

# Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2013







# Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Telefon: 07 61/8 88 87-0

Telefax: 07 61/8 88 87-99

[info@familienheim-freiburg.de](mailto:info@familienheim-freiburg.de)

[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2 0 1 3

## Wir trauern um

### **61 Mitglieder**

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

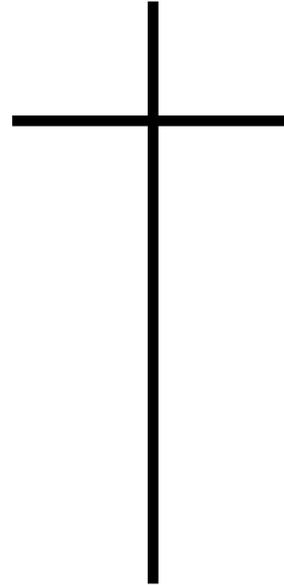
Am 16. Juni 2013 verstarb der ehemalige Mitarbeiter

Otmar Bundschuh

im Alter von 91 Jahren.

Herr Bundschuh war in der Zeit von 1953 bis 1985  
bei der Genossenschaft tätig.

Wir gedenken seiner und aller Verstorbenen in großer Dankbarkeit.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	6
Rechtliche Grundlagen	7
Verwaltungsorgane	8
Liste der Vertreter	9
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung für Dritte	14
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	15
Personelles	15
Dank	15
Bericht des Aufsichtsrates	16
Lagebericht 2013	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
Ziele und Strategien	18
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf	19
Lage	
Ertragslage	20
Vermögens- und Finanzlage	
Vermögens- und Kapitalstruktur	21
Investitionen	22
Liquidität	23
Finanzielle Leistungsindikatoren	24
Nachtragsbericht	25
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	25
Jahresabschluss 2013	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bestätigungsvermerk	37

# Informationen auf einen Blick

<b>Gründung</b>	23. Januar 1930
<b>Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg</b>	12. Februar 1930
<b>Register-Nr.</b>	4
<b>Mitgliedschaften</b>	<p>Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart – gesetzlicher Prüfungsverband –</p> <p>Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe</p> <p>Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) Köln</p> <p>Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. Düsseldorf</p>
<b>Geschäftsanteil</b>	105,- €

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Mitgliederstand</b>	6.559	6.183	5.919
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	68.416	58.648	54.777
<b>Bilanzsumme</b>	141.754 T€	136.542 T€	131.522 T€
<b>Anlagevermögen (Sachanlagen)</b>	118.053 T€	114.649 T€	109.535 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	7.362 T€	6.402 T€	5.927 T€
<b>Rücklagen</b>	47.205 T€	44.780 T€	42.620 T€
<b>Rückstellungen</b>	5.282 T€	5.124 T€	3.925 T€
<b>Spareinlagen</b>	30.843 T€	28.742 T€	25.704 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.673 T€	2.394 T€	1.518 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	253 T€	236 T€	205 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.829	4.803	4.760

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 43 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In drei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der 54. Vertreterversammlung am 24.06.2013 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2012 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 von 236.487,61 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2012 231.157,38 €

b) der Restbetrag von 5.330,23 €  
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2013  
übertragen.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

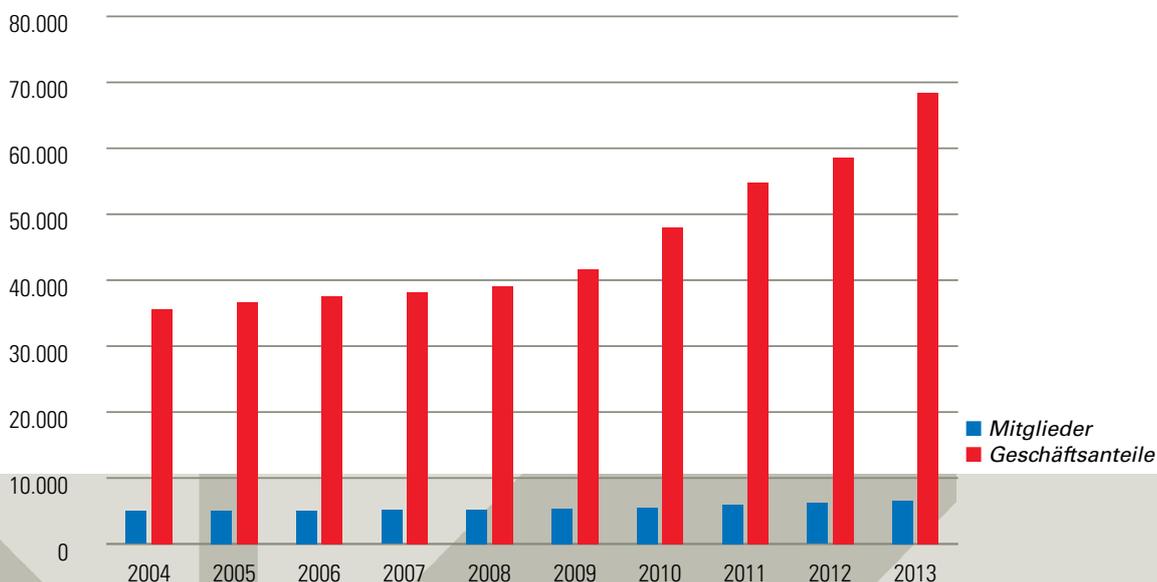
In der Vertreterversammlung am 24.06.2013 wurde

Herr Horst Kary

dessen 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig als Aufsichtsrat wiedergewählt.

Frau Karin Müller wurde ebenfalls einstimmig neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Entwicklung der Anzahl der Mitglieder und Geschäftsanteile



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Vorsitzender stellv. Vorsitzende	Werner Eickhoff, Geschäftsführer Anja Dziolloß, Geschäftsführerin
<b>Aufsichtsrat</b>	Vorsitzender stellv. Vorsitzende u. stellv. Schriftführerin Schriftführer	Horst Kary, Sparkassendirektor i.R.  Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D. Rolf Federer, (bis 24.6.2013) Klaus Textor, Bankkaufmann Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Frank Pfaff, Sachverständiger Friedhelm Voigt, Geschäftsführer und Vorstand Marienhaus St. Johann e. V. Karin Müller, Stellv. Amt. Lt. d. Stadtkämmerei Freiburg (ab 24.6.2013)
<b>Arbeitsausschüsse</b>	Bauausschuss	Friedhelm Voigt Horst Kary Dr. Ann Baumgartner Manfred Völklin Frank Pfaff
	Prüfungsausschuss	Klaus Textor Horst Kary Dr. Anita Stilz Karin Müller
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Vorstandes	Bernhard Mörmann, Ltd. Oberpostdir. i.R. Ernst Weng, Geschäftsführer i.R.
	des Aufsichtsrates	Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a.D. Dr. Felix Stilz, Wirtschaftsprüfer u. Steuerberater Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i.R. Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i.R.

# Liste der Vertreter

Nachstehend die am 14. November 2012 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter:  
Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Geschäftsjahr 2013 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2016 (Mitte 2017)

## Vertreter

### Wahlbezirk 1 – Mitte

Walter, Ingrid, Merianstr. 30, Freiburg  
Montalbano, Christophe, Friedrichring 31, Freiburg  
Schuhmacher, Erich, Bernhardstr. 11, Freiburg  
Ketteler, Reinhold, Mittermaierstr. 5, Gießen  
Kraus, Bernd, Friedrichring 31, Freiburg

### Wahlbezirk 2 – Ost

Reichenbach, Lieselotte, Falkensteinstr. 5, Freiburg  
Jorde, Martina, Turnseestr. 35, Freiburg  
Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg  
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg  
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg  
Goebel, Wolfgang, Quäkerstr. 2a, Freiburg  
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg  
Riesterer, Andreas, Runzstr. 15, Freiburg  
Martinetti, Dirk, Türkenlouisstr. 57, Freiburg  
Jancke, Nikolaus, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg  
Matschoss, Michel, Quäkerstr. 4b, Freiburg  
Hemmes, Thomas, Grillparzerstr. 5, Freiburg  
Wehr, Bernd, Frankenweg 3, Freiburg  
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg  
Unger, Helmut, Roseggerstr. 13, Freiburg  
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg  
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg  
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg

## Ersatzvertreter

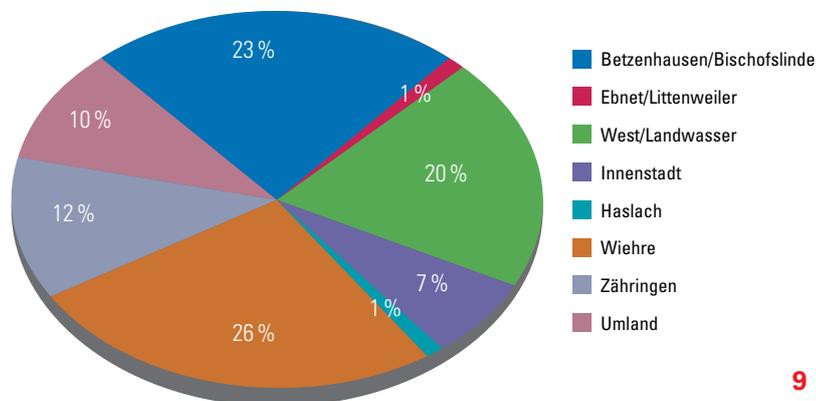
### Wahlbezirk 1 – Mitte

Klatz, Hubert, Rheinstr. 27, Freiburg  
Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg  
Dittrich-Windhüfel, Wolfgang, Albertstr. 10, Freiburg

### Wahlbezirk 2 – Ost

Dettmer, Jörg, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg  
Haibt, Martin, Runzstr. 15, Freiburg  
Düring, Gerhard, Im Waldhof 4, Freiburg  
Bodmann, Nils, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg

Wohnungen nach Lage in Prozent (Stand: 31.12.2013)



## Vertreter

### Wahlbezirk 3 – Nord

---

Mussler, Elisabeth, Wildtalstr. 24, Freiburg  
Schäfer, Petra, Buchenstr. 12, Freiburg  
Löffler, Peter, Zähringer Str. 27, Freiburg  
Matyschok, Günter, Zähringer Str. 39, Freiburg  
Zimmermann, Werner, Buchenstr. 8, Freiburg  
Jooßens, Hans Dieter, Habsburgerstr. 6, Freiburg  
Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg  
Hederer, Thomas, Buchenstr. 12, Freiburg

### Wahlbezirk 4 – West I

---

Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg  
Küchler, Wolfgang, Gaußstr. 7, Freiburg  
Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg  
Sumbert, Hans-Dieter, Gaußstr. 7, Freiburg  
Königer, Helmut, Charlottenburger Str. 10, Freiburg  
Deck, Gerhard, Wilmersdorfer Str. 9, Freiburg  
Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg  
Laible, Klaus, Angelus-Silesius-Str. 12, Freiburg  
Kapp, Herbert, Bissierstr. 6, Freiburg  
Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg  
Meier, Siegbert, Charlottenburger Str. 3, Freiburg  
Hoffmann, Axel, Meckelhof 11, Freiburg  
Peleikis, Heinz, Aschenbrennerstr. 14, Freiburg  
Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg

## Ersatzvertreter

### Wahlbezirk 3 – Nord

---

Reichenbach, Heinz, Buchenstr. 4, Freiburg  
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg  
Hassel, Bernd, Waldstr. 3a, Löffingen

### Wahlbezirk 4 – West I

---

Selzer, Markus, Wilmersdorfer Str. 5, Freiburg  
Pfaff, Michael, Charlottenburger Str. 1, Freiburg  
Woll, Robert, Bissierstr. 4, Freiburg  
Walter, Jens, Angelus-Silesius-Str. 4, Freiburg

*Beispiele modernisierter Aufzugsanlagen Moosgrund  
18/Auwaldstraße 15,  
Freiburg*



## Vertreter

### Wahlbezirk 5 – West II

Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Dorst, Ingrid, Moosgrund 14, Freiburg  
Reiner, Gabriele, Moosgrund 21, Freiburg  
Hank, Silke, Moosgrund 21, Freiburg  
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Jarzombek, Alice, Moosgrund 21, Freiburg  
Kraft, Wolfgang, Auwaldhof 2, Freiburg  
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg  
Dufner, Karl, Auwaldhof 5, Freiburg  
Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg  
Bossong, Franz, Moosgrund 21, Freiburg  
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg  
Kälber, Peter, Auwaldhof 4, Freiburg

### Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Holland, Gabriele, St.-Louis-Str. 2, Breisach  
Nageleisen, Lothar, Im Großacker 5, Stegen  
Mauz, Harald, Im Großacker 7, Stegen  
Schneider, Michael, Seilmattenstr. 3, Waldkirch  
Dr. Hetzel, Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch  
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen  
Mamic, Tomislav, Lessingstr. 3a, Emmendingen

### Sonstige

Sehler, Alfred, Ziegelhofstr. 116, Freiburg  
Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg  
Weiss, Peter, Johann-von-Weerth-Str. 18, Freiburg  
Prietzl, Rainer, Wackerstr. 5, Freiburg  
Quilitzsch, Einar, Etmattenstr. 22, Freiburg  
Grupp, Dieter, Sudermannstr. 12, Freiburg  
Mechsner, Norbert, Anna-Müller-Weg 41, Freiburg  
Fritz, Albert, Zur March 31a, Freiburg  
Lutz, Josef, Gumpensteige 5, Freiburg

*Wohnungsnachfrage nach Anzahl Zimmer in Prozent  
(Stand: 31.12.2013)*

## Ersatzvertreter

### Wahlbezirk 5 – West II

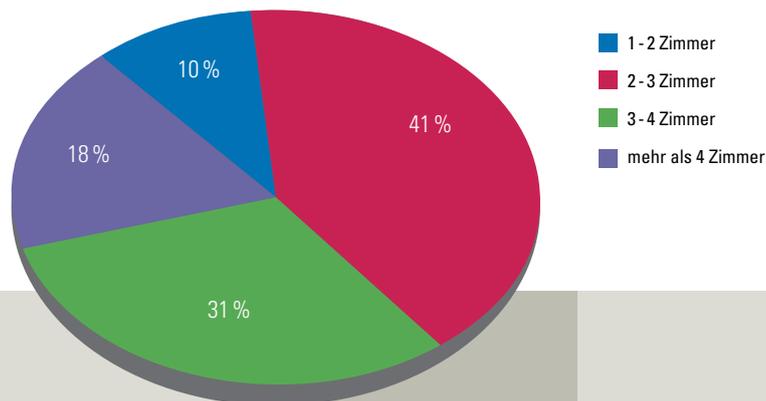
Schnepel, Bärbel, Auwaldhof 7, Freiburg  
Breitenfeld, Roland, Moosgrund 8, Freiburg  
Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg  
Studzienski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

### Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Mayer, Doris, St.-Louis-Str. 2, Breisach

### Sonstige

Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg  
Hefner, Wolfgang, In der Ehrenmatte 12, Merzhausen  
Adelmann, Franz, Waldstr. 1b, Freiburg  
Hämmerle, Norbert, Wentzingerstr. 41, Merdingen



# Bericht des Vorstandes

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Familienheim Freiburg im Jahr 2013 erstreckte sich wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand – neben der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes – der Bau von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung der Investitionen hat erneut die positive Entwicklung der Spar-einrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2013 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

- 12,2 Mio. € Investitionen
- davon:
- 2,5 Mio. € Neubau von Mietwohnungen
- 9,7 Mio. € Instandhaltung und Modernisierung

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt 54,37 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Das hohe Investitionsniveau in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände wurde auch im Jahre 2013 weiter fortgeführt.

Die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Familienheim Freiburg, als bestandsorientiertes Wohnungsunternehmen, von zentraler Bedeutung, stellen die Bestände das Kapital der Genossenschaft dar.

Seit vielen Jahren engagiert sich die Familienheim Freiburg daher in starkem Maße für die Werterhaltung ihrer Gebäude. Daneben ist der Bau weiterer Wohnungen geplant und in Vorbereitung.

Die hohen Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen in den Wohnungsbestand mit dem Ziel der energetischen sowie der Wohnumfeldverbesserungen wurden auch im Jahr 2013 fortgeführt.

Folgende Investitionen wurden realisiert:

	T€
Fertigstellung der Neubauten	
• Grillparzerstraße 5+7, Quäkerstraße 4b	1.637
• Neubau Wohnanlage Rennweg/ Konturstraße	864

*Sanierungsobjekt  
Runzstraße 13+15/  
Detail Treppenhaus-  
verglasung, Freiburg*



#### Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen

• Seilmattenstraße 1 + 3	4.384
• Zähringer Straße 27 - 33	740
• Runzstraße 13/15	431

#### Erneuerung Heizzentralen

• St.-Louis-Straße 2 / Breisach	309
• Frankenweg 1 - 3	175
• Albertstraße 8 + 10	105

#### Sanierung Aufzugsanlagen

• Auwaldstraße 15 - 25, Moosgrund 18	310
--------------------------------------	-----

Umsetzung Trinkwasserverordnung	474
---------------------------------	-----

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 34 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 1,3 Mio. €.

#### Wohnen am Sternwald

Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts wurden drei Wohnhäuser in der Quäkerstraße 4b und der Grillparzerstraße 5+7 mit 26 Wohnungen im März 2013 an die Mieter übergeben. Die Außenanlagen wurden ebenfalls im Frühjahr 2013 fertiggestellt. Insgesamt investierte die Familienheim Freiburg 12,0 Mio. € in die Wohnanlage mit fünf Wohngebäuden und einer Gesamtwohnfläche von 4.813 m<sup>2</sup>. Mit dem Neubauprojekt „Wohnen am Sternwald“ in attraktiver Lage in der Wiehre mit insgesamt 54 Wohnungen und großzügiger, parkähnlicher Außenanlage, wurde ein architektonischer und energie-

tischer hochwertiger Standard umgesetzt. Zahlreiche Besichtigungen mit wohnungswirtschaftlichen Interessengruppen und Wohnungsbaugenossenschaften bestätigten den Erfolg des Neubauvorhabens.

#### Neubau von Mietwohnungen im Rennweg/Komturstraße

Im August 2013 wurde mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes begonnen. Aufgrund der günstigen Witterungsverhältnisse konnten die Bauarbeiten zügig fortgeführt werden. Es entstehen 48 Mietwohnungen mit Tiefgarage (1- bis 5-Zimmerwohnungen) und eine Gewerbeeinheit. Wohnkomfort und hoher energetischer Standard (KfW Effizienzhaus 55) sind gewährleistet. Für 15 Wohnungen erfolgt für den Zeitraum von 10 Jahren eine Förderung in Höhe von 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit der Einkommensverhältnisse durch die Erzdiözese Freiburg. Der Bezug der Wohnungen ist für das zweite Halbjahr 2015 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 11,3 Mio. €.



*Baustelle Neubauvorhaben Rennweg/Komturstraße, Freiburg*



### Neubau Meckelhof II

Die Familienheim Freiburg plant im Jahr 2014 / 2015 den Neubau von Mietwohnungen im Stadtteil Bischofslinde in unmittelbarer Nähe zum Seepark. Vorgesehen sind 12 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen. Mit dem Neubau in guter Wohnlage verbessern wir weiter das Wohnungsangebot und Portfolio der Genossenschaft.

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2013 von einer hohen Wohnungsnachfrage geprägt. Die frei werdenden Wohnungen konnten zügig vermietet werden, Leerstände bestehen nicht. Die Neuaufnahme von 599 Mitgliedern zeigt das ungebrochene Interesse an einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft, wodurch sich die Mitgliederzahl auf 6.559 erhöht hat. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr um 0,5 Mio. € auf 18,6 Mio. €. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach durchgeführten energetischen Sanierungen, Neuvermietungen im Rahmen von Mieterwechseln und durch Erstbezüge fertiggestellter Neubauprojekte. Im Januar 2014 wurde mit dem Erwerb von 20 Mietwohnungen in sehr guter Wohnlage das Wohnungsportfolio weiter verbessert.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ist der Neubau unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik der Familienheim Freiburg. Nur durch den

Neubau können aktuelle Standards realisiert und damit ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden. Die Familienheim Freiburg wird diesen Weg konsequent weiterverfolgen um weiterhin dem genossenschaftlichen Förderauftrag Rechnung zu tragen. Insgesamt erzielte die Familienheim Freiburg im Geschäftsjahr 2013 ein gutes Jahresergebnis.

### Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung an.

Im Jahr 2013 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

### Entwicklung der Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Familienheim Freiburg hat sich auch im Jahr 2013 auf hohem Niveau entwickelt. Unverändertes Ziel ist es, durch ein moderates Wachstum den Einlagenbestand zu erhöhen, um damit die Spareinrichtung weiterhin als festen Bestandteil der Unternehmensfinanzierung nutzen zu können. Mit einem Zuwachs von 7,3 % auf 30,8 Mio. € hat sich die Spareinrichtung erneut im Interesse der Mitglieder erfreulich

Innenhofansicht  
„Wohnen am  
Sternwald“, Freiburg



entwickelt. Der Wachstumskurs hält nunmehr bereits seit einigen Jahren unverändert an.

## Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 12.852,08 € wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 107.656,18 € geleistet.

## Personelles

Am 01.07.2013 konnte Herr Otmar Fuchs, Mitarbeiter der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen und zuständig für das Mitgliederwesen, sein 40-jähriges Dienstjubiläum bei der Familienheim Freiburg feiern. Wir danken ihm für sein großes Engagement und die Treue zur Genossenschaft.

Seit dem 01.09.2013 absolviert Frau Nicole Wehrle bei der Genossenschaft eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin.

Zum 01.10.2013 hat Herr Stephan Konrad die neu geschaffene Stabstelle ‚Vorstand und Recht‘ sowie die Leitung der Vermietungsabteilung zur Unterstützung des Vorstandes übernommen. Ferner wurden Herr Sebastian Jaeger und Herr Norbert Nickola zum 01.11.2013 bei der Familienheim Freiburg eingestellt. Herr Jaeger tritt die Nachfolge als Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen nach dem altersbedingten Ausscheiden von Herrn Schienle im Jahre 2015 an. Herr Nickola ist als Bautechniker in der Technischen Abteilung tätig.

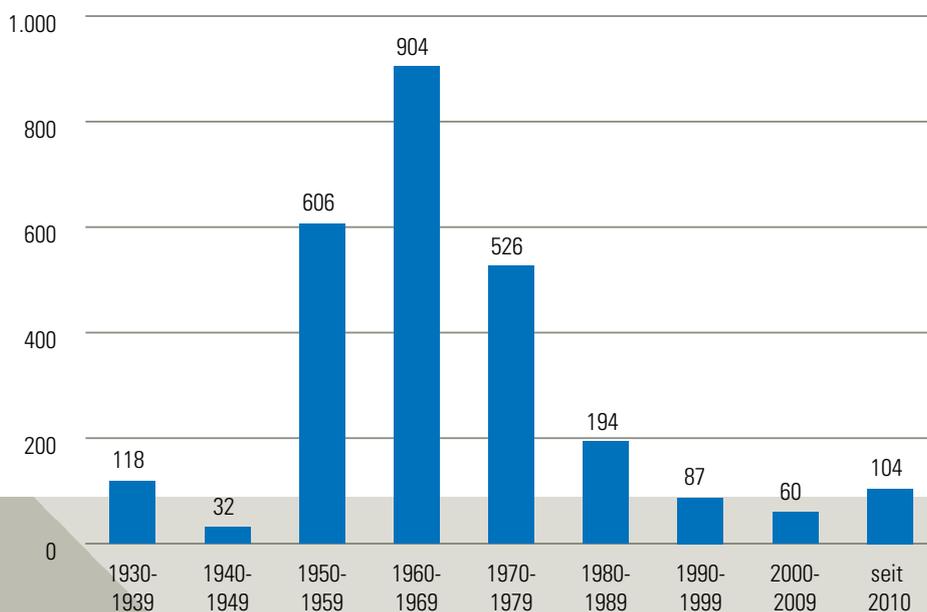
## Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2013 mit großem Engagement und Leistungswillen dazu beigetragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden konnten; dafür gilt ihnen unser Dank und unsere Anerkennung.

Wir bedanken uns auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Verfolgung der Unternehmensziele der Familienheim Freiburg.

Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft, den Mitgliedern und Sparern für das uns entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Anzahl Wohnungen nach Baujahren (Stand: 31.12.2013)





# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2013 unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend.

Die Geschäftsführung wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben überwacht, Prüfungen durchgeführt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

In drei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind die erforderlichen Beschlüsse gefasst worden.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im März / April 2014 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Wir danken dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und sprechen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die gute und erfolgreiche Arbeit aus.

Freiburg, den 19. Mai 2014

Der Aufsichtsrat  
Horst Kary  
Vorsitzender

# Lagebericht 2013

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSEBERICHT

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER  
DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

# Lagebericht 2013

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

### GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG (im Folgenden Genossenschaft oder Familienheim) ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung. Die Familienheim hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Kerngeschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich größtenteils auf das Stadtgebiet Freiburg verteilt, und der Betrieb einer Spareinrichtung für ihre Mitglieder. Aufgrund der Spareinrichtung, die dem Einlagengeschäft dient, ist die Familienheim ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Dies führt sowohl für die Genossenschaftsmitglieder als Sparer als auch für die Genossenschaft als Kreditnehmer zu Zinsvorteilen.

### ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Familienheim ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, andererseits aber wirtschaftlich tätig zu sein, um ihrem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Familienheim jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand unter Beobachtung des Mietniveaus, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau im Stadtgebiet Freiburg. Die Spareinrichtung dient den einzelnen Mitgliedern als sichere Anlagemöglichkeit für ihre Ersparnisse und der Genossenschaft als Ganzes im Rahmen der Unternehmensfinanzierung.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Dennoch hat die anhaltende Wirtschaftskrise in den Mittelmeerländern dazu geführt, dass die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 % senkte, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die von Unternehmen zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

Der Markt für Wohnimmobilien hat sich in Deutschland nach vielen Jahren der Stagnation merklich belebt. Vor allem in Großstädten ist seit dem Jahr 2009 ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise und Mieten zu beobachten. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, die die Nachfrage nach Wohnraum erhöht haben. Zu erwähnen ist die „Flucht in Sachwerte“ nach Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 / 2009 und dem mit der Krise einhergehenden niedrigen Zinsniveau. Zudem haben die Reurbanisierung

in manchen Metropolen und der Trend zu kleineren Haushalten infolge der demographischen Entwicklung die Nachfrage ansteigen lassen. Nicht zuletzt treiben die steigenden Kosten für Bauleistungen und die laufende Anhebung der gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsneubau und die Bestandsmodernisierungen die Preise.

Der Wohnungsmarkt Freiburg ist von einem Nachfrageüberhang geprägt. Die zunehmend zu beobachtende Wohnungsknappheit spiegelt sich auch in den Mietsteigerungen von 2007 – 2012 wieder, die bei 4,2 % jährlich lagen. Das aktuelle Mietpreisniveau macht Freiburg zu einer der teuersten Städte Deutschlands. Für Freiburg wurden in einer Wohnungsmarktstudie folgende wesentliche Trends ausgemacht:

- Es besteht eine ungebrochen hohe Attraktivität der Stadt Freiburg als beliebter Wohn- und Lebensstandort.
- In den zurückliegenden Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltszahlen durch ein weiteres Bevölkerungswachstum und einen anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung festzustellen.
- Die steigenden Haushaltszahlen und eine gleichzeitig gesunkene Bauintensität haben eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes zur Folge.
- Das Miet- und Kaufpreisniveau ist folgerichtig kontinuierlich angestiegen.
- Aufgrund des Auslaufens vieler Wohnungsbindungen droht eine Verknappung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen.

## **GESCHÄFTSVERLAUF**

Das Geschäft der Familienheim verlief im Jahr 2013 erneut sehr zufriedenstellend. Die Genossenschaft konnte die für 2013 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 2.673,5 T€ erzielt. Dieser liegt insbesondere deshalb über den Erwartungen von ca. 1.300,0 T€, da Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 1.678,9 T€ realisiert wur-

den. Abgesehen von dieser Ausnahme und etwas höheren Aufwendungen für die Instandhaltung haben sich die Prognosen des Lageberichts 2012 für das Geschäftsjahr 2013 bestätigt.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2013 hat sich die Mitgliederzahl von 6.183 auf 6.559 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Außerdem konnte der 2. Bauabschnitt des Neubauprojekts „Wohnen am Sternwald“ fertiggestellt und in die Vermietung genommen werden. Im Berichtsjahr wurde das Bestandsgebäude Rennweg / Komturstraße abgebrochen. Das Gebäude mit 45 Wohneinheiten wird durch ein modernes Energie-Effizienzhaus 55 mit 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit ersetzt, mit dessen Bau in 2013 begonnen wurde. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2013 einen Immobilienbestand von 2.631 Wohnungen (187.920 m<sup>2</sup>), 39 gewerbliche Einheiten (6.814 m<sup>2</sup>) und 1.290 Garagen.

In 2013 war wieder ein hohes Interesse am Sparen bei der Familienheim zu verzeichnen. Die Kombination aus der attraktiven Verzinsung der Spareinlagen mit der hohen Sicherheit der Geldanlage hat erneut zu einem Nettozugang der Sparer und der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten konnte von 5.253 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 5.645 Sparkonten zum 31. Dezember 2013 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um 2.100,9 T€ auf 30.843,2 T€.

## LAGE

### ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderungen T€
<b>Betriebsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	2.949,8	4.230,5	-1.280,7
Betreuungstätigkeit	50,5	39,9	10,6
Kapitaldienst	-94,5	-16,8	-77,7
<b>Summe</b>	2.905,8	4.253,6	-1.347,8
Verwaltungskosten	-2.163,2	-1.742,3	-420,9
<b>Betriebsergebnis</b>	742,6	2.511,3	-1.768,7
Übrige Rechnung	2.037,0	-12,1	2.049,1
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	2.779,6	2.499,2	280,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-106,1	-105,1	-1,0
<b>Jahresüberschuss</b>	2.673,5	2.394,1	279,4

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 18.640,1 T€ (Vj.: 18.093,0 T€) im wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (6.138,7 T€ (Vj.: 4.474,1 T€)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.907,3 T€ (Vj.: 2.144,6 T€)) und Abschreibungen auf den Immobilienbestand (3.277,0 T€ (Vj.: 3.018,5 T€)) gegenüber. Die rund 3 %-ige Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Wohnungen von 407,5 T€. Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen und für langfristige Sparguthaben der Mitglieder. Sie unterliegen, ebenso wie die Abschreibungen auf den Immobilienbestand, nur geringfügigen Veränderungen von einem Jahr zum nächsten. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis, weil von der Geschäftsleitung zum Teil kurzfristig beeinflussbar, haben die erfolgswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von 1.505,0 T€

(Vj.: 1.264,3 T€) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 658,2 T€ (Vj.: 478,0 T€) zusammen. Die Veränderung bei den persönlichen Kosten resultiert im Wesentlichen aus Neueinstellungen in 2012 und 2013 im Rahmen der Neubesetzung von Abteilungsleiter- und Sachbearbeiterstellen sowie der Nachfolgeregelung.

Das bessere Ergebnis der **übrigen Rechnung** resultiert zum einen aus höheren Erträgen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (1.678,9 T€ (Vj.: 608,4 T€)), zum anderen wurde im Geschäftsjahr 2012 eine Rückstellung für den Abbruch eines Wohngebäudes gebildet, die das Ergebnis der übrigen Rechnung mit 700,0 T€ belastete.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	118.103,7	83,3	114.682,5	84,0	3.421,2
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	3.312,3	2,3	2.900,6	2,1	411,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	19.924,8	14,1	18.504,9	13,6	1.419,9
Übriges Umlaufvermögen	369,1	0,3	395,9	0,3	-26,8
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	37,8	0,0	51,6	0,0	-13,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>141.754,0</b>	<b>100,0</b>	<b>136.541,8</b>	<b>100,0</b>	<b>5.212,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	7.361,8	5,2	6.402,0	4,7	959,8
Rücklagen	47.244,5	33,3	44.819,5	32,8	2.425,0
Bilanzgewinn	253,8	0,2	236,5	0,2	17,3
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	4.075,5	2,9	3.839,1	2,8	236,4
Übrige Rückstellungen	1.206,6	0,9	1.285,4	0,9	-78,8
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.533,6	31,4	46.275,2	33,9	-1.741,6
Spareinlagen	30.843,2	21,8	28.742,3	21,1	2.100,9
Erhaltene Anzahlungen	3.618,0	2,6	3.390,2	2,5	227,8
Übrige Verbindlichkeiten	2.602,2	1,7	1.534,5	1,1	1.067,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	14,8	0,0	17,1	0,0	-2,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>141.754,0</b>	<b>100,0</b>	<b>136.541,8</b>	<b>100,0</b>	<b>5.212,2</b>

Bei der **Vermögensstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 83,3 % (Vj.: 84,0 %). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand neu bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (2.500,9 T€) und aus umfassenden Modernisierungsmaßnahmen (4.448,7 T€). Dem stehen Abschreibungen von 3.380,7 T€ und Abgänge von unbebauten Grundstücken durch Verkauf (196,4 T€) entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der **Kapitalstruktur** hat sich das Eigenkapital durch das in 2013 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2012 in 2013 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 38,7 % (Vorjahr: 37,7 %). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2013 bei 108,5 % (31.12.2012: 108,6 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## INVESTITIONEN

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist Kernaufgabe der Familienheim. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Bzgl. der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Investitionstätigkeit ist zu bedenken, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet Freiburg hoch ist. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die energetische Maximallösung, die unweigerlich zu vergleichsweise hohen Mieten führen muss, nicht für den gesamten Bestand optimal sein kann.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und – soweit möglich – Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landesbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Anspruch genommen. Des Weiteren finanziert die Genossenschaft die Investitionen in den Bestand mittels der Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder. Damit kommen die Spareinlagen den Mitgliedern wieder zu Gute, da diese als Bestandinvestitionen die Wohnverhältnisse der Mitglieder, die auch Mieter sind, stetig verbessern.

## LIQUIDITÄT

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2013 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2013 T€</b>	<b>2012 T€</b>
Cashflow nach DVFA/SG	6.213,4	5.708,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.338,2	5.830,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.377,3	3.944,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.096,6	-7.626,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.139,1	3.455,9
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.419,8</b>	<b>-226,2</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2013	18.505,0	18.731,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2013</b>	<b>19.924,8</b>	<b>18.505,0</b>

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtszeitraum nicht erforderlich. Diese waren aber zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.500,0 T€ vorhanden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.960,9 T€ zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (1.875,3 T€) und Zahlungsausgängen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (6.972,5 T€) zusammen. Diese betreffen mit

6.949,6 T€ Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (2.736,0 T€) und von Spareinlagen (2.100,9 T€) sowie Auszahlungen aufgrund von außerplanmäßigen Tilgungen (2.426,5 T€).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden sind:

			2013	2012
<b>Eigenkapitalquote =</b>	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,7	37,7
<b>Durchschnittliche Sollmiete/m<sup>2</sup> p.m. =</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,45	6,25
<b>%-Anteil der Erlösschmälerungen =</b>	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten} + \text{Umlagen}}$	%	0,8	1,0
<b>%-Anteil der Mietforderungen =</b>	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	%	0,3	0,3
<b>Leerstandsquote =</b>	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,5	0,6
<b>Instandhaltungen/m<sup>2</sup> p.a. =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	31,52	22,92
<b>Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a. =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	54,37	38,45
<b>Verwaltungskosten/m<sup>2</sup> p.a =</b>	$\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	11,11	8,93
<b>Modernisierungsquote =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	70,3	51,2
<b>Zinsquote =</b>	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	15,2	17,3
<b>Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung =</b>	$\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,8	2,0

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wieder. Alle Werte sind besser als branchenübliche Schwellenwerte, die definiert wurden, um auf Entwicklungsbeeinträchtigungen oder Bestandsgefährdungen hinzuweisen.

Die durchschnittliche Sollmiete je m<sup>2</sup> und Jahr in Verbindung mit den hohen Investitionen in den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung des Ziels wieder, den Mietgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu günstigen Preisen zur Verfügung zu stellen. Struktureller

Leerstand besteht nicht. Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf gewollten Leerstand im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche liegen für eine bestandsverwaltende Genossenschaft auf üblichem Niveau. Die niedrige Zinsquote ist auf das seit mehreren Jahren fallende Zinsniveau an den Kapitalmärkten, die konsequente Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln und die günstige Finanzierung über die Spareinrichtung zurückzuführen.

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die, hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet, eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2014 aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2014 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2014 von ca. 960,0 T€ erwartet. Die Verringerung des Ergebnisses zum Jahresüberschuss 2013 resultiert im Wesentlichen aus dem Umstand, dass in 2014 keine Verkäufe von Sachanlagevermögen vorgesehen sind und damit die im Vorjahr erzielten Erträge aus Verkauf entfallen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich auf dem Niveau von 2013 bei etwa 18.600,0 T€ befinden. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden erneut erheblich sein, so dass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient / qm p.a. bzw. von einer Modernisierungsquote auf Vorjahresniveau ausgegangen werden kann. Hervorzuheben ist der Neubau Rennweg / Komturstraße, für den in 2014 Kosten in Höhe von 8.000,0 T€ veranschlagt sind. Für Modernisierungen und die Instandhal-

tung werden in etwa weitere 11.000,0 T€ ausgegeben. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandquote von ca. 1,0 % ausgegangen werden, die hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2014 aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage hoch sein. Die Geschäftsleitung geht erneut von einer steigenden Anzahl von Sparern und steigenden Spareinlagen aus.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2014 auf dem Niveau des Jahres 2013 einpendeln.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines mittelständischen Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem, welches auch die besonderen Anforderungen einer Spareinrichtung berücksichtigt, zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Freiburg und die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. So bestehen keine derivativen Finanzinstrumente wie beispielsweise Swaps, Forwards oder Optionen. Bei der Familienheim liegen Finanzinstrumente im Wesentlichen in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem Anstieg der Zinsen in 2014, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Die Kündigung der Sparguthaben durch die Mitglieder ist jederzeit möglich. Die Einlagen sind aber in Sparformen mit unter-

schiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, so dass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die sehr stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg, den 21. März 2014

Der Vorstand:

Werner Eickhoff     Anja Dziolloß

Bilanz,  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang zum Jahresabschluss 2013



# Bilanz

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31.12.2013

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>50.181,00</b>	33.445,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.526.957,32		105.249.558,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	476.911,60		500.181,60
Grundstücke ohne Bauten	314.977,23		511.349,50
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
Technische Anlagen	438.500,00		410.525,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.386,45		228.368,17
Anlagen im Bau	1.092.159,30		7.511.960,51
Bauvorbereitungskosten	0,00		228.513,79
		<b>118.053.492,85</b>	114.649.057,84
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
		<b>6.301,00</b>	6.301,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.312.261,73		2.900.564,26
Andere Vorräte	235.383,00		155.053,00
		<b>3.547.644,73</b>	3.055.617,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	55.981,90		60.109,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.431,11		59.642,82
Sonstige Vermögensgegenstände	75.296,64		121.142,44
		<b>133.709,65</b>	240.895,08
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Postbank, Guthaben bei Kreditinstituten	16.616.641,62		16.365.159,44
Bausparguthaben	3.308.165,87		2.139.771,94
		<b>19.924.807,49</b>	18.504.931,38
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>Geldbeschaffungskosten</b>		<b>37.814,00</b>	51.601,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>141.753.950,72</b>	136.541.848,56

**Passivseite**

	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	150.570,00		217.770,00
der verbleibenden Mitglieder	7.183.680,00		6.158.040,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.510,00		26.145,00
		<b>7.361.760,00</b>	6.401.955,00
<b>Kapitalrücklage</b>			
		<b>39.533,04</b>	39.533,04
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 270.000,00)	5.010.000,00		4.740.000,00 (€ 240.000)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.510.000,00)	29.150.000,00		27.640.000,00 (€ 1.340.000)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 645.000,00)	13.045.000,00		12.400.000,00 (€ 580.000)
		<b>47.205.000,00</b>	44.780.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	5.330,23		2.430,77
Jahresüberschuss	2.673.496,16		2.394.056,84
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.425.000,00		2.160.000,00
		<b>253.826,39</b>	236.487,61
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>54.860.119,43</b>	51.457.975,65
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.075.517,00		3.839.112,00
Rückstellungen für Steuern	106.000,00		105.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.100.601,00		1.180.366,00
		<b>5.282.118,00</b>	5.124.478,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.297.196,58		46.005.144,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.410,81		270.138,03
Spareinlagen	30.843.198,05		28.742.276,35
Erhaltene Anzahlungen	3.617.997,96		3.390.212,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.567,36		299.986,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020.249,55		928.612,03
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (€ 174.074,27)	451.333,44		305.912,68 (€ 161.961,40)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 4.644,19)			(€ 3.861,03)
		<b>81.596.953,75</b>	79.942.283,04
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>14.759,54</b>	17.111,87
<b>BILANZSUMME</b>		<b>141.753.950,72</b>	136.541.848,56

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.640.055,71		18.092.973,68
b) aus Betreuungstätigkeit	21.287,33		19.193,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.317,31		100.892,08
		<b>18.780.660,35</b>	18.213.058,76
<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>411.697,47</b>	296.390,19
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>26.396,11</b>	18.579,55
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>2.038.491,63</b>	683.096,18
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>10.129.944,60</b>	8.200.868,36
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.127.300,96</b>	11.010.256,32
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.237.219,80		1.063.747,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 198.140,68)	430.958,59		351.282,45 (€ 149.538,02)
		<b>1.668.178,39</b>	1.415.029,90
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>3.380.654,02</b>	3.108.369,60
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>624.908,30</b>	1.181.475,14
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen</b>	315,00		383,00
<b>Sonstige Zinserträge</b>	213.953,22		288.056,35
		<b>214.268,22</b>	288.439,35
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>2.229.771,29</b>	2.463.667,17
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>3.438.057,18</b>	3.130.153,86
<b>Steuern vom Einkommen</b>	106.085,39		105.106,49
<b>Sonstige Steuern</b>	658.475,63	<b>764.561,02</b>	630.990,53
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.673.496,16</b>	2.394.056,84
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>5.330,23</b>	2.430,77
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<b>2.425.000,00</b>	2.160.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>253.826,39</b>	236.487,61



# Anhang zum Jahresabschluss 2013

## A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unmittelbar vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Bei den erworbenen immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Programme, die zu den Anschaffungskosten bewertet wurden. Die Abschreibung erfolgt linear mit 20 % bzw. 33 %.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine thermische Solaranlage sowie um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren linear abgeschrieben.



Die Grundstücke ohne Bauten und mit Erbbaurechten Dritter sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Abschreibungen beim beweglichen Anlagevermögen wurden linear vorgenommen und erfolgten planmäßig zwischen 7 v.H. und 33 v.H. der Anschaffungskosten. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten zum Nennwert angesetzt.

Bei den Geldbeschaffungskosten handelt es sich ausschließlich um Auszahlungsabschläge für aufgenommene Darlehen. Diese werden auf die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

#### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und enthalten neben den Fremdkosten auch Leistungen des Regiebetriebes.

Andere Vorräte enthalten die Bestände an Heizöl, die zu den Anschaffungskosten bewertet sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

#### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Diskontierungszinssatz der Deutschen Bundesbank gemäß Abzinsungsverordnung abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Firma Gassner und Partner zum 31.12.2013 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 370.904,58 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank	
31.12.2013	4,88 %
Gehaltstrend	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	2,00 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 % p.a.
Bewertungsmethode:	
Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode)	
Biometrische Parameter:	
Richttafeln 2005G nach Heubeck	

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Position **Erhaltene Anzahlungen** beinhaltet ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Umbuchung + ./. €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
EDV-Software	<b>157.000,12</b>	<b>25.736,13</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132.554,25</b>	<b>50.181,00</b>	<b>9.000,13</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.092.700,53	2.154.660,95	0,00	11.376.441,83	61.096.845,99	115.526.957,32	3.253.703,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	606.462,91	476.911,60	23.270,00
Grundstücke ohne Bauten	511.349,50	0,00	196.372,27	0,00	0,00	314.977,23	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	0,00
Technische Anlagen	920.365,88	0,00	0,00	66.762,07	548.627,95	438.500,00	38.787,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.046,99	22.911,32	19.334,18	0,00	276.237,68	195.386,45	55.893,04
Anlagen im Bau	7.511.960,51	4.794.888,90	0,00	-11.214.690,11	0,00	1.092.159,30	0,00
Bauvorbereitungskosten	228.513,79	0,00	0,00	-228.513,79	0,00	0,00	0,00
	<b>173.824.912,66</b>	<b>6.972.461,17</b>	<b>215.706,45</b>	<b>0,00</b>	<b>62.528.174,53</b>	<b>118.053.492,85</b>	<b>3.371.653,89</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00
	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>173.988.213,78</b>	<b>6.998.197,30</b>	<b>215.707,45</b>	<b>0,00</b>	<b>62.660.728,78</b>	<b>118.109.974,85</b>	<b>3.380.654,02</b>

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 890.000,00 €

5. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



**6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:**

	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Vermietung	– €	5.649,75 €

**7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u.a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:**

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	44.297.196,58	2.061.817,13 (2.052.294,21)	11.881.039,03	30.354.340,42	44.297.196,58	Grundpfand
gegenüber anderen Kreditgebern	236.410,81	0,00 (571,91)	0,00	236.410,81	0,00	–
Erhaltene Anzahlungen	3.617.997,96	3.617.997,96 (3.390.212,86)	0,00	0,00	0,00	–
aus Vermietung	130.567,36	130.567,36 (299.986,76)	0,00	0,00	0,00	–
aus Lieferungen und Leistungen	2.020.249,55	2.020.249,55 (928.612,03)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	451.333,44	451.333,44 (305.912,68)	0,00	0,00	0,00	–
<b>Summe</b>	<b>50.753.755,70</b>	<b>8.281.965,44</b> (6.977.590,45)	<b>11.881.039,03</b>	<b>30.590.751,23</b>	<b>44.297.196,58</b>	–
Spareinlagen	30.843.198,05					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>81.596.953,75</b>					

In () Vorjahreszahlen

**8. Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt auf:**

	€	v. H.
mit dreimonatiger Kündigungsfrist	5.443.305,65	17,65 %
mit einjähriger Kündigungsfrist	3.713.395,77	12,04 %
mit zweijähriger Kündigungsfrist	3.876.029,96	12,57 %
mit dreijähriger Kündigungsfrist	5.456.552,45	17,69 %
mit vierjähriger Kündigungsfrist	4.002.197,11	12,98 %
mit sechsjähriger Kündigungsfrist	8.351.717,11	27,08 %
<b>Summe</b>	<b>30.843.198,05</b>	<b>100,00 %</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	70.033,04 €
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	1.678.917,73 €
Erträge aus früheren Jahren	159.094,66 €

Alle weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen sind branchenüblich und betragsmäßig unwesentlich.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von 107.656,18 €  
Für die derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind folgende Kosten zu erwarten 25.301.708,00 €  
Darlehenszugänge in Zusammenhang mit den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 15.100.000,00 €

### 2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
davon:		
kaufmännische Mitarbeiter	10	5
technische Mitarbeiter	4	–
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	6
	17	11

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.



### 3. Mitgliederbewegungen

Mitgliederbewegungen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben €
<b>Bestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	6.183	58.648	6.158.040,00
Zugänge	599	11.674	1.225.770,00
Abgänge	223	1.906	200.130,00
<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>6.559</b>	<b>68.4168</b>	<b>7.183.680,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.025.640,00 €  
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall besteht nicht.

### 4. Prüfungsverband

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart

### 5. Mitglieder des Vorstandes

Werner Eickhoff, Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)

Anja Dziolloß (hauptamtlich)

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Kary, Vorsitzender (Sparkassendirektor i. R.)

Dr. Anita Stilz, stellv. Vorsitzende und stellv. Schriftführerin (Steuerberaterin)

Manfred Völklin, Schriftführer (Kreisamtsrat a.D.)

Rolf Federer (Stadtverwaltungsdirektor a.D.) – bis 24. Juni 2013

Karin Müller (stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei) – seit 24. Juni 2013

Klaus Textor (Bankkaufmann)

Dr. Ann Baumgartner (Hautärztin)

Frank Pfaff (Sachverständiger)

Friedhelm Voigt (Geschäftsführer)

## E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 253.826,39 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	€
4,00 v. H. Dividende	249.415,09
Gewinnvortrag	4.411,30
Bilanzgewinn	253.826,39

Freiburg, den 21. März 2014

Der Vorstand:

Werner Eickhoff    Anja Dziolloß

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche

Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 11. April 2014

**vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

**gez. Beck**  
**Wirtschaftsprüfer**

**gez. Mees**  
**Wirtschaftsprüfer**



# Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in  
der Erzdiözese Freiburg







## **Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG**

Seit über **80 Jahren** ihr zuverlässiger Partner  
für Wohnen, Sparen und Bauen in Freiburg!