

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

2017



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

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



# 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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.414	7.963	7.560
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	87.241	84.696	83.130
<b>Bilanzsumme</b>	160.380 T€	158.251 T€	153.210 T€
<b>Sachanlagevermögen</b>	139.262 T€	138.800 T€	135.608 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.332 T€	9.142 T€	8.869 T€
<b>Rücklagen</b>	53.657 T€	51.706 T€	49.306 T€
<b>Rückstellungen</b>	5.439 T€	5.157 T€	5.409 T€
<b>Spareinlagen</b>	39.614 T€	38.611 T€	37.771 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.310 T€	2.748 T€	1.951 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	364 T€	354 T€	340 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.890	4.890	4.877

# — Wir trauern um

58 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Am 3. Oktober 2017 verstarb mit 88 Jahren  
unser Ehrenmitglied des Aufsichtsrates

————— **Dr. Felix Stilz** —————

Herr Dr. Stilz war von 1986 bis 2009  
Mitglied des Aufsichtsrates.

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter	8
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung für Dritte	13
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	14
Personelles	14
Dank	14
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	16
<b>Lagebericht 2017</b>	
Grundlagen der Genossenschaft	18
Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
Ziele und Strategien	18
Wirtschaftsbericht	18
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf	19
Lage	20
Ertragslage	20
Vermögens- und Finanzlage	21
Vermögens- und Kapitalstruktur	21
Investitionen	22
Liquidität	23
Finanzielle Leistungsindikatoren	24
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
<b>Jahresabschluss 31.12.2017</b>	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2017	31
<b>Bestätigungsvermerk</b>	39

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 52 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

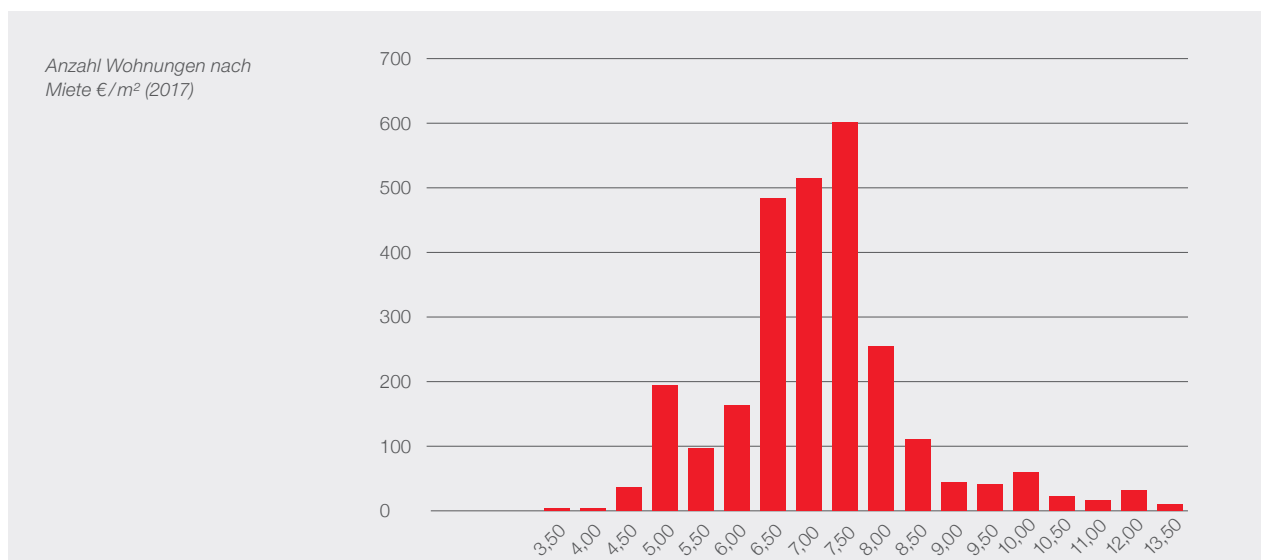
In zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der 58. Vertreterversammlung am 26.06.2017 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2016 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016 von 339.734,85 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2017 349.241,63 €
- b) der Restbetrag von 4.892,97 €  
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2017 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 26.06.2017 wurden  
*Frau Dr. Ann Baumgartner*  
*Herr Friedhelm Voigt*  
*Herr Linus Becherer*  
deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig wiedergewählt.



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand Geschäftsführender Vorstand Nebenamtlicher Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende) Alexander Ehrlacher Werner Eickhoff
<b>Aufsichtsrat</b>	2017 Vorsitzende stellv. Vorsitzender  Schriftführerin	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.  Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg Linus Becherer, Hauptabteilungsleiter, Erzbischöfliches Ordinariat Andreas Riesterer, Stellv. Abteilungsleiter Caritas Verband Freiburg e.V.
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Vorstandes  des Aufsichtsrates	Ernst Weng, Geschäftsführer i.R.  Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a.D. Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i.R. Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i.R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D.



Unser Kundenzentrum,  
Gaußstraße 1, Freiburg

---

# Liste der Vertreter

**Nachstehend die am 16. November 2016 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter:** Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Ende der Vertreterversammlung 2017 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2020 (Mitte 2021)

## Vertreter

## Ersatzvertreter

---

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Walter, Ingrid  
Ebner, Heinz-Noe  
Montalbano, Christophe  
Joossens, Hans

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Fischer, Thomas  
Schumacher, Erich  
Klatz, Hubert

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Wannig, Silke  
Weng, Thomas  
Gantert, Carmelina  
Henne, Wolfgang  
Schneider, Franz-Josef  
Mayer, Helmuth  
Goebel, Wolfgang  
Graaf, Horst  
Leicher, Eberhard  
Medding, Martin  
Unger, Helmut  
Jancke, Nikolaus  
Martinetti, Dirk  
Matschoss, Michel  
Bodmann, Nils

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Reuter, Wolfgang  
Haibt, Martin  
Düring, Gerhard

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Löffler, Peter  
Zimmermann, Werner  
Heider, Stephan  
Hederer, Thomas  
Matyschok, Günter  
Frontalski, Lothar

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Zahn, Thomas  
Lemper, André  
Domnick, Alfred

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Föhrenbach, Monika  
Dietmann, Edeltraud  
Sumbert, Hans-Dieter  
Elmlinger, Adolf  
Königer, Helmut  
Kapp, Herbert  
Baranyai, Thomas  
Deck, Gerhard  
Meier, Siegbert  
Veit, Jean Yves  
Laible, Klaus  
Künzle, Norbert  
Hoffmann, Axel

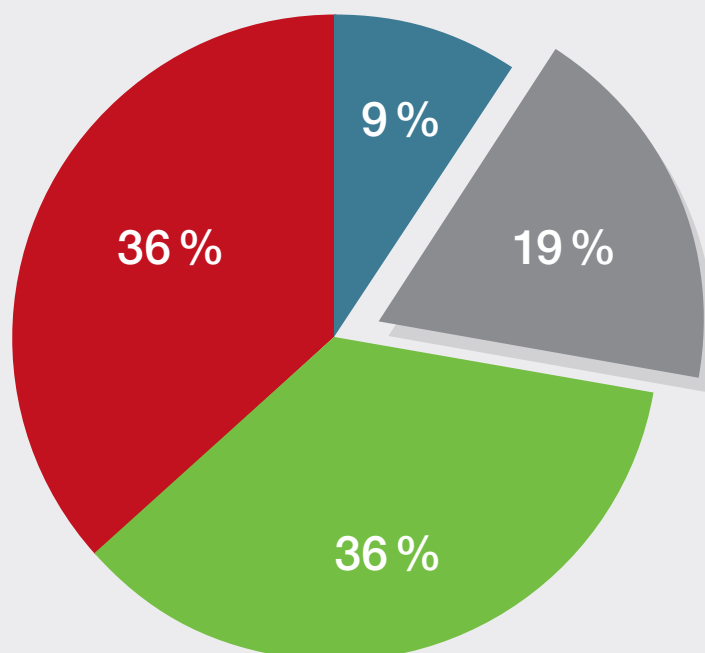
## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Pfaff, Michael  
Walter, Jens  
Eneiga, Charles  
Woll, Robert

Wohnungsbestand der Familienheim zum 31.12.2017

● Neubauten (seit 2004/2005)	250
● Vollmodernisierung	980
● energetische Modernisierung	963
● unsanierte Wohnungen	498
<b>Gesamt</b>	<b>2.691</b>



---

# Liste der Vertreter

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Dorst, Ingrid  
Schnepel, Bärbel  
Freese, Sigrid  
Feurer, Martina  
Kraft, Wolfgang  
Fritz, Peter  
Bothur, Wolfgang  
Dufner, Karl  
Ühlin, Emil  
Bossong, Franz  
Dold, Sven  
Kälber, Peter

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

Holland, Gabriele  
Nageleisen, Lothar  
Dr. Hetzel, Michael  
Mauz, Harald  
Mamic, Tomislav

### SONSTIGE

Isele, Hildegard  
Sehler, Alfred  
Birkenmeier, Manfred  
Schienle, Jürgen  
Weiß, Peter  
Grupp, Dieter  
Prietzl, Rainer  
Lutz, Josef  
Mechsner, Norbert

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Breitenfeld, Roland  
Leschik, Peter  
Becker, Eduard,  
Stuzienski, Günter

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

Mayer, Doris  
Klein, Andrea  
Billharz, Josef

### SONSTIGE

Hämmerle, Norbert  
Hefner, Wolfgang  
Adelmann, Franz

---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung für Dritte	13
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	14
Personelles	14
Dank	14

2017

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Familienheim Freiburg im Jahr 2017 erstreckte sich auf die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche mit Schwerpunkt der Bestandsverwaltung. 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 des Investitionsprogramms hat erneut die positive Entwicklung der Spareinrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2017 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

### 10,9 Mio. Euro Investitionen

davon:

#### 2,7 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen, Gewerbeinheit, Garagen)

#### 8,1 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen durchschnittlich 41,42 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2017. Somit wurde das hohe Investitionsniveau in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände weiter fortgeführt, wodurch erneut das langjährige Engagement der Baugenossenschaft für die Werterhaltung ihrer Gebäude zum Ausdruck kommt.

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2013 bis 2017 betrug insgesamt 70,0 Mio. Euro.

Folgende Investitionen wurden im Berichtsjahr realisiert:

#### Neubau von Mietwohnungen

Neubau Wohnanlage Falkensteinstraße und Weidweg	2.747
---	-------

#### Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen

Charlottenburgerstraße 6-10	3.438
Nahwärmenetz Bischofslinde	989

#### Erneuerung Heizzentralen

Lessingstraße in Emmendingen	
Zähringerstraße 324	362

#### Hofentwässerung

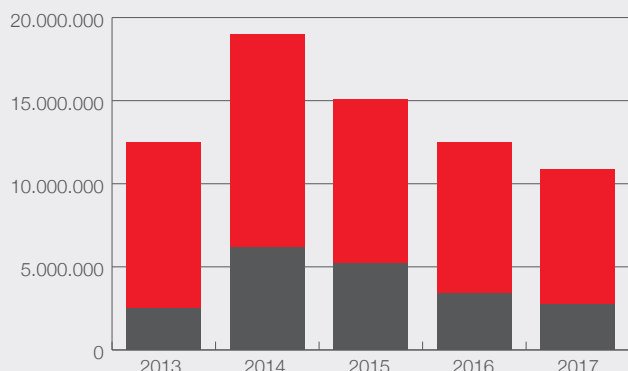
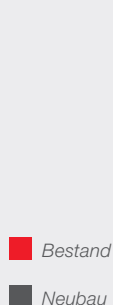
Oberau	220
--------	-----

#### Erneuerung der Elektroinstallation und Büroumbau

Gaußstraße 1-9	528
----------------	-----

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 26 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,97 Mio. Euro.

Neubau- und Bestandsinvestitionen  
2013-2017 (in €)



---

Die im Jahr 2017 begonnenen Modernisierungen unserer Wohnlagen im Stadtteil Bischofsblinde werden in den nächsten Jahren fortgesetzt, nachdem die Maßnahmen in der Charlottenburgerstr. 6-10 abgeschlossen sind.

Mit der Untersuchung unserer unsanierten Bestände in der Wiehre wurde im Jahr 2017 begonnen. Rund 300 Wohnungen sind noch keiner systematischen Sanierung oder Modernisierung unterzogen worden. Aufgrund der aktuellen Situation – u.a. wegen der Prüfung auf Erlass einer Erhaltungssatzung – wird mit einer zeitlichen Verzögerung gerechnet.

Die Familienheim Freiburg hat sich gegenüber der Stadt Freiburg bereit erklärt, die 194 Wohnungen, die aus der Miet- und Belegungsbindung gemäß dem Landeswohnraumförderprogramm in 2017 ausgelaufen sind, für weitere 10 Jahre zu verlängern. Bei der Überprüfung der Voraussetzungen konnten jedoch lediglich 32 Wohnungen verlängert werden, da die Bewohnerstruktur die Voraussetzungen (z.B. Anzahl der Haushaltsmitglieder) nicht mehr erfüllt. Die Familienheim Freiburg hat sich entschlossen, für die auslaufenden Bindungen keine Mieterhöhung auszusprechen, da die Genossenschaft weiterhin an der günstigen Mietstruktur in dieser Wohnanlage festhalten will. Für die Wohnungen, welche weiterhin gefördert werden, werden sogar Mietreduzierungen vorgenommen.

---

### **Neubau Weideweg**

Im Stadtteil Mooswald, im Weidweg direkt am Seepark wurde durch die Familienheim im Jahr 2017 mit der Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen begonnen. Das Besondere an diesem Mehrfamilienhaus ist, dass es das erste Gebäude der Familienheim ist, das in Holzmassivbauweise erstellt wird. Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Mitte 2018 vorgesehen.

### **Neubau Falkensteinstraße**

Im Jahr 2017 wurde die Erstellung der Wohnanlage in der Falkensteinstr./Ecke Talstraße weiter fortgeführt. Insgesamt werden 13 Wohnungen (1- bis 3-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen in nahezu innerstädtischer Lage erstellt. Zudem wird in das Gebäude in der Wiehre eine Kindertagesstätte einziehen, die vom „Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung 2015–2018“ gefördert wird. Das Investitionsvolumen beträgt 3,4 Mio. Euro. Der voraussichtliche Bezug ist im dritten Quartal 2018 vorgesehen.

### **Neubau Grünewaldstraße in Emmendingen**

In Emmendingen wurde für das Grundstück Grünewaldstr. 1-3 eine Baugenehmigung erteilt. Dort hat die Familienheim beschlossen, die alten Gebäude zurückzubauen und ein neues Mehrfamilienhaus mit 60 % mehr Wohnfläche zu errichten.

### **Neubauplanungen**

Die Familienheim Freiburg wird sich auch in Zukunft neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes dem Neubau von Mietwohnungen in langfristig attraktiven Lagen zu angemessenen Mieten zuwenden. Mit Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erzielt sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsentpässe geleistet werden. Da sämtliche eigene Baugrundstücke in Freiburg nun bebaut sind, ist der Erwerb von Grundstücken zu angemessenen Preisen, vor allem bei den neu ausgewiesenen Baugebieten der Stadt, angestrebt.

Unabhängig davon bemüht sich die Baugenossenschaft auch um Grundstücke im Umland, die eine strategisch sinnvolle Ergänzung zu den Bestandsgebäuden außerhalb Freiburgs darstellen.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2017 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 661 neue Mitglieder aufgenommen; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 8.414 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 5,2 % (Vorjahr 4,7 %). Die Durchschnittsmiete der Familienheim Freiburg lag im Jahr 2017 bei 7,01 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels (2017) mit 8,25 Euro/m<sup>2</sup>; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

---

# Bericht des Vorstandes

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2017 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot wie auch für den Mietwohnungsneubau.

## 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 2017 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr 2017 war erneut geprägt durch ein gutes Wachstum der Spareinlagen. Die Mitglieder und Sparer vertrauten ihre Ersparnisse der Genossenschaft zur Finanzierung der Investitionen der Familienheim Freiburg weiterhin an. Mit einem Zuwachs von 1,0 % wurde ein Sparvolumen von 39,6 Mio. Euro erzielt. Das Wachstum verlangsamt sich weiterhin im Vergleich zu den Vorjahren aufgrund des allgemein fallenden Zinsniveaus, auch bei der Familienheim.

## Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 15.108,34 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 172.680,06 Euro geleistet.

## Personelles

Nach 36-jähriger Tätigkeit bei der Familienheim Freiburg ging im Jahr 2017 Herr Bernhard Götz in den wohlverdienten Ruhestand. Als Mitarbeiter in unserem Regiebetrieb engagierte sich Herr Götz bei der Familienheim für alle Belange der Mieter in Sachen Sanitär- und Wasser-

installationen. Als direkter Ansprechpartner unserer Mieter vor Ort sorgte er für einen reibungslosen Service im Sinne der Genossenschaft. Wir bedanken uns bei ihm für die lange und gute Zusammenarbeit und wünschen ihm alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.

Zum 01.05.2017 nahm Herr Akim Kraft seine Tätigkeit als Fachmann im Bereich der Sanitär- und Wasserinstallationen in unserem Regiebetrieb auf. Mit der Einstellung von Herrn Kraft ist auch zukünftig hohe handwerkliche Qualität vor Ort für unsere Mieter in den Wohnanlagen gewährleistet.

Seit dem 01.08.2017 unterstützt Herr Johannes Kronfeld als Vorstandsassistent die Familienheim Freiburg. Er kümmert sich vor allem um rechtliche Fragen und unterstützt den Vorstand hinsichtlich der operativen Tätigkeiten.

Frau Rebekka Lorenz und Herr Dennis Pfaff absolvieren als unsere zukünftigen Nachwuchskräfte seit dem 01.09.2017 eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau bzw. -mann mit der Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin.

## Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2017 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 Aufsichtsrats 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 Mitglieder und Sparer für das uns entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr.



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2017 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben, nämlich den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen, umfassend wahrgenommen.

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Dabei unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende stehen darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand.

Das Jahr 2017 war geprägt von Beratungen über die Weiterentwicklung unserer Bestände in der Wiehre. In enger Abstimmung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden detaillierte Untersuchungen in Auftrag gegeben. Das Projekt wird sich jedoch aufgrund der aktuellen Situation verzögern.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2018 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu jeder Zeit gegeben war.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die gute und erfolgreiche Arbeit aus.

Freiburg, den 30. April 2018



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

# Lagebericht 2017

1 Grundlagen der Genossenschaft	18
1.1 Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
1.2 Ziele und Strategien	18
2 Wirtschaftsbericht	18
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
2.2 Geschäftsverlauf	19
2.3 Lage	20
2.3.1 Ertragslage	20
2.3.2 Vermögens- und Finanzlage	21
2.3.2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	21
2.3.2.2 Investitionen	22
2.3.2.3 Liquidität	23
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	24
3 Prognosebericht	25
4 Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26

---

# Lagebericht 2017 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 1 Grundlagen der Genossenschaft

### 1.1 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.

### 1.2 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.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen

Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“) kann das Angebot die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen. Dies hat zu stetig steigenden Kauf- und Mietpreisen geführt.

Die hohe Nachfrage ist auf verschiedene Marktakteure und Einflüsse zurückzuführen. Kapitalanleger suchen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Eigennutzer erfüllen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus den Traum von der eigenen Immobilie. Mieter erhöhen die Nachfrage in den Ballungszentren aufgrund der stetig kleiner werdenden Haushaltsgrößen und der Wanderungsbewegung hin zu den städtischen Zentren. Neben der hohen Nachfrage haben auch steigende bauliche Anforderungen an den Wohnungsneubau die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien steigen lassen.

In Freiburg, einer Stadt, die ebenfalls zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren in besonderem Maße verschärft. Auch hier haben die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot zu kontinuierlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen geführt. Steigende Baupreise haben diese Entwicklung zudem forciert. Das hat in Freiburg zu einem Verdrängungswettbewerb geführt, da bei Neuverträgen nur noch einkommensstarke Käufer und Mieter sich die aktuellen Preise leisten können, wohingegen untere Einkommensschichten oder Familien gezwungen sind, sich im Umland nach Wohnraum umzuschauen. Entlastung können neue Wohngebiete und die Nachverdichtung bringen. Allerdings werden noch einige Jahre vergehen, bis beispielsweise in dem neuen Stadtteil Dietenbach nennenswerte Neubauten entstehen, die zu einer Entlastung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt beitragen können.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Familienheim war im Jahr 2017 erneut sehr positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2017 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.309,8 erzielt. Das Jahresergebnis liegt im Wesentlichen über dem geplanten Ergebnis von T€ 1.800,0–T€ 2.000,0, weil sich in 2017 die Anzahl der Pensionsbezieher verringert hat. Dies hat zu einer erfolgswirksamen Verringerung der Pensionsrückstellungszuführung von T€ 260,0 geführt.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2017 hat sich die Mitgliederzahl von 7.963 auf 8.414 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Hervorzuheben sind die sich im Bau befindenden Mehrfamilienhäuser Weidweg 82, Freiburg mit 6 Wohnungen und Falkensteinstraße 21, Freiburg mit 13 Wohnungen und einer Kindertagesstätte sowie die umfangreiche Modernisierung der Charlottenburger Str. 6–10, Freiburg mit 30 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2017 einen Immobilienbestand von 2.691 Wohnungen, 38 gewerbliche Einheiten und 1.342 Garagen.

In 2017 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 6.864 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.319 Sparkonten zum 31. Dezember 2017 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 1.002,5 auf T€ 39.613,6.

# Lagebericht 2017 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	4.885,1	5.064,9	-179,8
Betreuungstätigkeit	40,4	47,5	-7,1
Kapitaldienst	-152,0	-147,8	-4,2
<b>SUMME</b>	<b>4.773,5</b>	<b>4.964,6</b>	<b>-191,1</b>
Verwaltungskosten	-2.236,3	-1.957,6	-278,7
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.537,2</b>	<b>3.007,0</b>	<b>-469,8</b>
Übrige Rechnung	-18,4	-108,5	90,1
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.518,8</b>	<b>2.898,5</b>	<b>-379,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-209,0	-150,8	-58,2
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.309,8</b>	<b>2.747,7</b>	<b>-437,9</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 20.944,5 (VJ.: T€ 20.081,5) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 6.396,8 (VJ.: T€ 5.283,3)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 1.145,0 (VJ.: T€ 1.374,7)), Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 3.987,2 (VJ.: T€ 3.855,4)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.365,0 (VJ.: T€ 3.467,7)) gegenüber. Die Umsatzsteigerung von ca. 4,3 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Wohnungen von T€ 859,6. 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 haben die erfolgswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand, weil diese von der Geschäftsleitung zum Teil kurzfristig beeinflussbar sind.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 1.607,8 (VJ.: T€

1.363,0) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 628,6 (VJ.: T€ 594,4) zusammen. Die Differenz bei den persönlichen Verwaltungskosten ist auf die Änderung der Berechnung der Pensionsrückstellungen in 2016 durch das Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) zurückzuführen.

Bei der **übrigen Rechnung** stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Stromlieferungen mittels Photovoltaikanlagen und einem Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen gegenüber. Die Differenz zum Vorjahr beruht im Wesentlichen aus in 2016 abgerissenen Garagen, was zu Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von T€ 94,8 geführt hat.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung sowie weitere Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer im Rahmen der Mindestbesteuerung.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

## 2.3.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.3.2.1 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	139.274,3	86,8	138.827,1	87,7	447,2
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	3.887,7	2,4	3.692,8	2,3	194,9
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	16.926,6	10,6	15.456,7	9,8	1.469,9
Übriges Umlaufvermögen	270,5	0,2	251,1	0,2	19,4
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	15,1	0,0	17,5	0,0	-2,4
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.380,5</b>	<b>100,0</b>	<b>158.251,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.129,0</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.332,4	5,8	9.141,8	5,8	190,6
Rücklagen	53.696,5	33,5	51.745,6	32,7	1.950,9
Bilanzgewinn	363,7	0,2	354,1	0,2	9,6
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	4.664,6	2,9	4.658,1	2,9	6,5
Übrige Rückstellungen	774,2	0,5	498,5	0,3	275,7
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.498,4	27,7	45.728,8	28,9	-1.230,4
Spareinlagen	39.613,6	24,7	38.611,1	24,4	1.002,5
Erhaltene Anzahlungen	4.594,2	2,9	4.238,1	2,7	356,1
Übrige Verbindlichkeiten	2.832,2	1,8	3.265,1	2,1	-432,9
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10,7	0,0	10,3	0,0	0,4
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.380,5</b>	<b>100,0</b>	<b>158.251,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.129,0</b>

---

# Lagebericht 2017 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 86,8% (VJ.: 87,7%). 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 (T€ 2.746,6) und aus der umfassenden Modernisierung eines Mehrfamilienhauses (T€ 1.833,5). Dem stehen Abschreibungen von T€ 4.202,9 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 2017 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2016 in 2017 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 39,5% (Vorjahr: 38,7%). 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 31.12.2017 bei 106,5% (VJ: 105,6%). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## 2.3.2.2 INVESTITIONEN

Kernaufgabe der Familienheim ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. 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 der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

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 Landeskreditbank 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.

### 2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2017 dargestellt:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.555,5	8.522,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.558,0	-7.169,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.717,2	121,7
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.280,3</b>	<b>1.474,9</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	10.658,4	9.183,5
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>11.938,7</b>	<b>10.658,4</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 T€ 2.500,0 vorhanden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.576,5 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 4.698,0). Diese betreffen mit T€ 4.616,9 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 (T€ 2.264,7), von Spareinlagen (T€ 1.002,6) und von Geschäftsguthaben (T€ 190,6). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige Tilgungen (T€ 2.576,5) sowie Zinszahlungen (T€ 1.184,4) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2017 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2017	2016
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	39,5	38,7
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Sollmieten Dezember}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,03	6,91
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten + Umlagen}}$	%	1,2	1,3
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,2	0,2
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,4	1,5
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	32,05	26,4
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	41,18	44,99
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	11,20	9,78
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	47,2	54,1
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	8,9	10,6
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,8	1,0

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. 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 wider, den Mitgliedern 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.

### 3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2018 von ca. T€ 1.900,0 – T€ 2.100,0 erwartet. Damit wird für 2018 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf einem niedrigeren Niveau als der Jahrüberschuss 2017 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2018 insbesondere aufgrund der Erstvermietungen der Neubauten Falkensteinstraße und Weidweg leicht erhöhen und sich bei etwa T€ 21.050,0 befinden. Diesen Mehreinnahmen gegenüber dem Vorjahr stehen aber auch Mehrausgaben für die Instandhaltung gegenüber. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a. bzw. von einer Modernisierungsquote auf Vorjahresniveau ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2018 die geplante Fertigstellung der Neubauten Weidweg und Falkensteinstraße mit insgesamt 19 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Außerdem erfolgt die umfassende Modernisierung der Charlottenburger Str. 5. In Emmendingen werden in 2018 zwei Mehrfamilienhäuser in der Grünwaldstraße mit jeweils 3 Wohnungen abgebrochen. Mit Baubeginn in 2018 wird an gleicher Stelle ein KfW 55-Haus mit 6 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt sind in 2018 für den Neubau T€ 3.629,0, für die Modernisierung T€ 2.208,0 und für die Instandhaltung T€ 6.425,0 veranschlagt. 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.

In der Wiehre, einem Stadtteil, in dem die Familienheim ca. 700 Wohnungen hat, sollen in den nächsten 20 Jahren ca. 300 Wohnungen zukunftsfähig modernisiert oder erneuert werden. Geplant ist in der Quäkerstraße 1 – 9 in 2019 die vorhandenen 43 Wohnungen abzubauen, um mit einem Neubau zeitgemäße sowie zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Den Mietern werden Ersatz- bzw. Ausweichwohnungen bei gleicher Miete pro qm und Übernahme der Umzugskosten zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Widerstands seitens der Mieter hat die Familienheim Freiburg beschlossen, sämtliche Gebäude nochmal detailliert untersuchen zu lassen. Da die Ergebnisse noch ausstehen, wird mit einer zeitlichen Verzögerung gerechnet.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2018 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 2018 auf dem Niveau des Jahres 2017 einpendeln.

## 4 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. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente 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. Derivative Finanzinstrumente bestanden bis Ende März 2017 in Form von Forwards. Für zwei Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist zu diesem Zeitpunkt ausgelaufen ist, wurden mittels Forward-Vereinbarungen bereits die Anschlusskonditionen festgelegt. Derivative Finanzinstrumente wie Swaps oder Optionen werden nicht abgeschlossen. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld, trotz erster Anzeichen, dass in Zukunft wieder mit höheren Zinsen für Hypothekendarlehen zu rechnen ist, vielmehr eine Chance günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. 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. Allerdings sind die Einlagen in Sparformen mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, sodass 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 28. März 2018

Der Vorstand



Anja Dziolloß



Alexander Ehrlacher



Werner Eickhoff

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2017

2017

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.816,91		26.914,88
			<b>11.816,91</b>	<b>26.914,88</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.358.142,18		136.447.342,30
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	374.679,48		407.101,60
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	873.643,00		996.842,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.403,65		239.702,87
	7. Anlagen im Bau	2.975.144,64		390.525,20
	8. Bauvorbereitungskosten	174.218,00		55.477,44
			<b>139.262.448,31</b>	<b>138.800.208,77</b>
	<b>III. Finanzanlagen</b>			
	1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
	2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
			<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>B</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	1. Unfertige Leistungen	3.887.719,93		3.692.774,05
	2. Andere Vorräte	172.024,88		190.029,88
			<b>4.059.744,81</b>	<b>3.882.803,93</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	50.112,82		32.458,73
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.315,65		8.741,12
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.025,33		19.860,63
			<b>98.453,80</b>	<b>61.060,48</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.938.716,66		10.658.378,17
	2. Bausparguthaben	4.987.880,43		4.798.326,02
			<b>16.926.597,09</b>	<b>15.456.704,19</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	1. Geldbeschaffungskosten	8.000,00		12.000,00
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.096,14		5.483,81
			<b>15.096,14</b>	<b>17.483,81</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>160.380.458,06</b>	<b>158.251.477,06</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		164.640,00	203.070,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.160.056,06	8.892.328,03
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		7.665,00	46.410,00
		<b>9.332.361,06</b>	<b>9.141.808,03</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	248,94 €		751,97
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		5.792.000,00	5.561.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	231.000,00 €		275.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		33.190.000,00	31.990.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.200.000,00 €		1.485.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		14.675.000,00	14.155.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	520.000,00 €		640.000,00
		<b>53.657.000,00</b>	<b>51.706.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		4.892,97	6.404,53
2. Jahresüberschuss		2.309.796,03	2.747.730,07
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.951.000,00	2.400.000,00
		<b>363.689,00</b>	<b>354.134,60</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>63.392.583,10</b>	<b>61.241.475,67</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		4.664.564,00	4.658.134,00
2. Rückstellungen für Steuern		360.150,00	285.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		414.045,00	213.515,00
		<b>5.438.759,00</b>	<b>5.156.649,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.498.386,12	45.728.711,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00	107,37
3. Spareinlagen		39.613.626,96	38.611.083,99
4. Erhaltene Anzahlungen		4.594.169,16	4.238.105,45
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		455.081,90	560.159,18
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.259.280,59	2.568.376,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten		117.839,71	136.558,59
davon aus Steuern	56.121,25 €		62.328,10
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.762,23 €		5.818,96
		<b>91.538.384,44</b>	<b>91.843.102,18</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>10.731,52</b>	<b>10.250,21</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>160.380.458,06</b>	<b>158.251.477,06</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.944.498,78		20.081.548,61
b) aus Betreuungstätigkeit	14.106,80		13.752,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.243,14		67.149,22
		<b>21.026.848,72</b>	<b>20.162.450,63</b>
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>194.945,88</b>	<b>316.649,33</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>24.574,50</b>	<b>30.617,60</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>164.237,28</b>	<b>117.355,49</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.278.449,14		9.284.986,23
		<b>10.278.449,14</b>	<b>9.284.986,23</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.132.157,24</b>	<b>11.342.086,82</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.465.851,87		1.400.555,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	342.299,06		135.124,00
davon für Altersversorgung	60.439,59 €		-135.651,79
		<b>1.808.150,93</b>	<b>1.535.679,24</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.202.914,33</b>	<b>4.056.967,17</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>587.054,76</b>	<b>637.606,57</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	315,00		315,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	68.810,29		83.494,62
		<b>69.125,29</b>	<b>83.809,62</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.369.867,05</b>	<b>1.610.301,94</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>208.950,18</b>	<b>150.818,40</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.024.345,28</b>	<b>3.434.523,12</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>714.549,25</b>	<b>686.793,05</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.309.796,03</b>	<b>2.747.730,07</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>4.892,97</b>	<b>6.404,53</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>1.951.000,00</b>	<b>2.400.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>363.689,00</b>	<b>354.134,60</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 4 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Einzelfällen erfolgt die Abschreibung degressiv. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und Geschäftsbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren linear abgeschrieben. Vereinzelt werden Wohnbauten degressiv über 40 Jahre abgeschrieben. Aussenanlagen werden über 10 Jahre, Garagen über 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben.

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

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 Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 3 % bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung die selbst nutzbar sind und deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 150,00€ netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,01€ und 1.000,00€ netto werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräte** enthalten die Bestände an Heizöl und Pellets. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FIFO-Methode (First in - First out).

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessenen Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß Sach-

verständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2017:	3,68 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	1,75 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

Bei der Bildung der **Steuerrückstellungen** für Ausschüttungsbelastungen wurde der Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 16.05.2002 gefolgt, dass die Steuerrückstellung erst in dem Jahr zu bilden ist, in dem die Ausschüttung abgeflossen ist.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen** wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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



*Modernisierung  
Charlottenburgerstraße 6-10.*



*Wildblumen auf dem Rasen  
in der Gaußstraße.*

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

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>190.136,76*</b>	<b>0,00</b>	<b>1.740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>188.396,76</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.198.613,96*	1.922.663,64	47.967,00	0,00	0,00	210.073.310,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.144.972,52	0,00	15.214,26	-9.152,12	0,00	1.120.606,14
Grundstücke ohne Bauten	254.616,41	0,00	0,00	0,00	0,00	254.616,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95
Technische Anlagen	1.619.846,85*	0,00	0,00	0,00	0,00	1.619.846,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	656.018,00*	81.151,38	64.377,20	0,00	0,00	672.792,18
Anlagen im Bau	390.525,20	2.527.345,68	0,00	57.273,76	0,00	2.975.144,64
Bauvorbereitungskosten	55.477,44	166.862,20	0,00	-48.121,64	0,00	174.218,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>212.328.671,33</b>	<b>4.698.022,90</b>	<b>127.558,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>216.899.135,77</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<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>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>212.525.109,09</b>	<b>4.698.022,90</b>	<b>129.298,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>217.093.833,53</b>

\* Die Werte sind mit den Endbeständen des Vorjahres aufgrund von Korrekturen nicht vergleichbar.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.17 €	Buchwert am 31.12.16 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
<b>163.221,88*</b>	<b>15.097,97</b>	<b>0,00</b>	<b>1.740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>176.579,85</b>	<b>11.816,91</b>	<b>26.914,88</b>
71.751.271,66*	3.963.896,76	0,00	0,00	0,00	75.715.168,42	<b>134.358.142,18</b>	136.447.342,30
737.870,92*	23.270,00	0,00	15.214,26	0,00	745.926,66	<b>374.679,48</b>	407.101,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>254.616,41</b>	254.616,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>8.600,95</b>	8.600,95
623.004,85*	123.199,00	0,00	0,00	0,00	746.203,85	<b>873.643,00</b>	996.842,00
416.315,13*	77.450,60	0,00	64.377,20	0,00	429.388,53	<b>243.403,65</b>	239.702,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.975.144,64</b>	390.525,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>174.218,00</b>	55.477,44
<b>73.528.462,56</b>	<b>4.187.816,36</b>	<b>0,00</b>	<b>79.591,46</b>	<b>0,00</b>	<b>77.636.687,46</b>	<b>139.262.448,31</b>	<b>138.800.208,77</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1,00</b>	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>6.300,00</b>	6.300,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>73.691.684,44</b>	<b>4.202.914,33</b>	<b>0,00</b>	<b>81.331,46</b>	<b>0,00</b>	<b>77.813.267,31</b>	<b>139.280.566,22</b>	<b>138.833.424,65</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	31.12.17	31.12.16
Forderungen aus Vermietung	3.475,02 €	3.767,24 €

4. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem An-

satz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 654.963,00 €.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

6. Im Posten **Sonstigen Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

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

8. 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			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	44.498.386,12	2.723.443,39 2.622.696,62	10.387.599,28	31.387.343,45	44.498.386,12	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	4.594.169,16	4.594.169,16 4.238.105,45	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	455.081,90	455.081,90 560.159,18	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.259.280,59	2.259.280,59 2.568.376,56	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	117.839,71	117.839,71 136.558,59	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>51.924.757,48</b>	<b>10.149.814,75</b> <b>10.125.896,40</b>	<b>10.387.599,28</b>	<b>31.387.343,45</b>	<b>44.498.386,12</b>	
Spareinlagen	39.613.626,96					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>91.538.384,44</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.17	31.12.16
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	37.508.086,73 €	36.244.128,73 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.105.540,23 €	2.366.955,26 €
<b>Summe</b>	<b>39.613.626,96 €</b>	<b>38.611.083,99 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 710,00 € (Vorjahr: 846,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 182.745,00 € (Vorjahr: 183.928,00 €) enthalten.

## 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	173.680,06 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	4.059.301,00 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	0,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	5
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	5
	<b>18</b>	<b>10</b>

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	7.963	84.696
Zugang	661	4.415
Abgang	210	1.870
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.414</b>	<b>87.241</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **267.728,03 €**

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall besteht nicht.

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 4. Prüfungsverband

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes

Anja Dziolloß, Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)  
Alexander Ehrlacher (hauptamtlich)  
Werner Eickhoff (nebenamtlich)

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Friedhelm Voigt	Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Linus Becherer	Hauptabteilungsleiter – Erzbischöfliches Ordinariat	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Stellv. Abteilungsleiter Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.	

## E. Weitere Angaben

### 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.

### Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.310 ab. Gemäß § 37 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 1.951 in die Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 363.689 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	356.019,74 €
Gewinnvortrag	7.669,26 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>363.689,00 €</b>

Freiburg, den 26. März 2018

Der Vorstand



Anja Dziolloß



Alexander Ehrlacher



Werner Eickhoff

# Bestätigungsvermerk 2017

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg i. Br., für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 be-

rücksichtigt. 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 Lageberichts. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 27. April 2018

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

**gez. Bauer**  
**Wirtschaftsprüfer**

**gez. Vogel**  
**Wirtschaftsprüfer**

# Die Familienheim. Eine starke Gemeinschaft.



## Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5  
79114 Freiburg  
Tel.: 0761 – 88887-0  
info@familienheim-freiburg.de  
www.familienheim-freiburg.de

### Kundenzentrum Gaußstraße 1 Unsere Öffnungszeiten

Beratung Wohnen,  
Spareinrichtung, Kasse

**Mo, Di, Do, Fr**  
8.30 Uhr - 12.00 Uhr

**Mittwochnachmittag**  
14.00 Uhr - 17.30 Uhr

### Impressum

**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:**  
Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziollob, Alexander Ehrlacher

**Druck:** Herbstritt GmbH

**Fotos:** Jürgen Brandel Fotografie

**Gestaltung:** designmaleins®



**FAMILIENHEIM  
FREIBURG**  
BAUGENOSSENSCHAFT eG