

Geschäftsbericht 2014

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Geschäftsbericht 2014

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4
69120 Heidelberg
Telefon 0 62 21/ 53 73 0
Telefax 0 62 21/ 53 73 18
info@familienheim-heidelberg.de
www.familienheim-heidelberg.de

Im 66. Geschäftsjahr

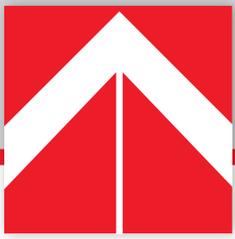
Gründung: 19.01.1948

Rechtsform:

Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040

Geschäftsanteil: 160 €



Wichtiges auf einen Blick	5
Ehrungen – Seniorenausflug	6
Studentenwohnheim	7
Modernisierung	8
Neubau	10
Solarpark	11
Konversion	12
Zahlen, Daten, Fakten	14
Lagebericht des Vorstandes	17
Geschäftsverlauf und Lage	17
Lage der Genossenschaft	22
Finanzlage	22
Prognose, Chancen und Risikobericht	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31

Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Angaben in T€						
Bilanzsumme	62.263	60.489	58.989	68.722	47.366	41.933
Sachanlagevermögen	56.341	53.203	51.875	51.079	41.126	37.165
Umlaufvermögen	5.816	7.171	7.039	17.561	6.145	4.685
davon flüssige Mittel	3.258	3.719	4.777	6.532	263	526
Eigenkapital	28.563	27.406	26.662	22.878	20.754	19.821
Rückstellungen	1.201	1.339	1.701	939	1.195	1.087
Verbindlichkeiten	32.356	31.571	30.422	44.671	25.150	20.711
davon gegenüber Kreditinstituten	29.957	28.080	28.046	28.903	23.720	17.986
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	7.691	7.206	6.824	6.070	5.860	5.404
aus Verkauf von Grundstücken	1.695	0	16.081	0	2.611	1.437
aus Betreuungstätigkeit	47	47	45	45	43	43
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	27	0	0	0	0	0
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.972	1.509	1.683	1.765	1.517	1.496
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	945	859	874	775	763	661
Abschreibungen	1.441	1.212	1.209	852	829	715
Jahresüberschuss	1.205	616	3.497	2.049	921	479
Mitglieder	1.689	1.661	1.656	1.556	1.571	1.557
Personal	16	13	13	12	13	12
davon Teilzeit	5	4	4	3	3	3
davon Azubis	1	1	2	2	1	1
Betriebl. Kennzahlen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	45,9%	45,3%	45,1%	33,3%	43,8%	47,3%
Cash Flow in T€	2.603	1.818	4.754	2.878	1.803	1.193
Durchs. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,13	7,00	6,93	6,47	6,39	5,96
Fluktuationsrate	7,50%	6,95%	9,50%	9,70%	9,97%	9,39%
Betriebskosten ca.€/m ² /p. a.	18,63	19,90	17,46	18,25	17,68	17,88
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten	26,96	21,31	23,76	27,50	24,55	24,06
Gesamtwohnfläche in m ²	73.144	70.815	70.825	64.180	61.781	61.225
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1013	934	934	866	903	904
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	161	161	161	160	160	149



Ehrungen unserer Mitglieder

Traditionell wurden im Rahmen unserer Mitgliederversammlung langjährige Mieter bzw. Mitglieder für Ihre Treue geehrt. Für 50 Jahre Mietzeit bzw. Mitgliedschaft waren dies Frau Eva Hutter, Frau Maria Schöpe und Herr Jakob Pohl. Für 45 Jahre konnte Frau Ursula Braun und für 40 Jahre Zugehörigkeit Herr Heinz Rüger und Herr Walter Trenschiok geehrt werden. Die Jubilare konnten sich über einen Blumengruß bzw. ein Präsent freuen.

Seniorenausflug

Der sommerliche Ausflug mit unseren Seniorinnen und Senioren führte nach Schwetzingen, wo bei schönstem Sommerwetter eine Führung durch den Schlossgarten stattfand. Im Anschluss wurden bei einem Ritterbuffet Kräfte gesammelt, um den südlichen Flair von Schwetzingen zu genießen und durch die Stadt zu bummeln.

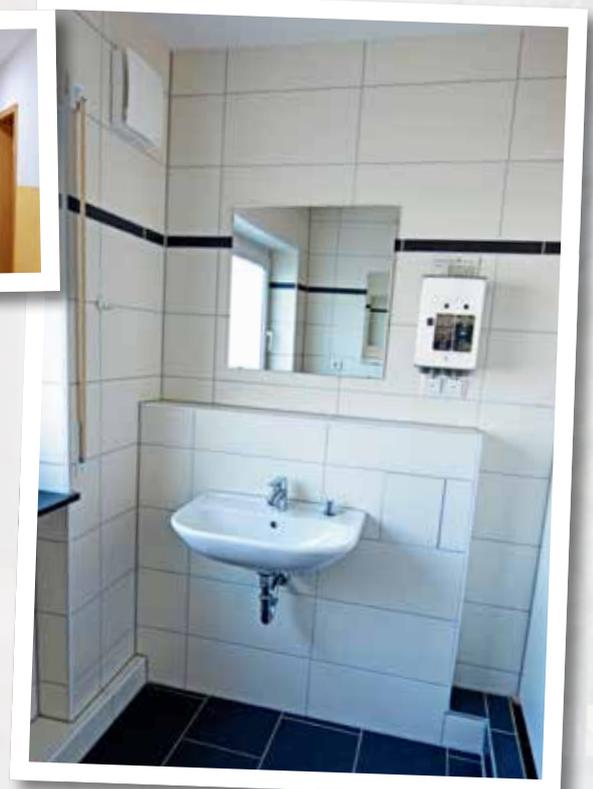




Studentenwohnheim

Im Frühjahr 2014 wurde ein Studentenwohnheim in Heidelberg-Rohrbach, Heinrich-Fuchs-Straße, erworben.

In 63 Studentenzimmern, mehreren Gemeinschaftsküchen und -bädern, bieten wir jungen Menschen nunmehr die Möglichkeit, preisgünstig in Heidelberg zu wohnen. Alle Zimmer wurden von September 2014 an sukzessive saniert und im Dezember 2014 neu möbliert bzw. eingerichtet.





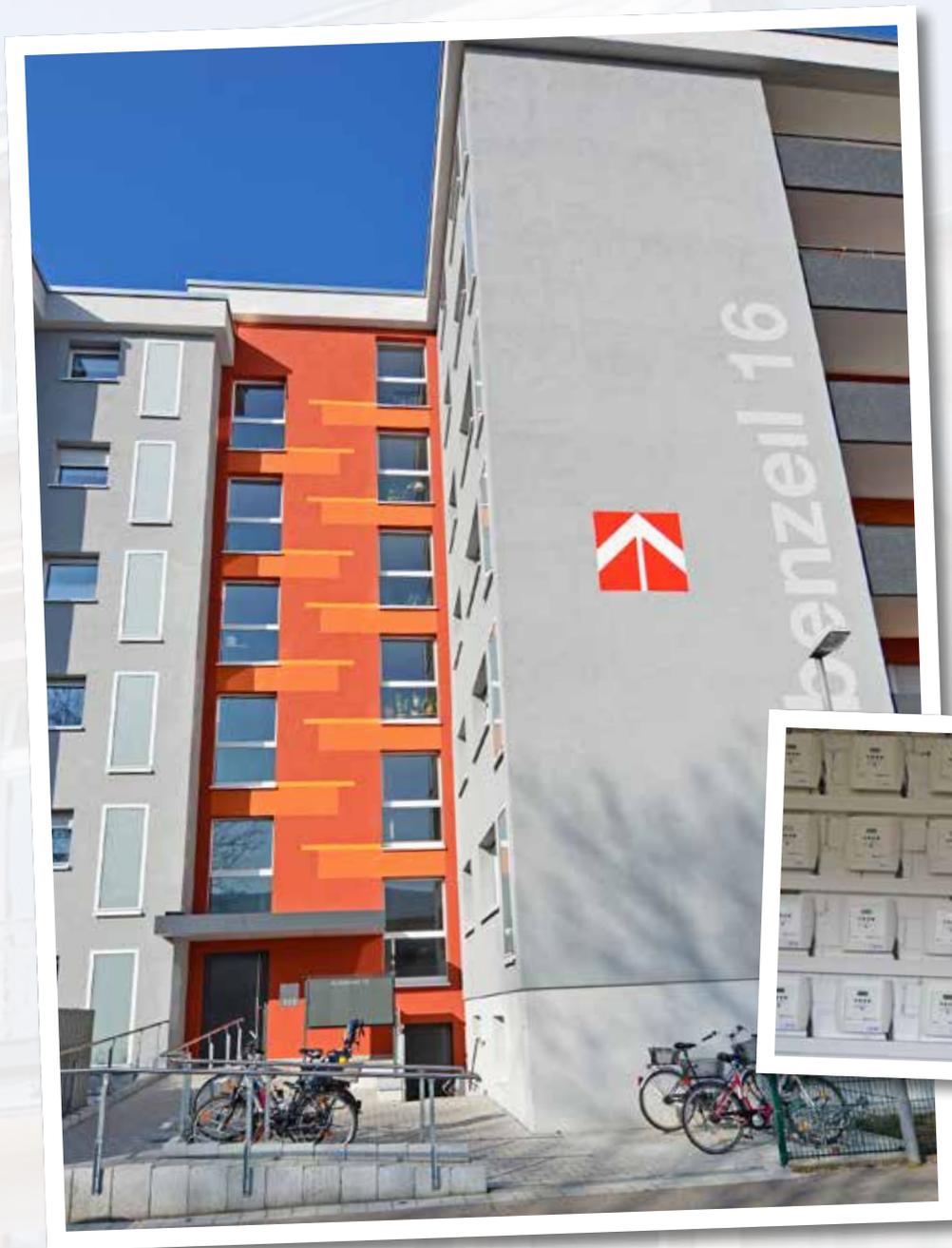
Modernisierung



Kolbenzeil 16

Nachdem zum Jahresende 2014 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weggefallen ist, hat der Vorstand der Familienheim Heidelberg entschieden, das Wohnobjekt Kolbenzeil 16 aufwendig energetisch zu sanieren. Eine Wärmedämmfassade, eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie das neue isolierte Flachdach tragen dazu bei, dass sich der Verbrauch an Energie deutlich reduzieren wird. Daneben wurde der Hauseingangsbereich neu und modern gestaltet.





Vor allen Dingen durch die Herstellung eines barrierefreien Zugangs, haben nunmehr auch Bewohner mit Behinderung die Möglichkeit, das Gebäude barrierefrei zu erreichen. Die Investitionskosten betragen rund T€ 674.000.



Heidelberg-Kirchheim, Breslauer Str. 28

Im Sommer 2014 wurde unsere neueste Baumaßnahme in Heidelberg-Kirchheim, Breslauer Str. 28, fertig gestellt.

14 moderne 2- und 3- Zimmer-Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss und eine SB-Bank-Filiale der Volksbank Kurpfalz, wurden termin- und fristgerecht an die Mieter übergeben. Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige helle Grundrisse und moderne Ausstattung aus.

Der Zugang zu den Wohnungen als auch die Wohnungen selbst, sind barrierefrei und größtenteils rollstuhlgeeignet. Das Objekt zeichnet sich durch sein innovatives Heizungskonzept aus.

Dadurch ist keine Vorräuszahlung für Heizkosten und keine Heizkostenabrechnung erforderlich.

Neubau-Sanierung:

An unserem Objekt Heinrich-Fuchs-Straße 25 wurde das Treppenhaus und die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen, das Haustürelement mit Briefkastenanlage wurde erneuert sowie der Müllplatz umgestaltet.





Solarpark

Gemeinsam mit der Erzdiözese Freiburg hat das Siedlungswerk Baden sich an einem neu erstellten Solarpark entlang der Autobahn bei Offenburg-Schutterwald beteiligt. Somit ist indirekt auch unsere Genossenschaft an diesem ökologischen und nachhaltigen Projekt beteiligt. In seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerk Baden e.V. war Herr Stammer bei der Inbetriebnahme des Solarparks im Sommer 2014 mit anwesend.





Konversion Heidelberg



Seit September 2012 engagiert sich unsere Genossenschaft gemeinsam als Mitglied im „Bündnis für Wohnen“ für den Erwerb von Housing Immobilien auf den Konversionsflächen in Mark-Twain-Village. In unzähligen Sitzungen und Meetings wurden die rechtlichen Bedingungen, eine mögliche künftige Nutzung sowie vorbereitende Maßnahmen in 2014 angestoßen bzw. geprüft. In einem guten Dialog zwischen der Stadt Heidelberg und den diversen Bürgerforen wurden positive Ergebnisse erreicht. Wir gehen davon aus, dass zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), der Stadt Heidelberg und den Bündnispartnern im Sommer 2015 der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen werden kann.

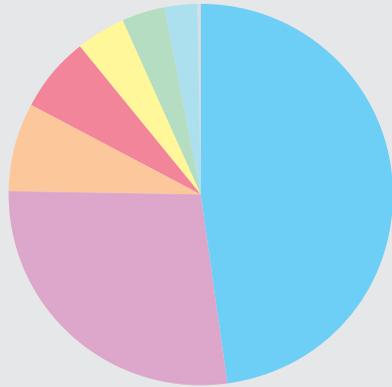
Die verbleibenden Bestandsgebäude sollen ab Spätherbst 2015 sukzessive saniert und modernisiert werden, für die vorgesehenen Neubaumaßnahmen soll bis Mitte 2016 Baurecht entstehen.





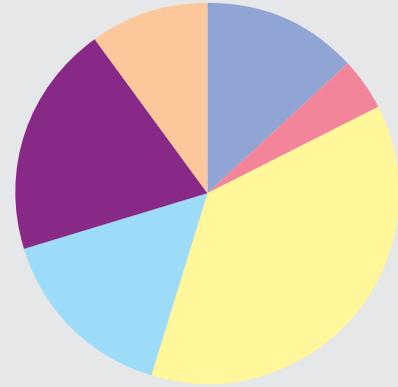


Anzahl Wohnungen nach Städten/Gemeinden



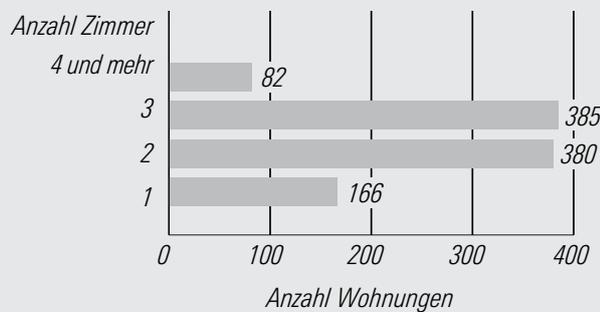
■ Heidelberg	(486)	■ Heddesheim	(37)
■ Nußloch	(278)	■ Leimen	(28)
■ Walldorf	(75)	■ Weinh.	(1)
■ Dossenheim	(67)	■ Sulzbach	(1)
■ Eppelheim	(40)	■ Mauer	(1)

Wohnungsbestand nach Größe und Prozent

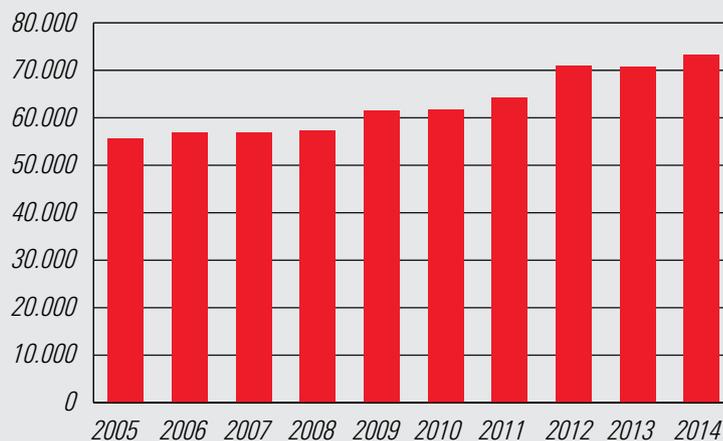


■ bis 39 m ²	(13 %)	■ 65–75 m ²	(15 %)
■ 39–48 m ²	(4 %)	■ 75–90 m ²	(20 %)
■ 48–65 m ²	(38 %)	■ über 90 m ²	(10 %)

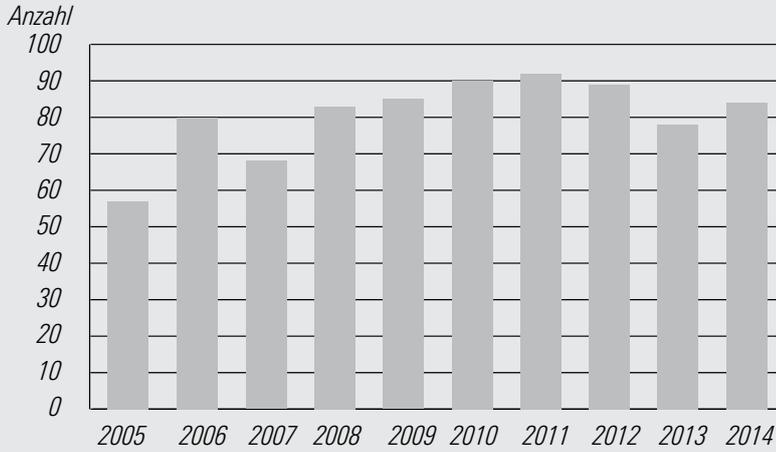
Wohnungsbestand nach Zimmern



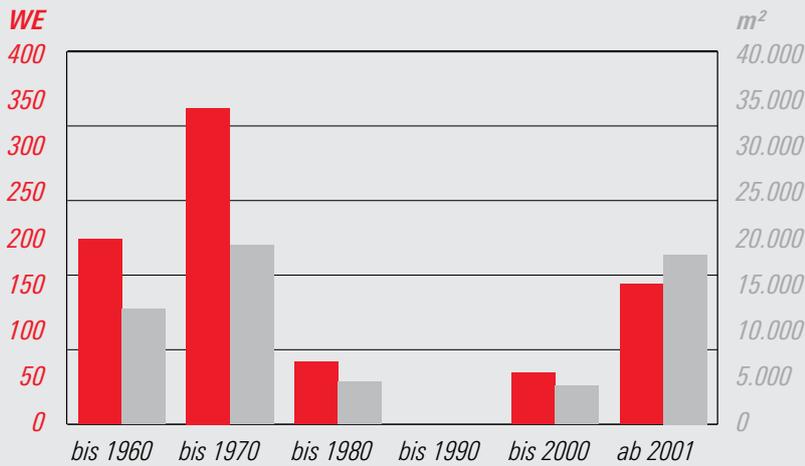
Wohnfläche in m²



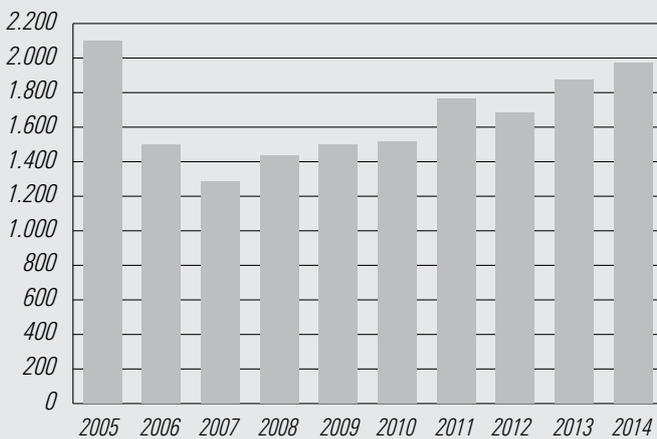
Fluktuation



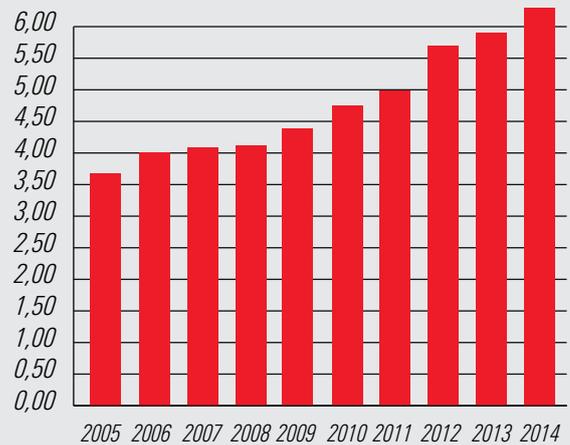
WE und m² nach Baujahr



Instandhaltung/Modernisierung, Aufwand in T€

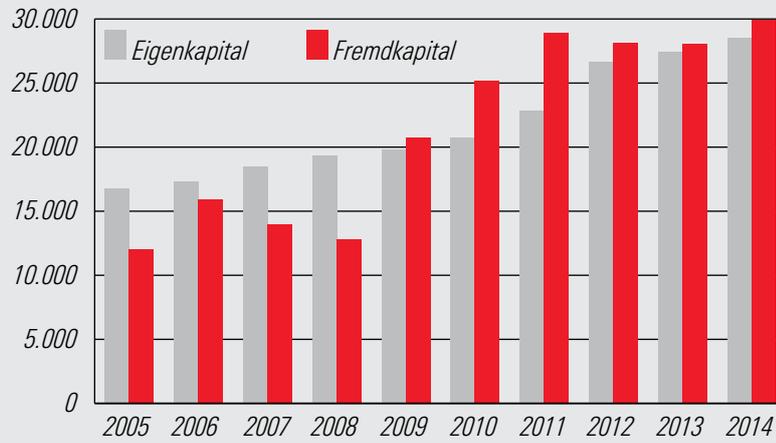


Jahressollmieten in Mio. €

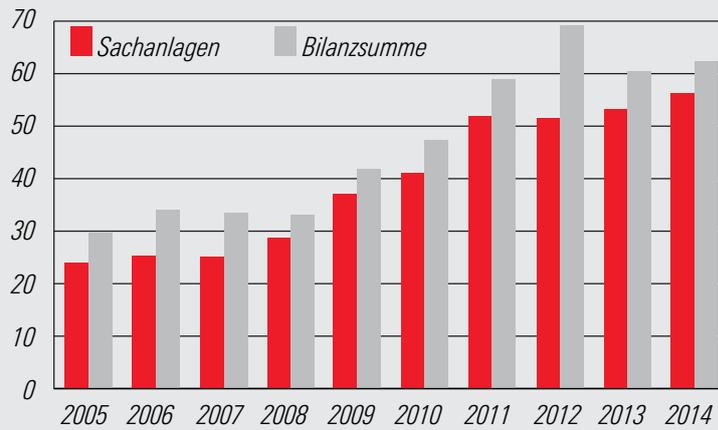




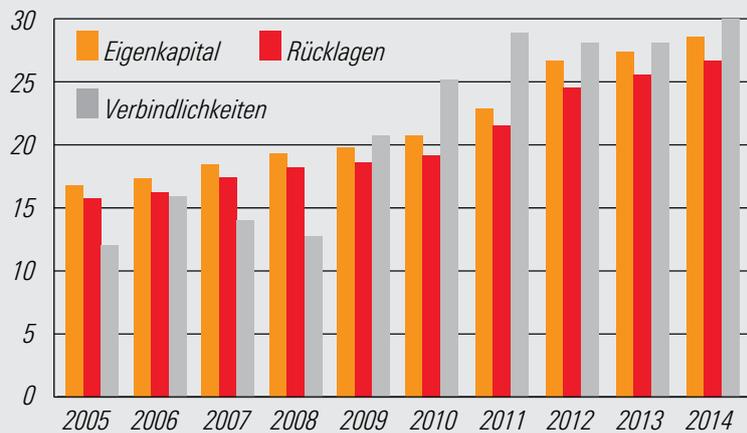
Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €



Lagebericht des Vorstandes

Vorbemerkung

Die nachstehenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft und alle ihre Tätigkeiten im gesamten wirtschaftlichen Umfeld erläutern.

Chancen und Risiken im lokalen Marktgeschehen werden dabei genauso beleuchtet, wie die Entwicklungen auf überregionaler Ebene.

Geschäftsverlauf und Lage

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit, über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2014 unserer Genossenschaft ausführlich informieren.

Neben den allgemeinen Informationen, Daten und Fakten, gibt der Geschäftsbericht Auskunft über die Lage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG sowie die sich hieraus abzeichnenden Chancen, Risiken und Perspektiven für die Zukunft.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet. 1.689 Genossenschaftsmitglieder mit insgesamt 9.889 Geschäftsanteilen tragen die Genossenschaft.

Seit über 60 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres unternehmerischen Handelns aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung, auf der Grundlage der Mitgliederförderung ab und werden auch das künftige Unternehmenshandeln prägen. Aufgeschlossenheit gegenüber Neuem, Modernität und Innovationen, bestimmten und bestimmen unsere Unternehmensgeschichte und Zukunft.

Unsere Genossenschaft stellt dem Wohnungsmarkt qualitativ gute Wohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2014 verwaltet die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG einen eigenen Wohnungsbestand von 1.013 Mietwohnungen, davon 15 gewerbliche Einheiten, 1 Pflegeheim mit 84 Pflegebetten sowie 770 Abstellplätzen in Garagen, Tiefgaragen als auch Stellplätzen im Freien.

Die Fremdverwaltung umfasst 11 Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaften und 5 fremdverwaltete Mietwohnanlagen, mit insgesamt 161 Wohnungen.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die Deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer Stagnationsphase im 2. Quartal war die Wirtschaftsleistung leicht gesunken. Zum Abschluss des Jahres setzten sich aber deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützen sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums.

Bei steigendem Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringere Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das Deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5% höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,2% leicht.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise, dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen. Es ist somit davon auszugehen, dass im Jahr 2015 die Deutsche Wirtschaft, nach vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute, zwischen 1% und 1,7% wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken wird.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Jahr 2015 wird mit einem Preisanstieg von max. 1% gerechnet.



Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt in den ersten 10 Monaten 2014 um rund 1,6% gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum durchschnittlich 0,4% günstiger geworden ist als im Vorjahr.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren somit erstmals über 43 Mio. Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0% mehr als im Vorjahreszeitraum. Des Weiteren ist nach wie vor ein Zuwachs bei der Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von Personen, vor allem aus EU-Staaten. Für die kommenden Jahre ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Wohnungsbauinvestitionen im 5. Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Mrd. Euro flossen in den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7% gegenüber dem Vorjahr. Die nun im 5. Jahr in Folge aufwärts gerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiterhin stark an.

Man erwartet, dass die Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2015 etwas gemächlicher zunehmen wird. Ein Wachstum in der Spannweite von 1,4% bis 2,2% halten die Institute dabei im Jahr 2015 für möglich.

Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3% gegenüber dem Vorjahr. Seit 7 Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13% gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als 1- und 2-Familienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren sowohl 2013 als auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht.

Die Zahl der neu genehmigten 1- und 2-Familienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3%.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von 287.000 Einheiten im Jahr davon ausgegangen werden, dass etwa 140.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten 1- und 2-Familienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird. Die in Wohnheimen erstellten Wohnungen werden vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zugerechnet.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Unser unternehmerisches Handeln ergibt sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung unserer Baugenossenschaft.

Seit Jahren investieren wir erfolgreich in unseren Bestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Parallel investieren wir jedoch auch in den Neubau von attraktiven und vor allen Dingen barrierefreien, nachhaltigen Neubau.

Der im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planung und Erwartung leicht übertraffen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in die Bereiche Neubau, Erwerb, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, beliefen sich auf insgesamt € 5,7 Mio., davon rund € 2,0 Mio. nur für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den Bestand erfolgte aus Eigenmitteln, für Modernisierungs- und Neubau wurden zinsgünstige Fremdmittel bei der KfW in Anspruch genommen.

Bestand am 31.12.2013

934 Wohnungen, davon 13 Gewerbeeinheiten
+ 14 Wohnungen Breslauer Str. 28
+ 2 Gewerbeeinheiten, Breslauer Str. 28
+ 64 Einheiten, Studentenwohnheim
Hch.-Fuchs-Straße 44, Heidelberg
- 1 DHH Verkauf in Weinheim-Sulzbach

Bestand am 31.12.2014

1.013 Wohnungen
davon 15 Gewerbeeinheiten

Stellplätze in Garagen, Tiefgaragen und im Freien

Bestand am 31.12.2013

753 Stellplätze
+ 19 Breslauer Str. 28
- 2 Stellplätze in Weinheim-Sulzbach, Rungeweg

Bestand am 31.12.2014

770 Stellplätze

Die Gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2014 beträgt rd. 73.144 qm.

Im Sommer 2014 wurde der Neubau des Bauvorhabens Breslauer Str. 28, in Heidelberg-Kirchheim fertig gestellt. Bis zum Oktober waren alle Mietwohnungen vermietet. Bereits am 01.06.2014 konnten die Räume für die Kindertagesstätte „Mäusezauber“ sowie die SB-Bank-Filiale der Volksbank Kurpfalz Heidelberg, übergeben werden.

Des Weiteren wurde im Sommer 2014 eine weitere Doppelhaushälfte, die bisher vermietet war, im Rahmen der Kündigung des Mietverhältnisses an einen Interessenten veräußert. Die Doppelhaushälfte in Weinheim-Sulzbach, Rungeweg, wurde im Sommer an den neuen Eigentümer übergeben.

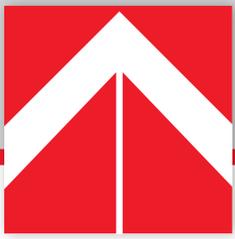
Die im Winter 2013/2014 begonnenen Verhandlungen bezüglich des Erwerbs eines Studentenwohnheims in Heidelberg-Rohrbach, wurden im Frühjahr erfolgreich abgeschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat hatten einstimmig entschieden, das Studentenwohnheim mit 63 Zimmern und 1 Hausmeisterwohnung zu erwerben. Die einzelnen Studentenappartements wurden sukzessiv modernisiert, mit neuen Möbeln ausgestattet und letztlich wurden die Sanitäreinrichtungen etagenweise neu gestaltet.

Zum Februar 2014 wurden sämtliche Mietverhältnisse der Genossenschaft auf die Möglichkeit einer Mieterhöhung überprüft. Vorstand und Aufsichtsrat hatten beschlossen, max. eine Mieterhöhung zwischen 7 % und 8 % vorzunehmen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand bei Modernisierung betragen zum 31.12.2014 rund T€ 37 und entsprechen dem angesetzten Wert im Wirtschaftsplan.

Die Erlöse der Kaltmieten haben sich um T€ 308 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt T€ 6.255 erhöht. Diese Erhöhung resultiert im wesentlichen aus der Fertigstellung des Mietobjektes Breslauer Str. 28 in Heidelberg-Kirchheim, dem Erwerb des Studentenwohnheims in Heidelberg-Rohrbach sowie der durchgeführten Mieterhöhung.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 84 Wohnungen gekündigt und neu belegt. 8 Mieter haben ihre Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft getauscht. Die Fluktuationsrate beträgt 7,50 %, im Vorjahr 6,95 %.



Lagebericht des Vorstandes

Auch im Jahr 2014 wurden uns verschiedene Grundstücke im Rhein-Neckar-Kreis zur Überbauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiver geprüft. Festzuhalten ist jedoch, dass keines der angebotenen Grundstücke wirtschaftlich überplant und bebaut werden konnte.

Nach wie vor stehen wir in Grundstücksverhandlungen für ein Wohn- und Pflegeheim in Heidelberg-Ziegelhausen. Hier erwarten wir, dass im Jahr 2015 ein positiver Abschluss realisiert werden kann.

Des Weiteren sind wir engagiert dabei, für das mit unserer Schwesterngenossenschaft in Mosbach gemeinsam erworbene Grundstück „Alte Jugendherberge“ in Eberbach den Bauantrag zu erstellen. Wir gehen davon aus, dass wir bis Herbst 2015 einen genehmigten Bauantrag vorliegen haben, so dass voraussichtlich im 1. Quartal 2016 mit dem Neubau von 18 Wohnungen in Eberbach begonnen werden könnte.

Zum Jahresende 2014 ist die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für 44 Wohnungen unseres Wohnungsbestandes ausgelaufen. Somit können die Wohnungen in den Objekten Kolbenzeil 16 und Gerbodoweg 10 zu den ortsüblichen Mieten angeboten werden.

Unser gesamter Wohnungsbestand ist somit frei von Belegungsbindungen.

Investitionen in den Bestand

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2014 rund T€ 1.972 investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in Wohnungsmodernisierung, in deren Ausstattung, in Neugestaltung von Treppenhäusern sowie Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Besondere Investitionen fanden an dem Objekt Kolbenzeil 16, in Heidelberg-Rohrbach statt. Die Wohnanlage wurde aufwendig energetisch saniert. Neben der Wärmedämmung wurde eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Das Objekt ist nunmehr auch barrierefrei zugänglich, sämtliche Wohnungseingangstüren, als auch das Treppenhaus wurde im Zusammenhang der Gesamtrealisierung ebenfalls erneuert. Die Finanzierung sämtlicher Instandhaltungsmaßnahmen wurde aus Eigenmitteln dargestellt, die Modernisierungsmaßnahmen wurden teilweise durch günstige KfW-Darlehen finanziert.

Der Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Bestand, zur Ermittlung des künftigen Instandhaltungsbedarfs, wurde auch im Jahr 2014 fortgeschrieben. Demnach sind hierfür langfristig € 5,4 Mio. erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund € 74 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im vergangenen Jahr wurden pro Quadratmeter Wohnfläche rund € 27 investiert. Dieser Wert setzt sich aus € 18 für Instandhaltungen und € 9 für Modernisierungen zusammen. Durch die über Jahre hinweg durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich künftig der Bedarf deutlich nach unten entwickeln. Rund 29 % unseres Wohnungsbestandes ist nicht älter als 10 Jahre und deshalb sind hierfür derzeit keine Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen erforderlich.

Die Gremien der Genossenschaft sind sich jedoch darüber einig, dass auch künftig Mittel für die erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereit gestellt werden, so dass unsere Wohnungen auch in Zukunft den Vorstellungen unserer Mitglieder bezüglich Ausstattung und energetischem Standard entsprechen.

Bauträgergeschäft

Im Frühsommer 2014 konnten wir die im Jahr 2013 begonnenen 7 Reihenhäuser in Wiesloch, Apfelweg, an die Käufer übergeben. Bereits nach Rohbaufertigstellung waren alle 7 Reihenhäuser an die künftigen Erwerber notariell veräußert. Die jungen Familien profitierten von einem günstigen Kaufpreis und einem günstigen Erbbaurecht, das von der Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei zur Verfügung gestellt wurde.

Derzeit überprüfen wir, für vorhandene Vorratsgrundstücke in Mühlhausen/Kraichgau eine mögliche Überbauung mit 7 Reihenhäusern. Sollte diese Überprüfung zu einem positiven Ergebnis führen, werden wir diese Baumaßnahme im Jahr 2015 projektieren und im Jahr 2016 realisieren.

WEG – Verwaltung, Hausverwaltung für Dritte

Insgesamt 16 Wohnanlagen, mit 161 Einheiten und 304 Tiefgaragenplätzen werden von unserer Baugenossenschaft im Rahmen der Fremd- und WEG-Verwaltung betreut. In den durchgeführten Eigentümerversammlungen wurde unsere Genossenschaft für das abge-

laufene Geschäftsjahr als Verwalter entlastet. Für eine Eigentümergemeinschaft endete der Verwaltervertrag zum 31.12.2014. Der Verwaltervertrag wurde unsererseits nicht verlängert, so dass sich die Anzahl der verwalteten WEG Einheiten im Jahr 2015 reduzieren wird.

Beteiligungen

Wie bereits im vergangenen Jahr berichtet, ist unsere Genossenschaft Mitgesellschafter in einer GbR, die sich um den Erwerb von Konversionsflächen in Heidelberg bemüht.

Insbesondere sollen die Flächen der ehemaligen Housing Immobilien in „Mark-Twain-Village“ in der Heidelberger Südstadt erworben werden. Auch im Jahr 2014 wurden zahlreiche Meetings, Besprechungen und Verhandlungen zwischen den Mitgesellschaftern der Stadt Heidelberg, dem Planungsamt der Stadt Heidelberg und weiteren Beteiligten des Konversionsprozesses geführt.

Auf Grund mehrerer ausstehender Gutachten und weiterer Rechts- bzw. Steuerberatung wurden nochmals € 20.000 zur Finanzierung je Gesellschafter gezeichnet.

Ende des Jahres 2014 wurde von der Stadt Heidelberg mitgeteilt, dass diese mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BImA, einen Kaufvertrag mit einem Kaufpreis ausgehandelt habe.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Laufe des Jahres 2015 zwischen der BImA, der Stadt Heidelberg und dem Bündnis für Wohnen in Heidelberg die Teilfläche in „Mark-Twain-Village“ erworben werden kann.

Parallel zu den Kaufvertragsverhandlungen wurden vom Bündnis bereits entsprechende städtebauliche Entwürfe mitfinanziert und an diesen mitgearbeitet. Zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes wurden in den einzelnen Teilbereichen von „Mark-Twain-Village“ entsprechende Strukturen gebildet.

Personal

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Auf Grund weiterer Aufgaben bzw. Mutterschaftsvertretung wurden im vergangenen Jahr 3 neue Mitarbeiter eingestellt bzw. übernommen.

Auch im Jahr 2014 haben die Mitarbeiter davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen weiter zu qualifizieren. Die Geschäftsführung unterstützt dieses Engagement der Mitarbeiter gerne.

Ergebnis

Aus allen Geschäftsfeldern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von € 1.205.340,62 erwirtschaftet.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2014	€ 1.205.340,62
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€ 1.022.396,13
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	€ 120.534,06
verbleiben für geplante Dividende	€ 62.410,43

Der Gewinnvortrag 01.01.2014 in Höhe von € 100.000,00 soll ebenfalls in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden.

Wir können feststellen, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2014 den Erwartungen, dem Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen voll und ganz entspricht.



Lagebericht des Vorstandes

Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr, stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2014 in T€	v. H.	31.12.2013 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	56.418,6	90,6	53.258,1	88,1	3.160,5
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	727,2	1,2	1.681,0	2,8	- 953,8
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.735,7	2,8	1.741,8	2,9	- 6,1
Forderungen u. Abgrenzungsposten	123,7	0,2	88,6	0,1	35,1
Flüssige Mittel	3.257,7	5,2	3.719,1	6,1	- 461,4
	62.262,9	100,0	60.488,6	100,0	1.774,3
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.696,1	2,7	1.661,2	2,7	34,9
Rücklagen	26.704,5	42,9	25.552,8	42,3	1.151,7
Bilanzgewinn	162,4	0,3	191,9	0,3	- 29,5
	28.563,0	45,9	27.405,9	45,3	1.157,1
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.200,9	1,9	1.338,5	2,2	- 137,6
Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten	29.957,4	48,1	28.080,4	46,4	1.877,0
Erhaltene Anzahlungen	1.878,1	3,0	2.651,8	4,4	- 773,7
Übrige Verbindlichkeiten	663,5	1,1	1.012,0	1,7	- 348,5
	33.699,9	54,1	33.082,7	54,7	617,2
	62.262,9	100,0	60.488,6	100,0	1.774,3

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, dass sich durch Investitionen in Höhe von € 4,8 Mio. unter Berücksichtigung von Abschreibungen in Höhe von € 1,4 Mio. sowie durch Abgänge in Höhe von € 0,3 Mio. im Geschäftsjahr erhöhte, und nunmehr 90,6 % der Bilanzsumme ausmacht. Durch das Jahresergebnis in Höhe von € 1,2 Mio. hat sich die Eigenkapitalquote trotz gestiegener Bilanzsumme erhöht. Sie beträgt 45,9%. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit

Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei der Finanzierung des Anlagevermögens handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,37%.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	1.205,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.440,8
– Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 24,6
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	10,2
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	31,1
– Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 59,4
= Cashflow	2.603,4
– Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 113,0
– Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 23,2
+ Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	903,6
– Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 20,1
– Abnahme kurzfristiger Passiva	- 1.106,5
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.244,2
– Planmäßige Tilgungen	- 942,4
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.301,8
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	233,5
– Auszahlungen für Investitionen ins in das Anlagevermögen	- 4.811,7
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 4.578,2
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.863,0
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	43,8
– Auszahlungen für Dividenden	- 91,9
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2.814,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 461,5
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.719,1
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.257,6

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von T€ 28.080 auf T€ 29.957 erhöht. Die Erhöhung resultiert im wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 2.863, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 942 gegenüber stehen.

Der bestehende Rahmenkreditvertrag mit der LBBW in Karlsruhe ist zum Bilanzstichtag nur mit einem geringen Teil in Anspruch genommen.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Geschäftsfeldern dar, dem der gesamte Verwaltungsaufwand gegenüber gestellt wird, wie in folgendem Schaubild dargestellt wird.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von T€ 37,4 ergaben sich hauptsächlich aus den wohnungs- bzw. modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von T€ 10,2 entsprechen somit 0,16% der gesamten Jahressollmiete. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus unserem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung sowie dem Deckungsbeitrag aus dem



Lagebericht des Vorstandes

Bauträgergeschäft, im Besonderen aus dem Verkauf der Reihenhäuser in Wiesloch, Apfelweg. Bei den sonstigen Erträgen resultiert die Erhöhung aus den Tilgungszuschüssen der KfW-Darlehen für die Objekte Breslauer Str. 28 und Kolbenzeil 16, dem Verkauf des

Objektes Rungeweg in Weinheim-Sulzbach und der Auflösung verschiedentlich Rückstellungen.

Es konnte ein zufriedenstellendes Ergebnis erwirtschaftet werden. Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,2%.

Ertragslage	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.247,8	1.975,8	272,0
Verkaufstätigkeit	171,5	- 15,1	186,6
Betreuungstätigkeit	46,5	47,3	- 0,8
Andere Lieferungen und Leistungen	38,9	0,0	38,9
Kapitaldienst	-12,4	10,8	- 23,2
Summe	2.492,3	2.018,8	473,5
Verwaltungsaufwand	1.544,7	1.439,7	105,0
Betriebsergebnis	947,6	579,1	368,5
Übrige Rechnung	244,0	34,9	209,1
Jahresergebnis vor Steuern	1.191,6	614,0	577,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	13,7	1,7	12,0
Jahresüberschuss	1.205,3	615,7	589,6

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzeichen können für unsere Genossenschaft für das Jahr 2014 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,6%	2,9%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,2%	2,2%
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		2014	2013
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,6%	88,0%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,3%	11,9%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	49,4%	47,8%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	105,3%	105,9%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,9%	45,3%
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2014	2013
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,13€	7,00€
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,95%	7,0%
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	26,96€	21,31€

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Das seit Jahren bestehende Risikomanagementsystem in unserer Genossenschaft, versetzt uns in die Lage, frühzeitig Risiken aus den Unternehmensbereichen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erkennen.

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer erfolgreichen Weiterentwicklung des bisher bestehenden Geschäftsmodells aus. Auf Grund der nach wie vor guten Marktlage ist zu erwarten, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 ebenfalls mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von rund T€ 854. Hierin sind keine Sondereinflüsse wie eventuelle Beginne von Neubauten oder Beteiligung an der Konversions-GmbH & Co. KG, berücksichtigt. Somit wird unser Eigenkapital in Zukunft weiter gestärkt, um die finanzielle Basis für künftige Investitionen zu schaffen.

Bei der Entwicklung der Baupreise hilft uns die gute Nachfrage nach unseren Wohnungen, angemessene Mieteinnahmen zu erzielen. Auch im Bauträgergeschäft gehen wir davon aus, dass die durch Nachfrage hervorgerufene Preisentwicklung bei Wohneigentum die gestiegenen Baupreise kompensieren kann. Auf Grund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativ guten Wohnungsbestand unserer Genossenschaft, gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Rhein-Neckar-Kreises. Durch die geplanten Investitionen in unseren Wohnungsbestand (Instandhaltung, Modernisierung und Neubau) soll unsere erreichte Position weiter gestärkt werden.

Unser Risikomanagementsystem erkennt derzeit keine Entwicklungsbeeinträchtigenden oder Bestandsgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft.

Wir beurteilen die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als geordnet.

Heidelberg, im Mai 2015

DER VORSTAND

Karin Heil

Peter Stammer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über wesentliche Risiken der zukünftigen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des KonTraG unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu sechs ordentlichen und einer Einzelaufsichtsratssitzung zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren, die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürchtete Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert, durch den Aufsichtsrat geprüft und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung, die Vermietungssituation und den Verkaufsstand aus dem Bauträgergeschäft. 2 Sitzungen wurden nur dem Thema „Konversion“ gewidmet. Auch wurde der Aufsichtsrat von Seiten des Vorstandes ausführlich über den jeweiligen Sachstand informiert.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat sich zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes über die Geschäftsentwicklung und aktuellen Themen, umfassend unterrichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2014, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse, wurden durch die WTS Stuttgart im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2013, durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart, im November 2014, unmittelbar nach Beendigung der Prüfung, mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2014 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg für das enorme Engagement im abgelaufenen Jahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, den 19 Mai 2015

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt
AR Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva		31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.164,00	12.164,00	10.380,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.905.986,49		48.351.382,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.804.085,34		1.856.465,90
3. Technische Anlagen	227.409,00		206.614,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.538,00		274.359,41
5. Anlagen im Bau	0,00		2.513.729,17
6. Bauvorbereitungskosten	8.264,02	56.341.282,85	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	50.000,00		30.000,00
2. Andere Finanzanlagen	15.200,00	65.200,00	15.200,00
Anlagevermögen insgesamt		56.418.646,85	53.258.131,90
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	689.392,18		689.392,18
2. Bauvorbereitungskosten	37.781,60		76.130,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		915.456,31
4. Unfertige Leistungen	1.702.848,85		1.711.334,91
5. Andere Vorräte	32.869,80	2.462.892,43	30.483,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.070,17		27.760,62
2. Forderungen aus Betreuung	2.214,41		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	4.552,46		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	42.520,07	95.357,11	1.375,45
III. Flüssige Mittel + Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.284.042,38		2.900.451,83
2. Bausparguthaben	973.621,31	3.257.663,69	818.665,57
Umlaufvermögen insgesamt		5.815.913,23	7.171.050,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	28.333,26	28.333,26	59.441,39
Bilanzsumme		62.262.893,34	60.488.623,85

Passiva		31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.206,22		78.267,78
2. der verbleibenden Mitglieder	1.577.863,46		1.582.090,72
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	46.080,00	1.696.149,68	800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.908,04 € (10.810,80 €)			
II. Kapitalrücklage	130.710,24	130.710,24	121.910,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.849.376,25		2.728.842,19
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 120.534,06 € (61.575,40 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	18.961.931,24		17.839.535,11
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.022.396,13 € (554.178,56 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.862.485,60	26.673.793,09	4.862.485,60
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	100.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	1.205.340,62		615.753,96
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.242.930,19	62.410,43	- 923.847,77
Eigenkapital insgesamt		28.563.063,44	27.405.837,83
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	821.139,00		845.804,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		9.773,34
3. Sonstige Rückstellungen	379.725,77	1.200.864,77	482.961,93
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichk. ggü. Kreditinstituten	29.957.439,49		28.080.384,09
2. Erhaltene Anzahlungen	1.878.078,14		2.651.850,64
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.112,31		167.417,57
4. Verbindlichk. aus Lieferungen u. Leistg.	254.570,99		211.674,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten	96.097,03	32.356.297,96	459.924,82
davon aus Steuern: 3.728,96 € (364.665,80 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	142.667,17	142.667,17	172.995,59
Bilanzsumme		62.262.893,34	60.488.623,85



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung		2014	2013
€		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.690.918,54		7.205.845,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.695.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	46.537,46		47.340,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.143,20	9.459.599,20	0,00
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		- 962.291,18	1.209.363,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		23.656,50	30.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		243.973,21	34.942,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.801.233,62		3.037.065,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	569.772,93	3.371.006,55	936.407,47
Rohergebnis		5.393.931,18	4.554.819,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	945.192,01		858.728,36
b) Soziale Abgaben und Altersvorsorge	198.345,59	1.143.537,60	176.878,86
davon für Altersversorgung:			
56.872,58 € (43.434,72 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.440.839,49	1.211.989,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		396.266,10	375.239,25
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		522,08	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.201,02	52.850,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.050.624,69	1.140.110,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.389.386,40	844.723,76
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 13.737,82	- 1.775,33
13. Sonstige Steuern		197.783,60	230.745,13
Jahresüberschuss		1.205.340,62	615.753,96
14. Gewinnvortrag		100.000,00	500.000,00
15. Einstellung in Ergebnizrücklagen		1.242.930,19	923.847,77
Bilanzgewinn		62.410,43	191.906,19

A. Allgemeine Angaben

Vorliegender 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 kleine Genossenschaften. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethode

Die im Jahresabschluss zum 31.12.2013 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2014 grundsätzlich unverändert fortgeführt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Bei den Herstellungskosten wurden eigene technische Leistungen aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear bzw. degressiv mit 1,25 % bis 4,00 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bzw. 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,66 % bis 33,33 % abgeschrieben. Darüber hinaus wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Geschäftsausstattung (Einrichtungsgegenstände) in Höhe von € 134.000,00 vorgenommen.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150 bis € 1.000 werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Nicht mehr realisierbare Bauvorbereitungskosten wurden in Höhe von € 50.238,62 abgeschrieben.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und einem Abzinsungssatz von 4,53 % sowie einem Rententrend von 2,00 % berechnet.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.691.088,85 (Vorjahr: € 1.711.334,91) sowie noch nicht abgerechnete Leistungen aus Baubetreuung in Höhe von € 11.760,00 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen. Die unfertigen Leistungen enthalten auch Gemeinkosten (Löhne).

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 800,00 (Vorjahr: € 800,00) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge € 7.968,45 (Vorjahr: € 17.035,17)
Zinsaufwendungen € 39.127,00 (Vorjahr: € 42.098,00)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von € 59.400,00 (Vorjahr: € 0,00) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 84.469,23 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.661
Zugang	149
Abgang	121
Ende des Geschäftsjahres	1.689

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 4.227,26 verringert.

Verbindlichkeitspiegel							
Verbindlichkeiten	Ingesamt	Davon				€	Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit		über 5 Jahre		
	€	€	1 bis 5 Jahre	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.957.439,49	1.056.931,68 (1.085.334,64)	4.017.269,67	24.883.238,14	29.957.439,49	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	1.878.078,14	1.878.078,14 (2.651.850,64)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.112,31	170.112,31 (167.417,57)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254.570,99	254.570,99 (211.674,04)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	96.097,03	83.911,90 (446.857,29)	12.185,13	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	32.356.297,96	3.443.605,02	4.029.454,80	24.883.238,14	29.957.439,49		



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Haftungsverhältnisse

Bei folgendem Unternehmen ist unsere Genossenschaft
unbeschränkt bzw. gesamtschuldnerisch haftender
Gesellschafter: Heidelberger Bündnis für Konversions-
flächen GbR, Heidelberg

Mitglieder des Vorstandes

Peter Stammer Vorsitzender
Karin Heil

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt Vorsitzender
RA Eberhard Gretz stellv. Vorsitzender
RAin Elke Schwarz
Jörg Gregor
Dr. Uwe Kanzler

Mitgliedschaften in Organisationen/Verbänden

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

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossen-
schaften Deutschland e. V., Berlin

Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen

„Siedlungswerk Baden“, Vereinigung von Wohnungs-
unternehmen in der Erzdiözese Freiburg e. V., Karlsruhe

KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. – Bundes-
verband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Heidelberg und Umgebung e. V., Heidelberg

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirt-
schaft e. V., Düsseldorf

Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den
Bilanzgewinn 2014 in Höhe von € 62.410,43 wie folgt
zu verwenden:

3,95% Dividende	€ 62.410,43
-----------------	-------------

Heidelberg, 19. Mai 2015

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil Peter Stammer



BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



*Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.*

*Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.*

*Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.*

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G. · Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg
Tel. 0 62 21 / 53 73-0 · Fax 0 62 21 / 53 73-18
E-Mail: info@familienheim-heidelberg.de · www.familienheim-heidelberg.de

