



Geschäftsbericht 2016

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder,

„Die Wohnungsgenossenschaften gehören zu den erfolgreichsten Unternehmensformen in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften am 05. Juli 2014.

Bestätigt wird diese Aussage nunmehr durch die Entscheidung des Internationalen Komitees zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes der UNESCO, die im Dezember vergangenen Jahres in Addis Abeba bekannt gegeben hat, dass die Genossenschaftsidee in die repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wird.

Grundlage der Genossenschaftsidee ist § 2 unserer Satzung, in dem steht, dass der Förderauftrag der Genossenschaft eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der Mitglieder der Genossenschaft erfüllen soll.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG erfüllt demnach den satzungsgemäßen Förderauftrag, indem sie

- eine Leistung erwirtschaftet
- diese an die Mitglieder weitergibt
- und den eigenen Geschäftsbetrieb absichert, um langfristig förderfähig zu sein.

Zu diesem Zweck verfolgt unsere Genossenschaft ein sozial-ökologisches Geschäftsmodell, in der Rechtsform

der eingetragenen Genossenschaft (eG).

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG widmet somit ihre Geschäftstätigkeit dem genossenschaftlichen Förderauftrag im Wesentlichen über folgende zwei Wege:

1. Die materielle Förderung – Finanzleistung – umfasst sowohl die finanzielle als auch die leistungsmäßige Förderung der Mitglieder unserer Genossenschaft. Die finanzielle Förderung wird den Mitgliedern zum einen unmittelbar zuteil, so z.B. durch zeitgemäßes Wohnen zu angemessenen Nutzungsentgelten – zum anderen mittelbar in Form einer Erfolgsbeteiligung, z.B. durch die Dividendenausschüttung.

2. Die immaterielle Förderung – Sachleistung – weist vor allem sozialen, kulturellen, geselligen oder erzieherischen Charakter auf. Sie zielt vor allem auf die Stärkung des innergenossenschaftlichen Zusammenlebens ab, wie z.B. auf gute Nachbarschaften in den Wohnungen der Wohnanlagen; mögliche Unterbringung von Kindern in Kitas, zur Verfügungstellung von barrierefreiem Wohnraum etc. in unserer Genossenschaft.

Als Ergebnis einer Klausurtagung, die im Frühjahr dieses Jahres stattfand, sind die Voraussetzungen auch für die nächsten 10 bis 15 Jahre gegeben, dass unsere Genossenschaft allen seinen Mitgliedern entsprechende Dienstleistungen anbieten kann und den Bestand sukzessive weiter ausbauen bzw. pflegen wird.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde, und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2016 unserer Baugenossenschaft 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.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres diesjährigen Geschäftsberichtes und einen informativen Einblick in unsere Genossenschaft.

Karin Heil

Peter Stammer

Geschäftsbericht 2016

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

Im 68. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040

Geschäftsanteil: 160 €



Inhalt

Vorwort	2
Wichtiges auf einen Blick	5
Informationen zur Genossenschaft	6
Ausflüge	7
Modernisierung und Instandhaltung	8
Vielfältiges Leben für Heidelberg Süd	10
Unser soziales Engagement über die DESWOS	12
Zahlen, Daten, Fakten	13
Lagebericht des Vorstandes	15
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31

Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Angaben in T€						
Bilanzsumme	74.952	72.205	62.263	60.489	58.989	68.722
Sachanlagevermögen	55.580	55.627	56.341	53.203	51.875	51.079
Umlaufvermögen	6.010	5.608	5.816	7.171	7.039	17.561
davon flüssige Mittel	3.194	2.867	3.258	3.719	4.777	6.532
Eigenkapital	30.666	29.926	28.563	27.406	26.662	22.878
Rückstellungen	1.016	1.106	1.201	1.339	1.701	939
Verbindlichkeiten	43.168	41.057	32.356	31.571	30.422	44.671
davon gegenüber Kreditinstituten	40.879	38.683	29.957	28.080	28.046	28.903
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	8.099	7.996	7.691	7.206	6.824	6.070
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	1.695	0	16.081	0
aus Betreuungstätigkeit	39	56	47	47	45	45
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	188	23	27	0	0	0
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.601	1.388	1.972	1.509	1.683	1.765
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.139	1.073	945	859	874	775
Abschreibungen	1.391	1.375	1.441	1.212	1.209	852
Jahresüberschuss	687	1.309	1.205	616	3.497	2.049
Mitglieder	1.718	1.702	1.689	1.661	1.656	1.556
Personal	19	17	16	13	13	12
davon Teilzeit	6	6	5	4	4	3
davon Azubis	1	0	1	1	2	2
Betriebl. Kennzahlen	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	41,0 %	41,5 %	45,9 %	45,3 %	45,1 %	33,3 %
Cash Flow in T€	3.035	3.879	2.603	1.818	4.754	2.878
Durchs. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,52	7,48	7,13	7,00	6,93	6,47
Fluktuationsrate	8,00 %	9,60 %	7,50 %	6,95 %	9,50 %	9,70 %
Betriebskosten ca. €/m ² /p. a.	20,70	20,27	18,63	19,90	17,46	18,25
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m ² / p.a.	21,91	18,99	26,96	21,31	23,76	27,50
Gesamtwohnfläche in m ²	73.078	73.078	73.144	70.815	70.825	64.180
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.011	1.011	1013	934	934	866
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	136	142	161	161	161	160



Informationen zur Genossenschaft

Ehrungen unserer Mitglieder

Immer wieder ist es für uns ein besonderer Anlass und eine Freude unsere langjährigen Mitglieder im Rahmen unserer Mitgliederversammlung für Ihre Treue zu unserer Genossenschaft auszuzeichnen. Auch im vergangenen Jahr hatten wir wieder einige Jubilare, denen wir gratulieren konnten.



Von links: Karin Heil, Ruth Janke, Renate Baust, Gerhard Schmitt, Edith Roll, Adolf Wiesbeck, Eheleute Strulik, Rainer Adam, Eheleute Heinze, Peter Stammer, Eheleute Linder

Soziales Engagement

Immer wieder gerne unterstützen wir ortsansässige soziale und karitative Einrichtungen mit einer Spende. In diesem Jahr gingen die Einnahmen aus dem Seniorenausflug und dem Adventsnachmittag, die wir anschließend aufgestockt haben, an den Turn- und Sportverein Pfaffengrund, der gemeinsam mit der Graf von Galen Schule (Schule für geistig behinderte Kinder) in Heidelberg eine gemeinsame Sport- und Spielveranstaltung für geistig behinderte und nicht behinderte Kinder organisieren und veranstalten.



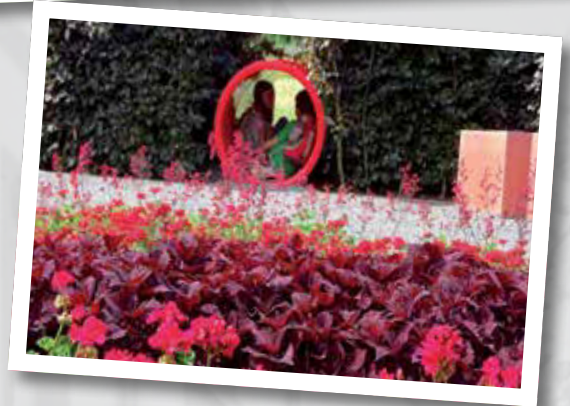
Von rechts: Christel Brunnengräber, stellv. Rektorin der Graf von Galenschule, Peter Stammer, Günther Bitsch, erster Vorsitzender des TSV und Karin Heil



Landesgartenschau
Öhringen 2016

Seniorenflug

Unser diesjähriger Seniorenflug führte uns zu der Landesgartenschau nach Öhringen. Dort konnte beim Flanieren durch die Parklandschaft mit moderner Landschaftsarchitektur sowie gestaltete Gärten zum Wohnen und Wohlfühlen einer sehr interessanten Führung gelauscht werden. In historischem Ambiente der umgebauten Scheune ließen wir den aufregenden Tag mit Kaffee und Kuchen ausklingen. Wir glauben, dass wir mit der Landesgartenschau wieder einmal ein interessantes Ziel gefunden haben und freuen uns bereits heute auf den nächsten Ausflug im Kreise unserer Mitglieder!



Adventsausflug

Unser traditioneller Adventsausflug ging in diesem Jahr in das winterliche Frankfurt. Nach einem stärkenden Mittagssmahl konnte die Innenstadt rund um den „Römer“ mit den wunderschönen Fachwerkhäusern, in deren Mitte sich die hübsch geschmückten Buden des Weihnachtsmarktes aufreichten, bestaunt und bewundert werden. Es gab vieles zu sehen und viel zu schnell war der Nachmittag in Frankfurt auch schon wieder vorbei. Wie in jedem Jahr freuen wir uns immer über die zahlreiche Teilnahme. Für viele unserer Mieter, die vielleicht nicht mehr so mobil sind, ist dies doch eine willkommene Abwechslung zum Alltag und bietet die Möglichkeit, etwas von der Umgebung kennen zu lernen. Wir freuen uns bereits heute auf unseren nächsten Ausflug.



Modernisierung/Instandhaltung:

Neben den laufenden Instandhaltungen und Renovierungen z. B. bei Mieterwechseln haben wir unser Objekt in der Kaiserstr. 65 + 67 in Heidelberg modernisiert. Neben einem neuen Dach als Grundlage für die Installation einer Photovoltaikanlage wurden die Sichtschutze der Balkone erneuert und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich.





Daneben wurden an verschiedenen Objekten die Dächer erneuert, um auch hier großflächig Photovoltaikanlagen zu installieren. Für die Abwicklung haben wir eine Tochtergesellschaft - die „Solarstrom FH HD GmbH“ gegründet. Insgesamt wurden auf 23 Immobilien in Heidelberg, Nußloch, Eppelheim, Leimen und Walldorf von der Firma Wirsol Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von ca. 4000 m² installiert. Produziert werden jährlich mehr als 589.000 Kilowattstunden grüner Strom – somit kann jährlich bis zu 3.457 Tonnen CO₂ eingespart werden. Unsere Mieter, auch die, auf deren Dach keine Photovoltaikanlage installiert ist, profitieren hiervon und können mit Ökostrom versorgt werden. Hierzu wurde eine Kooperation mit den Stadtwerken Heidelberg initiiert.





Vielfältiges Leben für Heidelberg Süd

Die im Jahr 2016 sanierten 84 Wohnungen in den renovierten Bestandsgebäuden sind seit dem Herbst vollständig vermietet und bezogen. Mit dem Abriss alter, nicht erhaltenswerter Gebäude wird derzeit Platz für attraktive Neubauten geschaffen. Damit stehen auch für 2017 größere Entwicklungen im Konversionsgebiet des ehemaligen Mark Twain Village an, die das Gebiet als neues, urbanes Stadtquartier aufwerten.

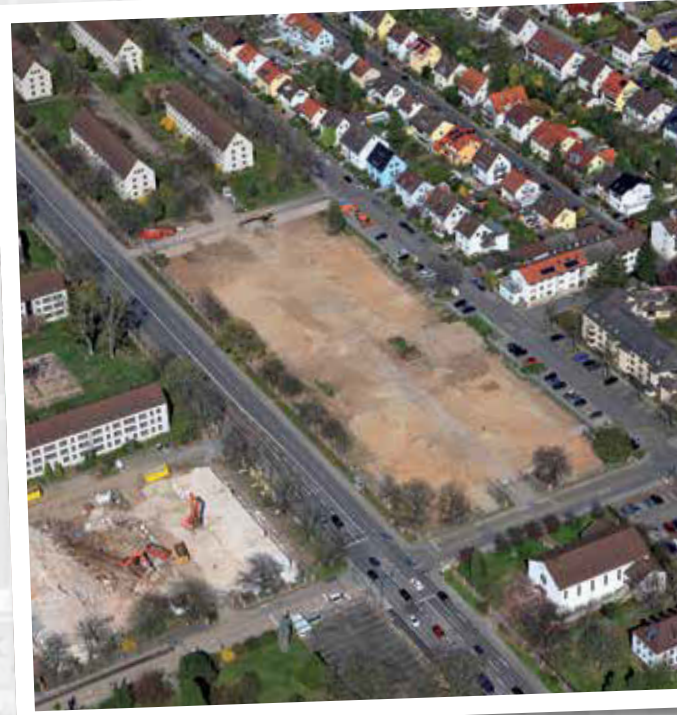
Nachfolgend werden die nächsten Maßnahmen beschrieben. Zur besseren Orientierung wurde das Gebiet in Teilbereiche untergliedert.

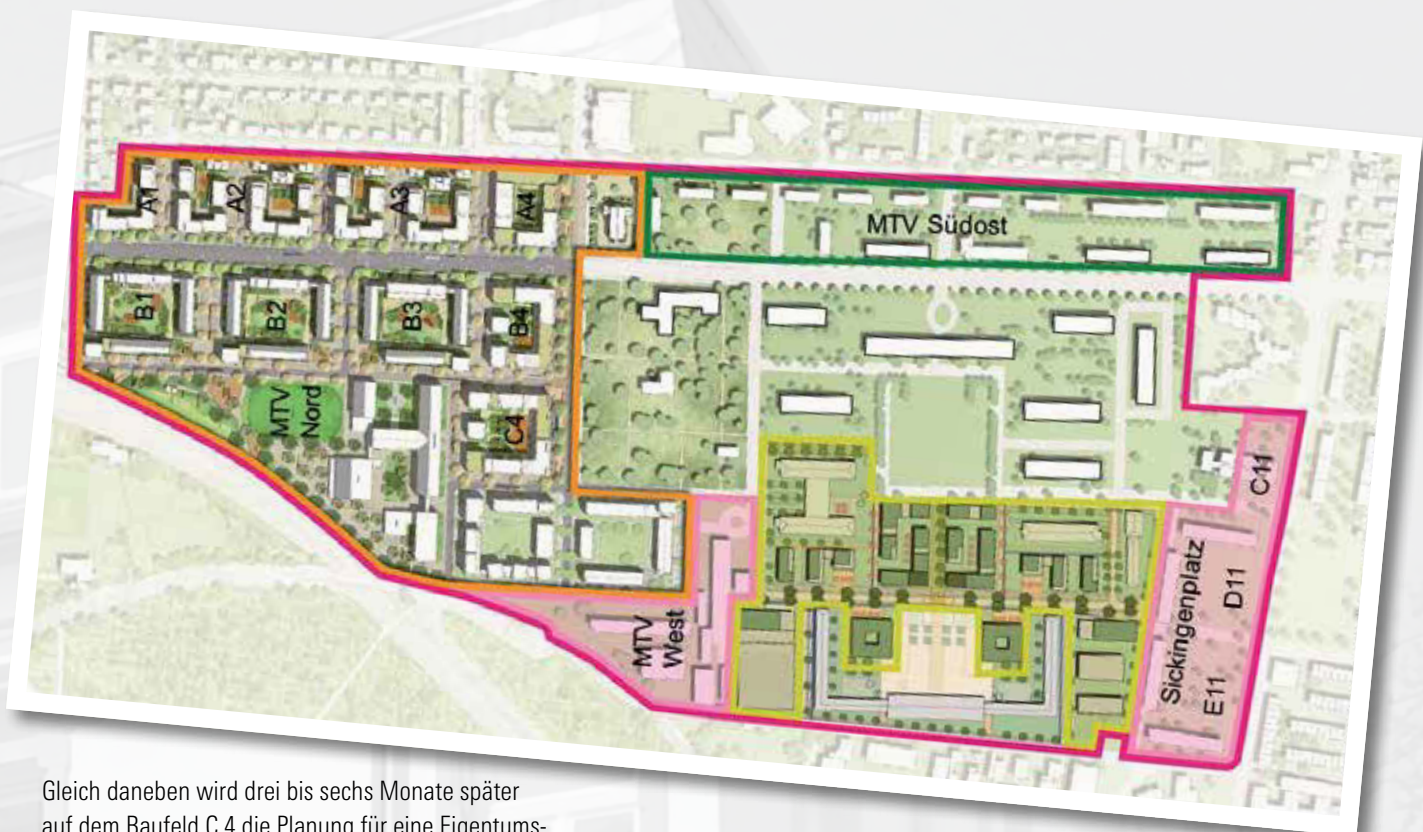
Im Teilgebiet MTV Nord ging am 10.02.2017 die Offenlage des Bebauungsplanes zu Ende. Über eingegangene Anregungen und Bedenken wird die Stadt in absehbarer Zeit entscheiden. Wir sind guter Dinge, dass die aktuellen Planungen unverändert umgesetzt werden können.

Östlich der Römerstraße macht der Abbruch der ersten Gebäude gute Fortschritte. Im Sommer 2017 beginnt der Neubau des Nahversorgungszentrums mit SB-Markt, Pflegeheim, Büros und Praxen.

Unterdessen startete im Frühjahr 2017 auf dem davon nördlich gelegenen Grundstück die Neubauplanung für die ersten insgesamt neun Wohngebäude. Östlich der Römerstraße entstehen dann 78 Miet- und 32 Eigentumswohnungen mit insgesamt circa 8.600 Quadratmetern Wohnfläche. Der Verkauf der Eigentumswohnungen wird voraussichtlich im Sommer 2017 beginnen. Mit dem Baubeginn darf im Winter 2017, spätestens im Frühjahr 2018, gerechnet werden.

Westlich der Römerstraße, gegenüber dem künftigen Nahversorgungszentrum, ist für das Jahresende 2017 der Spatenstich für den ersten Wohnungsneubau (Baufeld B4) geplant. Hier entstehen 96 Mietwohnungen mit insgesamt circa 6.600 Quadratmetern Wohnfläche.





Gleich daneben wird drei bis sechs Monate später auf dem Baufeld C 4 die Planung für eine Eigentumsmaßnahme mit 96 Eigentumswohnungen und 8 Ladengeschäften folgen. Der Verkauf der Wohnungen wird voraussichtlich im Spätjahr 2017 beginnen. Der Baubeginn ist nach heutigem Stand im Frühjahr 2018 geplant.

Im Nordwesten des Geländes werden die Baufelder B 1, B 2 und B 3 entwickelt. In neun Bestandsgebäuden werden insgesamt 108 großzügige 3-u. 4-Zimmer Wohnungen erhalten und saniert. Die U-förmigen Gebäudeensembles werden durch jeweils einen Neubau entlang der Römerstraße und einen Anbau im Bereich der Elsa-Brandström-Straße komplettiert. Die Wohnungen im Neubau entlang der Römerstraße werden ausschließlich vermietet. Die Wohnungen in den Bestandsgebäuden, sowie die an der Elsa-Brandström-Straße neu entstehenden Wohnungen werden verkauft. Es ist vorgesehen, diese Wohnungen zu vergünstigten Konditionen an Schwellenhaushalte abzugeben.

Im Teilbereich MTV Südost wird voraussichtlich um die Jahreswende 2017/2018 die Kinderkrippe mit 40 Plätzen im Erdgeschoss des sanierten Gebäudes Römerstraße 133-135 eröffnet werden. Die drei Obergeschosse des Hauses werden zu Büroflächen ausgebaut. Für interessierte Nutzer stehen insgesamt circa 1.600 Quadratmeter Nutzfläche zu günstigen Konditionen, mit Aufzug und ausreichend Parkplätzen, zur Anmietung zur Verfügung. Die Flächen können in unterschiedliche Größen aufgeteilt werden.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein wird auf dem Teilbereich MTV-West und Sickingenplatz gesetzt. Für das 24.000 Quadratmeter große Areal Sickingenplatz (Baufelder C11, D11 und E11) und MTV West mit 13.000 Quadratmetern wird im Laufe des Jahres 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb für eine künftige Wohnbebauung durchgeführt. Daran schließt sich ein Bebauungsplanverfahren an.

Es ist der Sinn der Nachhaltigkeit und der Wiederverwertbarkeit, der die MTV Bauen und Wohnen veranlasst, die noch verwendbaren Hinterlassenschaften der Amerikaner aus dem Mark Twain Village zur Nachnutzung anzubieten. Durch den dafür im vergangenen Jahr gegründeten Campbell & Twain Store wird auf den Markt gebracht, was Fachleute wie Elektriker, Installateure für Heizungs- und Sanitäranlagen sowie Ausbau- und Demontagetrupps sorgfältig abgebaut und auf ihre Wiederverwertbarkeit geprüft haben. Auch 2017 läuft die Vermarktung über den Campbell & Twain Store weiter; zahlreiche Gegenstände, die ehemals auf den Flächen des Mark Twain Village Verwendung fanden – wie beispielsweise Fallschuttmatten, Zaunelemente, Spielgeräte oder Fahrradunterstände – werden hier zur Weiternutzung preiswert offeriert. Interessenten können sich auf der Homepage campbell-twain-store.com über das jeweilige Angebot informieren.



Armutsorientiertes Bauen fördert die Selbsthilfe



Kindgerechte Betreuung inmitten eines Townships ist möglich

Wir engagieren uns - für Menschen in Entwicklungsländern! über die DESWOS

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Die Wohnungsnot in diesen Ländern zu bekämpfen, sehen wir als eine gesellschaftliche Verpflichtung in der Wohnungswirtschaft.

Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Sie ist unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit vielen Jahren unterstützt die Familienheim Heidelberg eG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer. Denn mit einem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika



Flutfeste Häuser schützen Familien

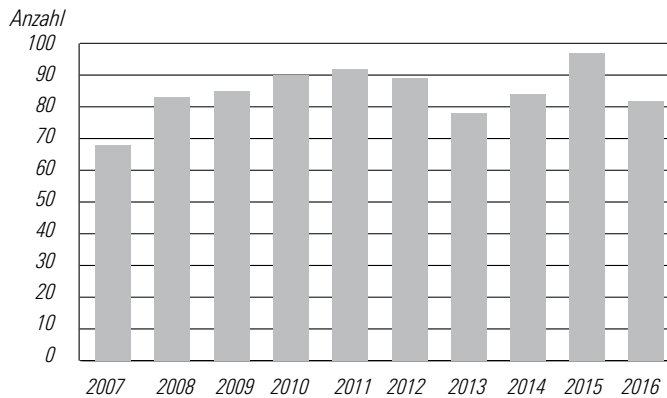
Wir helfen konkret

Mit unseren Spenden und unserem Mitgliedsbeitrag fördern wir den Bau von Häusern in Selbsthilfe, errichten wir Kindergärten, Schulen und Wohnheime, Berufsschulen, Ausbildungswerkstätten und Gemeindezentren, ermöglichen wir Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufe, schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft, sorgen wir für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit, und unterstützen damit wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen und fördern ihre Eigeninitiative.

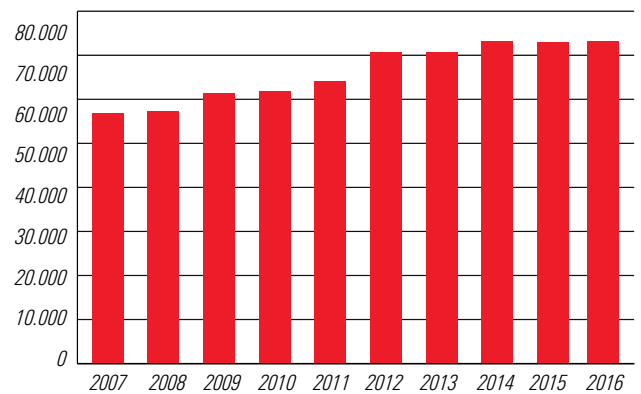
Wir fördern die Vielfalt in DESWOS-Projekten

Die DESWOS arbeitet auf Anfrage von Gruppen und Organisationen in Entwicklungsländern, die die Projekte partnerschaftlich durchführen. Die Fachorganisation aus Köln und ihre Projektpartner haben mit der finanziellen Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender im vergangenen Jahr in 22 laufenden Projekten in zwölf Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen errichtet, Schulen und Wohnheime gebaut und handwerkliche Ausbildung vermittelt.

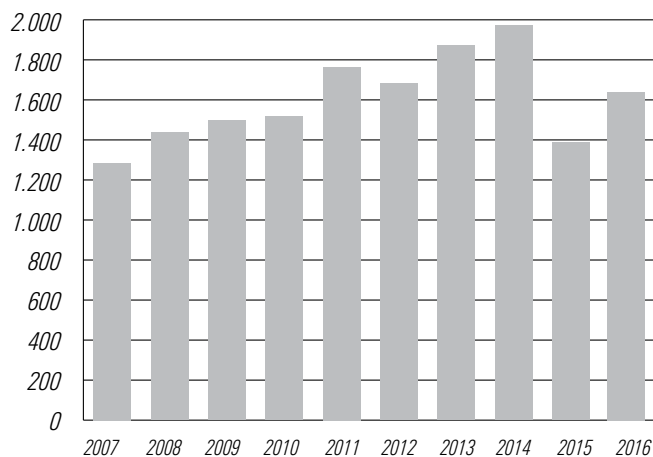
Fluktuation



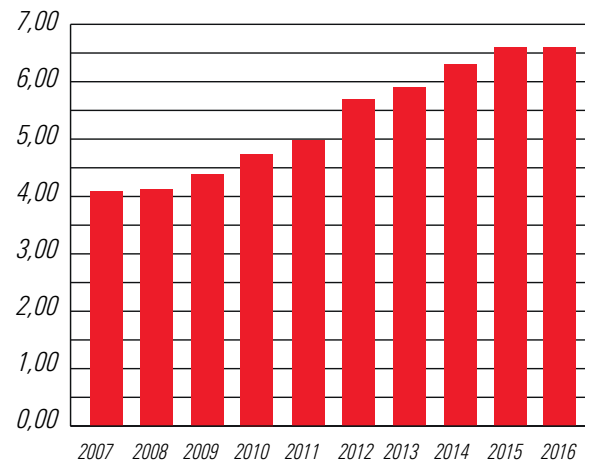
Wohnfläche in m²



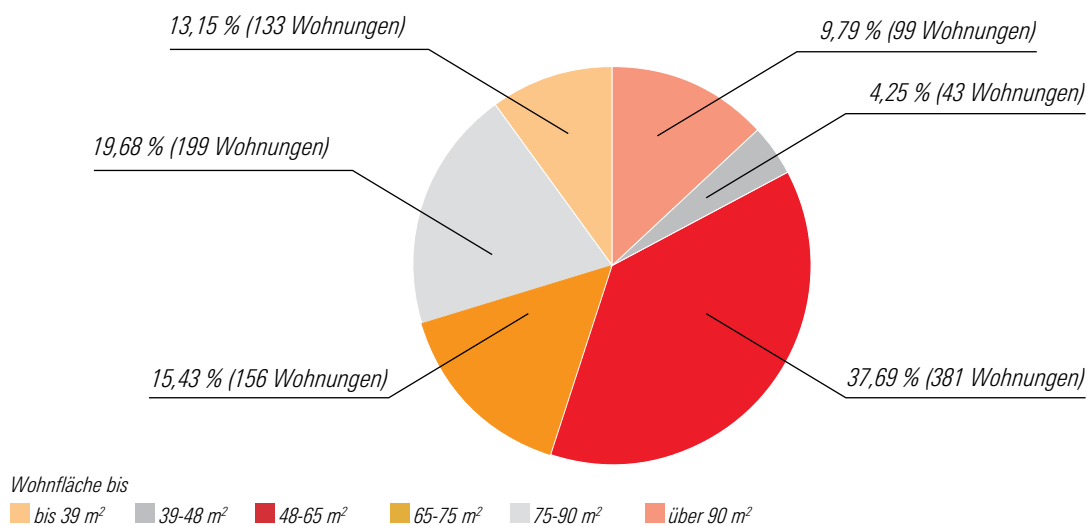
Instandhaltung/Modernisierung in T€



Jahressollmieten in Mio. €

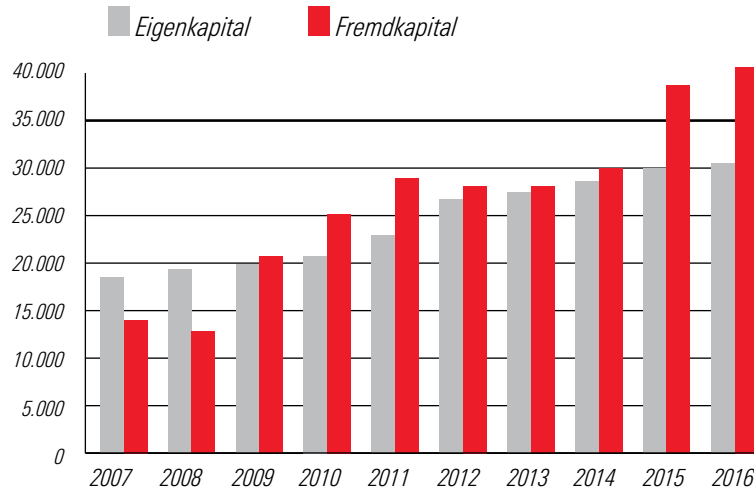


Wohnungsbestand nach Größe in Anzahl und Prozent

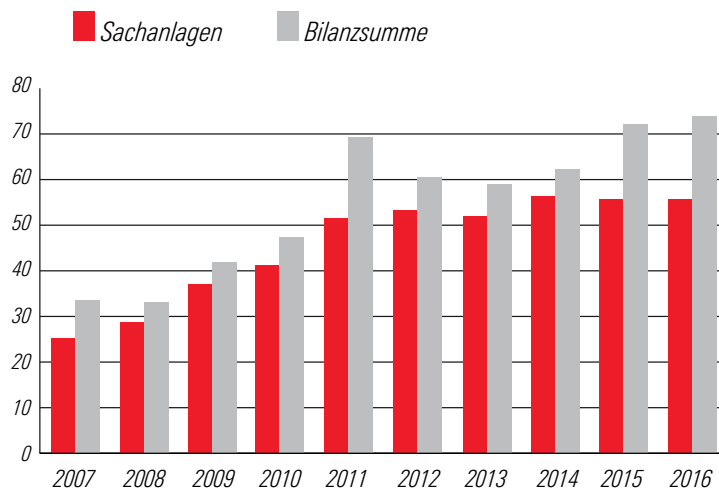




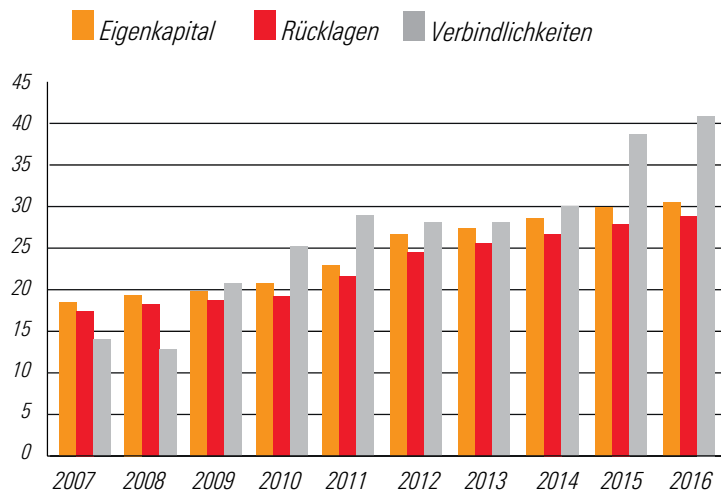
Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €



Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien, Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und der Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2016 wird die Genossenschaft von 1.718 Genossenschaftsmitgliedern mit 11.480 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld bzw. das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgergeschäft, die Neuprojektierung von neuen Mietwohnungen und die Wohnungseigentumsverwaltung sowie die Fremdverwaltung. Die entsprechende Gewerbeurteilung nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Stadt Heidelberg erteilt.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt 1.011 Wohnungen, davon 14 Gewerbeeinheiten und 772 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG stellt dem Wohnungsmarkt im Rhein-Neckar-Kreis qualitativ gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung. Auch im Jahr 2016 beherrschten die Themen wie bezahlbarer Wohnraum, Wohnungsneubau, Wohnungsförderung, Mietpreisbremse, Klimaschutz- bzw. EnEV 2016, Baukostenexplosion, demographischer Wandel, Altersarmut sowie das Bündnis für Wohnen in Heidelberg unser Handeln und Tun.

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des

Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 fort.

Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraumes fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 mit knapp 43,5 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit über 10 Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU – Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb 400.000 Personen erreichen.



Konsum – wichtigster Wachstumsmotor

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Bruttoinlandsprodukt Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag. Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringungen zu Buche. In den Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen nach wie vor sehr gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 haben die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau. Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsbau wuchs in den Vorjahren am schnellsten (plus 34,9 %). Mit rund 91.000 neu ge-

nehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2015 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei 1- und 2-Familienhäusern sind 2016, wie im Vorjahr, leicht angewachsen. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt bereits seit fünf Jahren über dem im 1- und 2-Familienhausbau, und das mit steigender Tendenz.

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Insgesamt also rund 140.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment. Grund hierfür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen und deren Anschlussunterbringung. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlichtweg zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuellen, breit diskutierten, Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure

und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Geschäftsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2016 können wir wiederum von einer positiven Geschäftsentwicklung berichten. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir erfolgreich in die Wertverbesserung, Modernisierung und Ausstattung unserer Bestandswohnungen – parallel in die Verbesserung des energetischen Zustandes. Daneben haben wir durch unsere Investitionen bzw. Beteiligungen die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft breiter aufgestellt. Des Weiteren bereiten wir aktuell eigene Neubaumaßnahmen in Heidelberg vor. Der im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Erwartung eingehalten. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Modernisierung und Instandhaltung sowie Beteiligungen, beliefen sich auf insgesamt 3,8 Mio. Euro, davon rund 1,6 Mio. Euro für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den Bestand erfolgte ausschließlich aus eigenen Mitteln. Die benötigten Finanzmittel für die Beteiligungen wurden teilweise fremdfinanziert.

Bestand am 31.12.2016 **1.011 Wohnungen**
davon 14 Gewerbeeinheiten

**Stellplätze in Garagen, Tiefgaragen
und im Freien**

Bestand am 31.12.2016 **772 Stellplätze**
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2016 beträgt 73.078 qm.

Gegenüber dem Vorjahresende 2015 haben sich keinerlei Veränderungen an der Anzahl der Wohnungen durch Neubau, Abriss oder Verkauf ergeben.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden alle unsere eigenen Wohnimmobilien als auch die fremdverwalteten Objekte einer Verkehrssicherungsprüfung unterzogen. Durch eine extern beauftragte Fachfirma wurden durch einen Fachingenieur je Objekt 42 Kriterien der Verkehrssicherheit aufgenommen und protokolliert. Sehr positiv war festzustellen, dass nur ganz geringe Gefahren zu-

tage kamen und die festgestellten kleinen Mängel sukzessive durch Beauftragung unserer Handwerker oder unserer eigenen technischen Mitarbeiter abgearbeitet werden.

Unsere Mietstrukturen sind nach wie vor stabil. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen sehr gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft bei. Unsere „Hausmeister“ genießen bei unseren Mitgliedern höchstes Ansehen, weil sie in Notsituationen immer erreichbar und in der Regel schnell zur Stelle sind. Darüber hinaus verfügen wir über ein 24-Stunden-Notrufsystem und dies an 365 Tagen im Jahr.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand bei Modernisierungen betragen am 31.12.2016 rund T€ 36 und waren somit weit unter dem im Wirtschaftsplan angesetzten Wert. Die Erlöse der Kaltmieten haben sich um T€ 26 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt T€ 6.588 erhöht. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen anlässlich Wohnungswechsel sowie den ganzjährigen Mieterlösen aus dem Dachgeschossausbau Hildastr. 2 + 4.

Im Berichtsjahr 2016 wurden 81 Wohnungen gekündigt und neu belegt. 7 Mieter haben ihre Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft getauscht. Die Fluktuationsrate beträgt 8,0 %, im Vorjahr 9,6 %.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurden unserer Genossenschaft verschiedene Grundstücke im Rhein-Neckar-Kreis zur möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiv überplant, geprüft und kalkuliert. Leider ist jedoch festzustellen, dass keines der uns angebotenen Grundstücke wirtschaftlich realisiert werden konnte.

Unsere Bemühungen, gemeinsam mit unserer Schwestergenossenschaft Familienheim Mosbach eG, das erworbene Grundstück „Alte Jugendherberge“ in Eberbach zu realisieren, haben leider noch zu keinem Erfolg geführt. Derzeit sind wir gemeinsam in Verhandlung mit einem möglichen Käufer, der eine größere Teilfläche des zur Bebauung anstehenden Grundstücks erwerben möchte.



Lagebericht des Vorstandes

Die bereits im vergangenen Jahr begonnene Planung eines Mehrfamilienhauses sowie einer Kindertagesstätte auf dem Gebiet von Campbell Barracks in Mark-Twain-Village in Heidelberg ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Bereits im Dezember 2016 wurde ein Bauantrag zur Genehmigung eines 20-Familienhauses und einer Kita für 40 Kinder bei der Stadt Heidelberg zur Genehmigung eingereicht. Insgesamt sollen rund 2.570 qm Wohnfläche entstehen. Für das vorhandene Altbjekt liegt zwischenzeitlich die Abbruchgenehmigung vor. Das Grundstück wurde im Dezember 2016 von der Stadt Heidelberg erworben und ist zwischenzeitlich voll bezahlt. Hierfür war keine Finanzierung notwendig. Der Kaufpreis mit Nebenkosten wurde aus der laufenden Liquidität finanziert.

Voraussichtlich im Frühsommer dieses Jahres kann mit dem Abbruch und dann anschließend mit dem Neubau begonnen werden. Eine Fertigstellung ist für Ende 2018 vorgesehen. Alle Wohnungen sollen an die Wohngruppe „Horizonte“ langfristig vermietet werden; der Mietvertrag für die Kindertagesstätte ist mit dem Betreiber „Mäusezauber“ bereits vorbereitet.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2016 rund 1,6 Mio. Euro investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und deren Ausstattung, Neugestaltung von Treppenhäusern sowie Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Ein Schwerpunkt im vergangenen Jahr war zum Teil die Sanierung von Dächern und deren Dämmung.

Der Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Bestand zur Ermittlung des künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch im Jahr 2016 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig rund 5 Mio. Euro erforderlich, dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund € 69 /qm Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden pro Quadratmeter Wohnfläche rund € 22 investiert.

Durch die über Jahre hinweg durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich künftig der Bedarf deutlich nach unten entwickeln. Im Rahmen der Klausur und der wirtschaftlichen Betrachtung unserer Genossenschaft bis zum Jahr 2030 haben wir jährlich einen Betrag von € 15 für unsere Bestands-

gebäude je Quadratmeter Wohnfläche und für Neubauten rund € 10 je Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert.

Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sind zum einen vorhanden und werden von den Gremien im Rahmen eines jährlichen Instandhaltungsplans geprüft und genehmigt. Somit sind unsere Wohnungen auch in Zukunft entsprechend den Ansprüchen und Vorstellungen unserer Mieter ausgestattet und marktfähig.

Bauträgergeschäft

Im Jahr 2016 fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

WEG-Verwaltung, Hausverwaltung für Dritte

Insgesamt 13 Wohnanlagen mit 136 Einheiten und 292 Tiefgaragenplätzen werden von unserer Baugenossenschaft im Rahmen der Fremdverwaltung und WEG-Verwaltung betreut. In den durchgeführten Eigentümersammlungen wurde unsere Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entlastet. Für zwei Eigentümergemeinschaften endete der Verwaltervertrag zum 31.12.2016 bzw. 30.04.2017. Die Verwalterverträge wurden unsererseits nicht verlängert, so dass sich die Anzahl der verwalteten WEG-Einheiten weiterhin reduzieren werden.

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Wie bereits in den letzten Geschäftsberichten erwähnt, hat sich unsere Genossenschaft mit anderen Wohnungsunternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt 45,3 % des Gesamtkapitals, wovon bis zum 31.12.2016 insgesamt 13,1 Mio. Euro einbezahlt sind.

Am 01. Januar 2016 wurde das Gelände Mark-Twain-Village an die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG übergeben. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 340 Mio. Euro wird die Wohnsiedlung einer zivilen Nutzung zugeführt. Bestandsgebäude werden saniert und neue Wohnbaufelder erschlossen und bebaut. Es entstehen ca. 114.000 qm Wohn- und Gewerbefläche mit bis zu 1.300 Wohneinheiten als Miet- und Eigentumswohnungen der unterschiedlichsten Größen- und Preisklassen. Ziel ist es, ein modernes, lebendiges, urbanes Quartier zu schaffen, mit viel Grün und einem Bürgerpark, attraktiven öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel, Kultur, Sportmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen.

Im Spätjahr 2016 wurden die ersten 84 Mietwohnungen in sanierten Bestandsgebäuden in MTV Süd/Ost an die Mieter übergeben.

Des Weiteren wurden für verschiedene Baufelder Architektenwettbewerbe ausgelobt, die B-Pläne seitens des Stadtplanungsamtes weiterentwickelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Baubeginn der Neubaumaßnahmen bereits im Jahr 2017 erfolgen kann.

2. Solarstrom FH HD GmbH

Im Laufe des Jahres 2016 wurde gemeinsam mit der Firma Wircon GmbH, ein Unternehmen der WIRSOL-Gruppe, sowie den Stadtwerken Heidelberg ein Mieterstrommodell entwickelt. Auf 23 Immobilien mit 239 Wohneinheiten unserer Baugenossenschaft Familienheim hat WIRSOL zusammen mit den Stadtwerken Photovoltaik-Anlagen auf insgesamt 4.000 qm Dachfläche installiert. Mit einer Gesamtleistung von 588,30 kWp produzieren die Anlagen jährlich mehr als 530.000 kWh Grünen Strom, damit sparen sie bis zu 3.456 Tonnen CO₂ und tragen so zur Reduktion des Treibhausgases bei. Unsere Mitglieder kommen so in

den Genuss von 100 %igem Ökostrom. Eigentümer und Betreiber der Anlagen ist die Projektgesellschaft Solarstrom FH HD GmbH. Die Gesellschafter dieser GmbH sind die Familienheim Heidelberg eG mit 80 % und die Wircon GmbH mit 20 %. Um die Strombelieferung der Mieter kümmern sich die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH. Sie setzen für das Projekt u.a. Mittel aus ihrem Ökostromprodukt Heidelberg GREEN ein. Heidelberg GREEN ist mit dem „Grünen Strom-Label“ gekennzeichnet und wird von den Umweltverbänden empfohlen. Das „Grüne Strom-Label“ steht für 100 %igen Ökostrom und garantierte Investitionen in den Ausbau erneuerbarer Energien. Somit setzen wir gemeinsam mit WIRSOL und den Stadtwerken auf eine Weiterentwicklung in Heidelberg, des erfolgreichen Mieterstrommodells. So erhalten alle Mieter unserer Genossenschaft den zertifizierten Ökostrom direkt von den Stadtwerken Energie. Gleichzeitig fördern sie den Ausbau erneuerbarer Energien in der Region. Neben der Beteiligung in Höhe von 20.000 Euro am Stammkapital hat unsere Genossenschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 117.660,00 Euro an die Solarstrom FH HD GmbH ausgeben. Das Darlehen wird mit 4,5 % verzinst. Es ist beabsichtigt weitere sanierte Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszurüsten.

3. Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG ist mit 35 % (€ 9.100) an der GmbH beteiligt. Hauptgesellschafter ist die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG. Ziel der Gesellschaft ist es, die Mieter mit günstigem Ökostrom, von eigens auf den Dächern der Bestandsobjekte der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach installierten Photovoltaik-Anlagen, zu versorgen (siehe auch Solarstrom FH HD GmbH).

Unsere Genossenschaft hat ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 78.610,00 Euro gezeichnet, das ebenfalls mit 4,5 % verzinst wird.



Personal

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Zum Jahresende wurde in der technischen Abteilung, zur Erledigung von Sonderaufgaben, eine weitere Mitarbeiterin eingestellt. Des Weiteren haben wir im September einen Auszubildenden für das Berufsfeld **Immobilienkaufmann** eingestellt.

Zum Jahresende beschäftigt unsere Genossenschaft neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern zwölf Vollzeitkräfte und sechs Teilzeitkräfte sowie einen Auszubildenden.

Auch im Jahr 2016 haben unsere Mitarbeiter davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen sowie Studien weiter zu qualifizieren. Gerne unterstützt die Geschäftsführung dieses Engagement der Mitarbeiter.

Organisation

Im Jahr 2016 wurde das seit den 80iger Jahren eingesetzte ERP-System GES durch ein neues ERP-System WODIS Sigma abgelöst. Im gesamten ersten Halbjahr wurden die vorbereiteten Maßnahmen von allen Mitarbeitern hierfür erarbeitet, so dass zum 01. August 2016 die Umstellung erfolgen konnte. Im Großen und Ganzen sind wir mit dem Ergebnis der Umstellung zufrieden und sind mit dem neuen ERP-System für künftige Herausforderungen, insbesondere für Aufgaben im Rahmen der Digitalisierung, aufgestellt.

Auch im Jahr 2017 werden organisatorische Veränderungen, insbesondere im Bereich der EDV, vorgenommen. So ist vorgesehen, in der 2. Jahreshälfte die Mieterakten zu digitalisieren und auch die Wohnungsabnahmen digital durchzuführen.

Im Jahr 2016 wurde auch die Homepage unserer Genossenschaft www.familienheim-heidelberg.de komplett überarbeitet und neu gestaltet. Mit aktuellen Inhalten und einer besseren Darstellung auf sämtlichen Endgeräten können Interessierte und unsere Mitglieder noch schneller die Informationen unserer Genossenschaft abrufen..

Ergebnis

Aus allen Geschäftsfeldern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von € 686.594,22 erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2016	686.594,22 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	550.389,35 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	68.659,42 €
verbleiben für die geplante Dividende	67.545,45 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2016 den Erwartungen, dem Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen voll und ganz entspricht.

Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr, stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar

Vermögenslage	31.12.2016 in T€	v. H.	31.12.2015 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	68.925,0	92,0	66.574,3	92,2	2.350,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	927,6	1,2	905,5	1,3	22,1
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.789,7	2,4	1.761,8	2,4	27,9
Forderungen u. Abgrenzungsposten	114,9	0,2	95,8	0,1	19,1
Flüssige Mittel	3.194,4	4,2	2.867,3	4,0	327,1
	74.951,6	100,0	72.204,7	100,0	2.746,9
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.907,9	2,5	1.802,9	2,5	105,0
Rücklagen	28.690,5	38,4	28.060,6	38,9	629,9
Bilanzgewinn	67,6	0,1	62,3	0,1	5,3
	30.666,0	41,0	29.925,8	41,5	740,2
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.016,40	1,4	1.105,8	1,5	-89,4
Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten	40.878,8	54,4	38.683,4	53,6	2.195,4
Erhaltene Anzahlungen	2.072,3	2,8	2.008,9	2,8	63,4
Übrige Verbindlichkeiten	318,1	0,4	480,8	0,6	-162,7
	44.285,6	59,0	42.278,9	58,5	2.006,7
Gesamtkapital	74.951,6	100,0	72.204,7	100,0	2.746,9

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch Investitionen bei den Finanzanlagen verändert hat. Das Gesamtvermögen beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 74.951, davon rund 92 % Anlagevermögen mit T€ 68.925. Trotz des Jahresergebnisses in Höhe von T€ 686 hat sich die Eigenkapitalquote wegen der gestiegenen Bilanzsumme reduziert. Sie beträgt 41 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche 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 Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weiter Liquidität geschöpft wird,

so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierungen 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 Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,59 %.



Lagebericht des Vorstandes

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	686,6
+Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.390,5
-Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-66,8
+Abschreibungen auf Mietforderungen	7,5
+Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,0
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-29,3
+Zinsaufwendungen	1.060,3
-Zinserträge und erhaltene Dividenden	-20,1
= Cashflow	3.034,7
-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-22,7
-Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,4
-Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-22,2
-Zunahme kurzfristiger Aktiva	-60,5
-Abnahme kurzfristiger Passiva	-63,7
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.865,2
+Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	12,5
-Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.351,4
-Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.401,9
+Erhaltene Zinsen und Dividenden	20,1
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-3.720,7
+Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.200,0
-Planmäßige Tilgungen	-1.010,8
-Außerplanmäßige Tilgungen	0,0
-Gezahlte Zinsen	-1.060,3
+Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	121,2
-Auszahlungen für Dividenden	-67,5
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	1.182,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+327,1
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2016	2.867,3
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2016 (Inkl. Bausparguthaben)	3.194,4

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war immer gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von T€ 38.683 auf T€ 40.878 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG. Reduziert um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 1.010. Der bestehende Rahmen-

kreditvertrag mit der LBBW in Karlsruhe ist zum Bilanzstichtag nur mit einem geringen Teil in Anspruch genommen. Auf Grund der geordneten Finanzsituation ist sichergestellt, dass die Mittel für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung als auch in den Neubau zur Verfügung stehen. Bei den Hausbanken erhält die Genossenschaft eine gute Bonitätsbeurteilung.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen

demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Geschäftsfelder dar, dem der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie im folgenden Schaubild dargestellt.

Ertragslage	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.225,1	2.603,2	-378,1
Verkaufstätigkeit	-3,7	-151,2	147,5
Betreuungstätigkeit	174,7	56,2	118,5
Andere Lieferungen und Leistungen	53,0	23,0	30,0
Kapitaldienst	-11,3	-74,6	63,3
Summe	2.437,8	2.456,6	-18,8
Verwaltungsaufwand	1.871,4	1.782,7	88,7
Betriebsergebnis	566,4	673,9	-107,5
Übrige Rechnung	120,2	634,8	-514,6
Jahresergebnis vor Steuern	686,6	1.308,7	-622,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-0,2	0,2
Jahresüberschuss	686,6	1.308,5	-621,9

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme, Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von T€ 36,2 ergaben sich hauptsächlich aus wohnungs- bzw. modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von T€ 7,4 hat sich gegenüber dem Vorjahr halbiert und beträgt somit 0,11 % der gesamten Jahressollmiete. Die Betreuungstätigkeit beinhaltet Honorare aus der Geschäftsbesorgung. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung. Es konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden, die Eigenkapitalrendite beträgt 2,2 %.

Prognosen, Chancen und Risikobericht

Prognosebericht

Unsere zukünftigen Planungen gehen von einer weiter erfolgreichen Entwicklung des Geschäftsmodells Genossenschaft aus. Für das laufende und kommende Geschäftsjahr erwarten wir ein Planergebnis von 548 T€ in 2017 und 662 T€ in 2018. Somit kann nachhaltig das absolute Eigenkapital gestärkt werden.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel, als auch hinreichende Kreditlinien eingeräumt.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Bauhandwerkes halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für beherrschbar. Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden mit den wichtigsten Gewerken Rahmenverträge über einen längeren Zeitraum vereinbart. Risiken einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kauf-



Lagebericht des Vorstandes

kraftentwicklung, die wir derzeit allerdings nicht sehen, könnten wir auf Grund unserer soliden Vermögens-Finanz- und Ertragslage, begegnen.

Bei der Entwicklung der Baupreise hilft uns die gute Nachfrage nach unseren genossenschaftseigenen Wohnungen, angemessene Mieteinnahmen zu erzielen.

Ertragsorientierte Risiken

Auf Grund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und der soliden vertraglichen Beziehung mit unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativen guten Wohnungsbestand, gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen, aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein – Neckar.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken können sich nach wie vor aus instabilen Finanzmärkten ergeben, insbesondere ein Zinsänderungsrisiko.

Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf günstige Fremdfinanzierungsreserven, zu günstigen Konditionen, zurückgegriffen werden. Auf Grund des gestaffelten Darlehensverlaufs wird das Zinsänderungsrisiko vermindert werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft für das Jahr 2016 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,3 %	3,2 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	2,2 %	4,4 %
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,0 %	92,2 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,0 %	7,8 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	55,6 %	54,8 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	105,2 %	105,8 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,0 %	41,5 %
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,52 €	7,48 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,0 %	9,6 %
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	21,91 €	18,99 €

Chancenbericht

Auf Grund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und der soliden vertraglichen Beziehung mit unseren Auftragnehmern, sowie des qualitativen guten Wohnungsbestands gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein – Neckar. Durch die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand, den Beteiligungen an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG sowie dem Neubau des Wohnprojektes Horizonte, soll unsere gute Position am hiesigen Markt weiter ausgebaut werden. Unsere Ertragskraft gestattet es, größere Investitionen zu einem Teil aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Unser Risikomanagement erkennt derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Wesentlichen von der Genossenschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Zur Ausnutzung der aktuellen günstigen Finanzierungsbedingungen wurden Forward Vereinbarungen für in der nahen Zukunft auslaufende Festzinsvereinbarungen abgeschlossen.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur im geringen Umfang zu Mietausfällen kommt. Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

Wir verfügen über ein unternehmens- und projektbezogenes Finanz- und Liquiditätsplanungs- und Überwachungsinstrumentarium, das nach konservativen Parametern ausgerichtet ist.

Heidelberg, 18. April 2017

Der Vorstand

Karin Heil

Peter Stammer



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der 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 die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG, unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 5 ordentlichen und einer Einzelaufsichtsratssitzung zusammen. Desweiteren hat der Aufsichtsrat an Fortbildungsveranstaltungen, Austausch mit den Kollegen aus Buchen und Mosbach sowie einer Informationsveranstaltung über die Entwicklung der Konversionsflächen teilgenommen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation. Schwerpunktthemen bei sämtlichen Sitzungen war auch die weitere Entwicklung im Konversionsprozess MTV Mark – Twain – Village. Auch über diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsratsmitglieder von Seiten des Vorstandes sowohl schriftlich, als auch mündlich, ausführlich informiert. Zusätzlich hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes, über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen, umfassend unterrichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2016, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse, wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungs-

bericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen, die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses 2016 durch den Verband baden – württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, im Mai 2016, unmittelbar nach Beendigung der Prüfung, mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2016 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen. Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für das erbrachte Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, 30. Mai 2017

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt
AR Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.267,00	1.267,00	5.188,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.374.743,33		53.483.360,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.567.162,41		1.539.537,75
3. Technische Anlagen	200.945,00		214.177,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	370.875,00		388.784,00
5. Bauvorbereitungskosten	116.283,10		1.460,99
6. Geleistete Anzahlungen	950.000,00	55.580.008,84	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	13.130.737,00		10.926.366,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	196.270,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	13.343.707,00	15.450,00
Anlagevermögen insgesamt		68.924.982,84	66.574.324,29
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	822.783,21		822.783,21
2. Bauvorbereitungskosten	104.844,00		82.705,82
3. Unfertige Leistungen	1.765.414,90		1.740.951,14
4. Andere Vorräte	24.251,44	2.717.293,55	20.866,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	69.579,77		41.181,25
2. Forderungen aus Betreuung	9.471,21		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.516,32	98.567,30	32.209,20
III. Flüssige Mittel + Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.426.729,14		1.864.818,57
2. Bausparguthaben	767.704,59	3.194.433,73	1.002.520,91
Umlaufvermögen insgesamt		6.010.294,58	5.608.036,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	16.333,00	16.333,00	22.333,26
Bilanzsumme		74.951.610,42	72.204.693,67

Passiva		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.406,21		88.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.836.029,22		1.712.011,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	1.907.875,43	2.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 924,57 € (270,06 €)			
II. Kapitalrücklage	151.610,24	151.610,24	140.610,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.048.881,65		2.980.222,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 68.659,42 € (130.845,98 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	20.627.608,75		20.077.219,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 550.389,35 € (1.115.288,16 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.862.485,60	28.538.976,00	4.862.485,60
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	686.594,22		1.308.459,75
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 619.048,77	67.545,45	- 1.246.134,14
Eigenkapital insgesamt		30.666.007,12	29.925.794,45
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	786.892,00		853.661,00
2. Sonstige Rückstellungen	229.500,00	1.016.392,00	252.154,94
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichk. ggü. Kreditinstituten	40.878.844,07		38.683.381,59
2. Erhaltene Anzahlungen	2.072.302,93		2.008.860,69
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.415,23		157.999,45
4. Verbindlichk. aus Lieferungen u. Leistg.	89.676,81		116.027,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	107.020,81	43.168.259,85	90.534,40
davon aus Steuern: 30.518,45 € (11.940,78 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 335,19 € (856,48 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	100.951,45	100.951,45	116.279,89
Bilanzsumme		74.951.610,42	72.204.693,67



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung		2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.098.822,71		7.996.354,69
b) aus Betreuungstätigkeit	174.735,12		56.219,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.969,90	8.326.527,73	22.954,30
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		46.601,94	83.026,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.300,00	19.095,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		120.215,63	634.818,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.284.900,13		2.926.641,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25.858,79	3.310.758,92	196.101,33
6. Rohergebnis		5.192.886,38	5.689.726,37
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.138.786,23		1.072.983,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	216.219,46	1.355.005,69	280.466,91
davon für Altersversorgung:			
26.252,62 € (110.276,20 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.390.508,37	1.375.097,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		514.719,98	427.584,41
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.050,00	1.050,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.093,01	19.752,28
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	60.250,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.066.308,37	997.918,84
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	159,24
15. Ergebnis nach Steuern		886.486,98	1.496.068,82
16. Sonstige Steuern		199.892,76	187.609,07
17. Jahresüberschuss		686.594,22	1.308.459,75
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		619.048,77	1.246.134,14
19. Bilanzgewinn		67.545,45	62.325,61

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim Amtsgericht Mannheim unter GnR 330040 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 der Regelungen Satzung aufgestellt. 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.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich aus folgenden Gründen nachstehende Veränderungen:

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.

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren als Umsatzerlöse gezeigt.

Die Erträge aus Erlösen aus Kleinreparaturen (T€ 2), aus Unitymedia (T€ 3), Sperrmüllentsorgung sowie Antennenmiete (T€ 19) werden im laufenden Geschäftsjahr erstmalig unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

In den Umsatzerlösen sind deshalb insgesamt T€ 24 enthalten. In der Fassung des BilRUG hätten sich fol-

gende Vorjahreswerte ergeben: Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen: T€ 51. Sonstige betriebliche Erträge: T€ 606.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und 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.

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 8,66 % 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 20,00 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150 bis € 1.000 werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen sowie die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden mit dem Nominalwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- und. Herstel-



lungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K.Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,01 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 39.400,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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 sind zu ihrem Erfüllungsbetrag 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 € 1.765.414,90 (Vorjahr: € 1.740.951,14) ausgewiesen.

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	€ 5.813,00	(Vorjahr: € 2.108,84)
Zinsaufwendungen	€ 31.455,00	(Vorjahr: € 35.189,00)

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.702
Zugang	104
Abgang	88
Ende des Geschäftsjahres	1.718

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 124.017,85 erhöht.

Verbindlichkeitspiegel						
Verbindlichkeiten	Ingesamt	Davon			€	Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit			
	€	€	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
			€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.878.844,07 (38.683.381,59)	1.150.433,36 (1.094.931,09)	3.774.961,46 (3.916.120,09)	35.953.449,25 (33.672.330,41)	40.878.844,07 (38.683.381,59)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.072.302,93 (2.008.860,69)	2.072.302,93 (2.008.860,69)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.415,23 (157.999,45)	20.415,23 (157.999,45)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.676,81 (116.027,26)	89.676,81 (116.027,26)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	107.020,81 (90.534,40)	92.170,03 (77.780,39)	14.850,78 (12.754,01)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	43.168.259,85	3.424.998,36	3.789.812,24	35.953.449,25	40.878.844,07	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(41.056.803,39)	(3.455.598,88)	(3.928.874,10)	(33.672.330,41)	(38.683.381,59)	



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Genossenschaft 19 (Vorjahr: 18) Arbeitnehmer, davon sechs Teilzeitkräfte sowie zwei geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

Beteiligungen:

Unsere Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an folgendem Unternehmen:

MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG	
Einbezahlter Kommanditanteil	13.092.637,00 €
Noch nicht einbezahlter Kommanditanteil	6.907.363,00 €
Jahresfehlbetrag 2015	49.404,77 €
MTV Bauen und Wohnen Management GmbH	
Stammkapital	9.000,00 €
Jahresüberschuss 2015	1.000,00 €
Solarstrom FH HD GmbH	
Stammkapital	20.000,00 €
Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH	
Stammkapital	9.100,00 €

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 liegen noch nicht vor.

Darüber hinaus wurden Gesellschafterdarlehen wie folgt ausgereicht:

Solarstrom FH HD GmbH	€ 117.660,00
Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH	€ 78.610,00

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte:

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zu einer Höhe von € 235.200,00.

Der aus den Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit T€ 155. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Stammer Vorsitzender
Karin Heil

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerhard Schmitt, Vorsitzender
RA Eberhard Gretz, stellv. Vorsitzender
RAin Sandra Brunner (ab 27.06.2016)
RAin Elke Schwarz (bis 27.06.2016)
Jörg Gregor
Dr. Uwe Kanzler

Gewinnverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 686.594,22 einen Betrag von € 550.389,35 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen (Bauerneuerungsrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der verbindlichen Vorabzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 67.545,45 an die Mitglieder auszuschütten.

Heidelberg, 18. April 2017

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil Peter Stammer

Mitgliedschaften in Organisationen/Verbänden:

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

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin

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

„Siedlungswerk Baden“, Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg e. V., Karlsruhe

KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. – Bundesverband 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 Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf



BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



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@fhhd.de · www.familienheim-heidelberg.de

