

FAMILIENHEIM
HOCHSCHWARZWALD
Baugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT

2017



-  Vermietung von eigenen Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen
-  Vermietung von Wohnungen und Garagen in verwalteten Objekten
-  Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen
-  Planung und Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien
-  Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und Mehrfamilienhäusern



Familienheim Hochschwarzwaldwald Baugenossenschaft eG
mit Sitz in Titisee-Neustadt
69. Geschäftsjahr

EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am **Mittwoch, den 24. Oktober 2018**
um **19:00 Uhr im Hotel "Jägerhaus"** (Saal), Am Postplatz 1 in Titisee-Neustadt.

Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2017
5. Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Anträge gemäß § 30 Abs. (3) und (4) der Satzung für unsere Mitglieder

Anträge nach § 30 Abs. (4), die in der Mitgliederversammlung behandelt werden sollen, müssen nach § 30 Abs. (2) der Satzung eingereicht werden.

Jahresabschluss und Bericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 36 der Satzung bei der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 08. Oktober 2018 an Werktagen während der Büro-Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

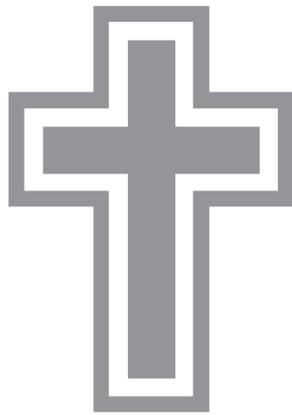
Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt laut § 28 der Satzung.
Juristische Personen üben ihr Stimmrecht durch eine mit Vollmacht versehene Person aus.

Titisee-Neustadt, den 15. August 2018

Der Aufsichtsrat



Theodor Ehret
(Vorsitzender)



Wir gedenken in Dankbarkeit unserer
verstorbenen Mitglieder
die im Berichtsjahr von uns gegangen sind.



Vorbemerkung

Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer „kleinen“ Genossenschaft im Sinne von § 267 Handelsgesetzbuch (HGB) und muss nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB aufstellen. Auch bestimmt die Satzung der Genossenschaft in § 35 Abs. (4), dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach dem HGB erforderlich ist. Bei dem Bericht des Vorstandes handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft mit ihren Tätigkeitsschwerpunkten erläutern. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden genauso beleuchtet wie die Chancen und Risiken im lokalen Markt. Aus der Betrachtung des vergangenen Geschäftsjahres und der Aktivitäten im laufenden Jahr wird, unter Berücksichtigung des lokalen Wohnungsmarktes, auch ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Allgemeine Wirtschaftslage

Bereits seit 2010 befindet sich die Wirtschaft in Deutschland im Aufschwung und es ist derzeit nicht erkennbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus extrem niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, stimuliert das Wachstum. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im Jahr 2017 um 2,2 Prozent und damit deutlich stärker als vorhergesagt wurde. Für 2018 wird ein Wachstum von 1,9 Prozent und für 2019 von 1,7 Prozent prognostiziert. Für Baden-Württemberg berechnete das Statistische Landesamt für 2017 ein reales Wachstum von 2,3 Prozent.

Das stabile Wirtschaftswachstum führte zu einem weiteren Abbau der Arbeitslosenzahlen. So verringerte sich die Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 6,1 Prozent im Jahr 2016 auf 5,7 Prozent im vergangenen Jahr. In Baden-Württemberg lag die Arbeitslosigkeit mit 3,5 Prozent deutlich unter dem Wert für Deutschland.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland war im Jahr 2017 um 638.000 Personen oder 1,5 Prozent höher als im Vorjahr.

Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung sind die Schulden der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) bis Ende 2017 von 2.006 Milliarden Euro auf 1.965 Milliarden Euro zurückgegangen. Durch das höhere Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank die Schuldenquote von 68,2 auf 64,1 Prozent. Die Unterschreitung des Maastricht-Schwellenwertes von 60 Prozent des BIP scheint in Kürze erreichbar.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2017 bei 1,8 Prozent nach sehr niedrigen 0,5 und 0,3 Prozent in den beiden Vorjahren. Für das laufende Jahr 2018 wird eine Inflationsrate von 1,7 Prozent und für 2019 von 1,9 Prozent prognostiziert.

Getrieben von der Zuwanderung ist die Bevölkerungszahl in Deutschland im vergangenen Jahr um rund 300.000 auf etwa 82,8 Millionen Menschen geklettert. Allerdings ist der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer geworden. Mehr Sterbefälle als Geburten führten auch im Jahr 2017 zu einem Minus von rund 147.000 Menschen.



Die Sanierung der beiden Häuser Stalterstraße 56/58 wurde im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Zur Lage der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der wohnwirtschaftlichen Tätigkeit lagen im 69. Geschäftsjahr bei der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses Friedrich-Ebert-Platz 3 sowie der Sanierung und Modernisierung der beiden Wohnhäuser Stalterstraße 56/58 in Neustadt. In Neubau und Bestand wurden gut 2,4 Millionen Euro investiert.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Im Berichtsjahr 2017 konnte der Neubau am Friedrich-Ebert-Platz 3 vollständig fertiggestellt werden. Nachdem der NORMA-Lebensmittelmarkt sowie die Bäckerei Gehri und die Metzgerei Kopfmann ihre neuen Geschäfte bereits im November 2016 eröffnen konnten, wurden die insgesamt 16 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss und die 31 Tiefgaragen-Stellplätze im Untergeschoss im April 2017 fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Mietwohnungsbestandes

Die Sanierung und Modernisierung der beiden Wohnhäuser in Neustadt, Stalterstraße 56 und 58 mit insgesamt 18 Wohnungen wurde im Berichtsjahr begonnen und weitestgehend fertiggestellt. Für Teile des Fertigputzes kam der Winter leider etwas zu früh. Die Balkone konnten deshalb erst im Frühjahr 2018 angebracht werden. Die Außenanlagen und die Stellplätze wurden bis Jahresmitte 2018 fertiggestellt.



Um die Parksituation auf der Stalterstraße zu entspannen, wurden neue Stellplätze angelegt.

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungen (Erneuerung von Bädern, Elektrik, Bodenbelägen sowie Wohnungseingangstüren und Innentüren) wurde auf hohem Niveau fortgeführt. Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand lagen im Berichtsjahr 2017 bei 1.317 T€ (Vorjahr 1.264 T€) und damit auf Höhe des Durchschnitts der letzten 12 Jahre (Siehe Schaubild unten).

Bauträgetätigkeit

Bei dem im Jahre 2016 fertiggestellten **Neubau Genterstraße 4** konnten die beiden großen und hochwertigen Dachgeschosswohnungen im Berichtsjahr veräußert werden. Die letzte Wohnung wurde dem Erwerber im März 2018 übergeben.

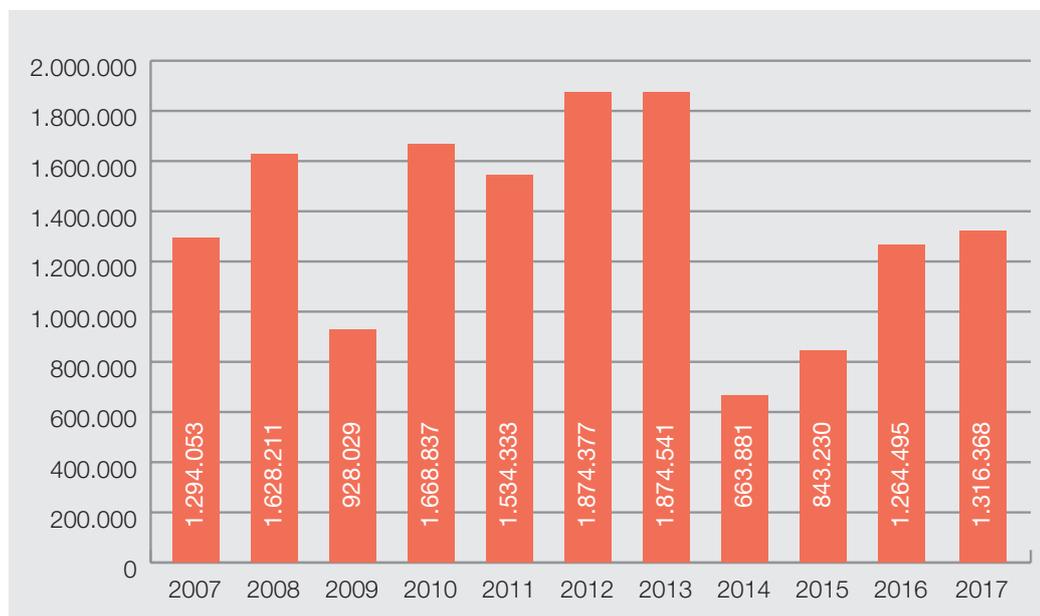
Mit der Projektierung einer neuen Eigentumswohnanlage wurde im Jahre 2017 begonnen. Bis zu einem möglichen Baustart wird es aber noch einige Zeit dauern.

Photovoltaik-Anlagen

Die Inbetriebnahme der PV-Anlage mit 54,94 KWpeak auf dem Flachdach des Neubaus Friedrich-Ebert-Platz 3 erfolgte am 21.02.2017. Alle acht PV-Anlagen zusammen haben eine Leistung von insgesamt 248,79 KWpeak. Der umweltfreundliche Strom aus Sonnenkraft wird vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist.



Neubau Genterstraße 4: Es entstanden hochwertige Wohnungen.



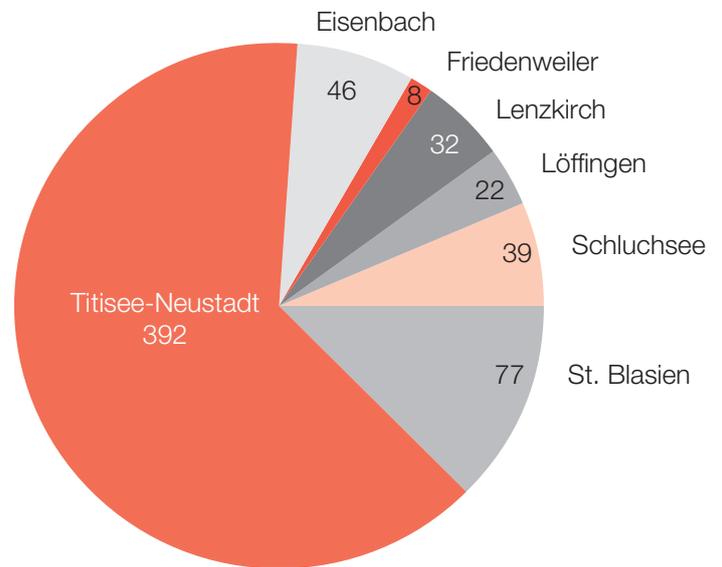
Entwicklung Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand in Euro.

Vermietung, Mieterfluktuation und Betriebskosten

Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah wieder zu vermieten. Im Jahr 2017 waren 33 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag mit 5,5 Prozent weit unter den beiden Vorjahren. Am Jahresende 2017 standen zwei Wohnungen wegen Modernisierung vorübergehend leer.

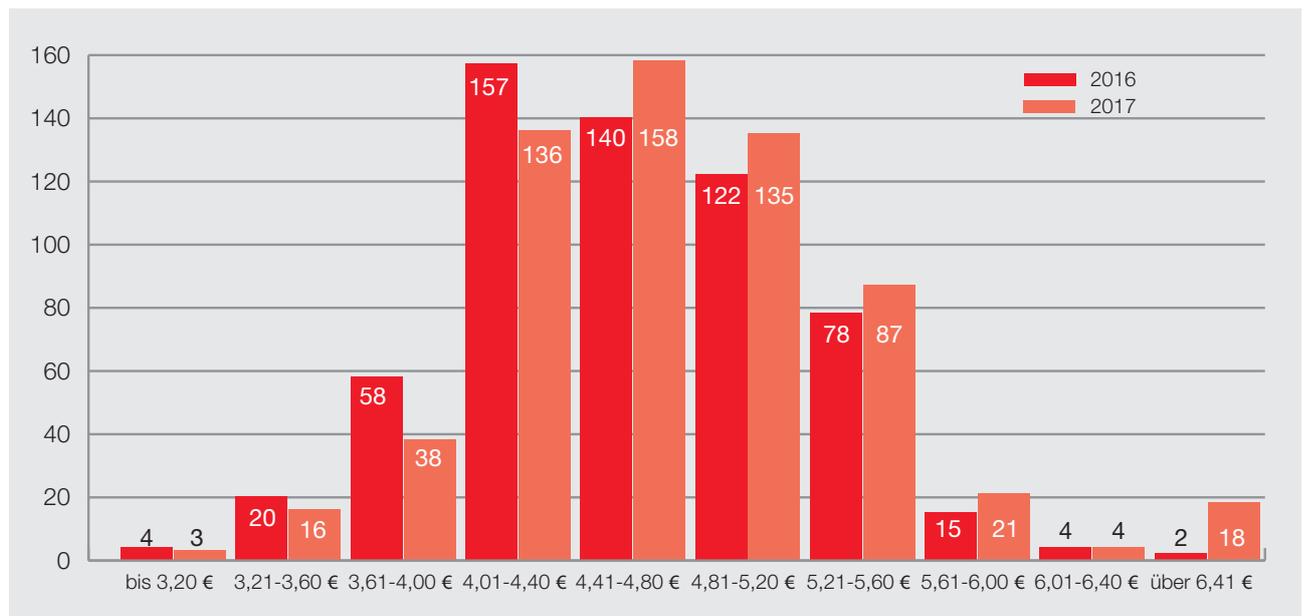
Die Sollmieten (Wohnungen und Garagen) ohne Betriebskostenvorauszahlungen konnten im Berichtsjahr auf 2.818 T€ (Vorjahr 2.573 T€) gesteigert werden. Die monatliche Grundmiete lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei 4,87/m² Wohnfläche und somit um 0,15 €/m² Wohnfläche höher als im Jahr davor. Die abgerechneten warmen Betriebskosten konnten von dem bereits sehr niedrigen Wert des Vorjahres in Höhe von 1,56 €/m² nochmals auf 1,54 €/m² Wohnfläche gesenkt werden. Hierin spiegeln sich auch die sehr hohen Investitionen der vergangenen Jahre in die energetische Modernisierung unseres Hausbestandes wieder.

Anzahl der Wohnungen 2017 nach Orten



Die Verteilung der Wohnungen nach den Grundmieten zeigt nachfolgendes Schaubild.

Wohnungen: Insgesamt 600 (2016) und 616 (2017).



Wohneigentum- und Miethausverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet 32 Eigentümergemeinschaften mit 385 Wohnungen und drei gewerblichen Einheiten. Davon befinden sich 43 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr 2017 frühzeitig abgehalten. Die Instandhaltung und Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums rückt immer stärker in den Fokus. Das hierfür notwendige Kapital anzusparen, bedarf großer Überzeugungsarbeit in den jeweiligen Eigentümergemeinschaften. Ferner betreut die Genossenschaft insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit 81 Wohnungen und 54 Garagen im Eigentum Dritter.



Badsanierung - Vorher und Nachher

Die Bankguthaben der verwalteten Eigentumswohnungen betragen am 31.12.2017

1.870.811,72 €

Die Bankguthaben der sechs verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen am 31.12.2017

335.831,54 €

Handwerker im Regiebetrieb

Die beiden Handwerker in Vollzeit und mehrere Aushilfen erledigten die verschiedensten Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten bei unseren eigenen Mehrfamilienhäusern sowie auch bei Wohnungseigentums- und Hausverwaltungsobjekten. Die vorwiegenden Aufgaben waren die Sanierung von Bädern, Toiletten und Küchenschildern. Es wurden auch Reparaturen an Zugängen oder Treppen und bei Außenanlagen durchgeführt. Ferner wurden Speicherböden und Kellerdecken gedämmt.

Technisches Büro

Die Fertigstellung der Neubauten in Neustadt (Friedrich-Ebert-Platz) und in einer Umlandgemeinde (privater Bauherr) sowie die Modernisierung der beiden Miethäuser am Stalter waren Schwerpunkte der Arbeit des technischen Büros im Jahre 2017. Ferner die Planung und Ausschreibung weiterer energetischer Modernisierungen (Stalterstraße 87, Neustadt und drei Mehrfamilienhäuser in St. Blasien). Die Vorhaben in St. Blasien mussten aber wegen der starken Auslastung der Baubranche auf 2019 verschoben werden. Die Projektierung der Neubauten in Röttenbach und Lenzkirch benötigt erhebliche Vorlaufzeit. Darüber hinaus wurden Planungs- und Bauleitungsaufträge für externe Auftraggeber aus Industrie, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie ausgeführt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	23.004	87,0	22.299	83,6
Umlaufvermögen	3.445	13,0	4.368	16,4
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	3	0,0
Summe Aktiva	26.452	100,0	26.670	100,0
Schulden				
Rückstellungen	209	0,8	508	1,9
Verbindlichkeiten	12.624	47,7	13.253	49,7
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	7	0,0
	12.839	48,5	13.768	51,6
Eigenkapital	13.613	51,5	12.902	48,4
Summe Passiva	26.452	100,0	26.670	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich durch den fertiggestellten Neubau Friedrich-Ebert-Platz 3 nach planmäßigen Abschreibungen auf 23.004 T€ erhöht. Das Eigenkapital erhöhte sich zum Jahresende 2017 auf 13.613 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt am Jahresende 51,5 Prozent. Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG verfügt unverändert über eine sehr gute und solide Eigenkapitalausstattung.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsguthaben der Mitglieder	581.633,72 €
Kapitalrücklage	14.233,82 €
Gesetzliche Rücklagen	1.526.225,28 €
Andere Ergebnisrücklagen	11.396.794,29 €
Bilanzgewinn	93.772,06 €
Eigenkapital insgesamt	13.612.659,17 €

Ertrag

Trotz hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 717 T€ erwirtschaftet werden.

Liquidität

Im Berichtsjahr war eine gute Zahlungsbereitschaft gegeben. Die Genossenschaft ist sämtlichen Verpflichtungen unter Ausnutzung von Skonto nachgekommen. Am Bilanzstichtag bestanden liquide Mittel in Höhe von 1.178 T€, welche die Basis für weitere Investitionen in Neubau und Modernisierung bilden.

Tätigkeit in den Organen

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zu sechs gemeinsamen Sitzungen zusammen. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen sowie eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt.

Mit der energetischen Sanierung des Hauses Stalterstraße 87 im Auftrag des Eigentümers wurde Ende April 2018 begonnen. Die Fertigstellung wird im September 2018 angestrebt.



Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen bei Bädern, Küchen, Elektrik, Böden und Türen bei unseren Bestandsgebäuden werden auf hohem Niveau fortgeführt.

Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und der Miethäuser im Eigentum Dritter wird wie bisher fortgeführt.

Chancen und Risiken

Die Genossenschaft verfügt über eine solide Eigenkapitalausstattung sowie ausreichend flüssige Mittel. Die Struktur der Fälligkeiten des Fremdkapitals ist langfristig ausgewogen. Es sind mittel- und langfristig keine Zinsänderungsrisiken zu erwarten. Im Berichtsjahr 2017 wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von 800.000,00 € mit 10-jähriger Zinsfestschreibung aufgenommen, welches aber erst in 2018 ausgezahlt wurde. Die Genossenschaft tätigt keinerlei derivative Finanzgeschäfte. Alle möglichen Risikobereiche werden regelmäßig und zeitnah analysiert.

Bei der Vermietung unserer Wohnungen sehen wir derzeit und in den kommenden Jahren keinen Rückgang der Nachfrage. Wir haben keine vermietungsbedingten Wohnungsleerstände und mit größeren Mietausfällen ist nicht zu rechnen.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Herzlichen Dank

Einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Arbeit der Genossenschaft haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihr großes Engagement im vergangenen Jahr danken wir sehr. Wir freuen uns auf eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für die vertrauensvolle, konstruktive und harmonische Zusammenarbeit danken wir dem Aufsichtsrat. Dessen qualifizierte Beratung und konstruktiv kritische Begleitung ist für uns, bei der Verfolgung unserer Ziele, eine sehr wertvolle Unterstützung.

Allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern sowie allen Kunden und Geschäftspartnern der Genossenschaft danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Mieter, Mitglieder und Kunden. Für die dauerhafte Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und für die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft werden wir uns auch weiterhin mit ganzer Kraft einsetzen.

Titisee-Neustadt, im August 2018



Erhard Pfaff



Volker Dengler



Bernhard Wehrle



Betriebsausflug der Familienheim Hochschwarzwald im Jahr 2016

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.847,02	8.890,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.063.530,32		16.567.232,06
2. Grundstücke mit anderen Bauten	103.988,29		113.055,37
3. Grundstücke ohne Bauten	178.864,24		178.864,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	436.746,14		464.194,21
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.207,66		87.514,83
6. Anlagen im Bau	4.711,23	22.892.047,88	4.807.045,47
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	108.380,12		72.150,75
2. Andere Finanzanlagen	260,00	108.640,12	260,00
Anlagevermögen insgesamt		23.004.535,02	22.299.207,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	210.120,77		210.120,77
2. Bauvorbereitungskosten	5.904,66		5.904,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	387.192,93		731.382,68
4. Unfertige Leistungen	1.011.289,87		1.093.767,53
5. Andere Vorräte	<u>169.701,04</u>	1.784.209,27	173.047,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.129,70		4.759,05
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	247.924,36		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	34.450,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.027,28		18.027,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>173.795,11</u>	482.326,45	286.470,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.178.468,19	1.844.471,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.837,50	2.837,50	2.837,50
Bilanzsumme		<u>26.452.376,43</u>	<u>26.669.996,61</u>

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.590,00		6.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	553.073,72		546.750,24
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.970,00	581.633,72	14.490,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.846,28 € (3.659,76 €)			
II. Kapitalrücklage		14.233,82	13.783,82
III. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.526.225,28		1.446.225,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 80.000,00 € (3.800,00 €)			
2. Andere Ergebn isrücklagen	<u>11.396.794,29</u>	12.923.019,57	10.776.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 620.000,00 € (0,00 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	76.772,59		64.144,92
2. Jahresüberschuss	716.999,47		37.205,79
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	700.000,00	93.772,06	3.800,00
Eigenkapital insgesamt		13.612.659,17	12.901.894,34
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	18.925,63		16.436,96
2. Sonstige Rückstellungen	<u>190.284,52</u>	209.210,15	492.105,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.823.969,41		11.457.577,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	151.288,55		154.062,35
3. Erhaltene Anzahlungen	1.253.730,44		1.295.842,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.732,61		316.533,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>30.389,63</u>	12.624.110,64	29.038,27
davon aus Steuern 16.902,55 € (15.570,15 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.429,48 € (6.028,92 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.396,47	6.505,77
Bilanzsumme		<u>26.452.376,43</u>	<u>26.669.996,61</u>

(Vorjahr)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.613.510,12		3.358.195,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	417.217,55		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	401.941,13		113.701,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>141.351,69</u>	4.574.020,49	93.302,81
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./ 426.667,41	+ 273.029,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 38.199,39	89.867,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		71.822,44	59.167,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.478.234,15		1.911.792,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	69.661,53		29.561,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>22.829,98</u>	<u>1.570.725,66</u>	<u>127.999,55</u>
Rohergebnis		+ 2.686.649,25	+ 1.917.911,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	660.495,18		646.686,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 3.203,05 € (3.438,01 €)	<u>144.175,97</u>	804.671,15	141.094,35
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		705.785,75	613.178,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		141.287,09	145.236,90
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	242,37		13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>811,17</u>	1.053,54	1.717,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		221.448,28	239.464,02
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.969,94	8.851,57
13. Ergebnis nach Steuern		+805.540,58	+125.130,16
14. Sonstige Steuern		<u>88.541,11</u>	<u>87.924,37</u>
15. Jahresüberschuss		716.999,47	37.205,79
16. Gewinnvortrag		76.772,59	64.144,92
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>700.000,00</u>	<u>3.800,00</u>
Bilanzgewinn		<u>93.772,06</u>	<u>97.550,71</u>

(Vorjahr)

A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e.G., Titisee-Neustadt ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 320028 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 der Satzung aufgestellt. Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e.G. ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig, wobei ab 01.01.1991 eine erwartete Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei den Wohnbauten und 20 Jahren bei den Garagen zugrunde gelegt wurde. Bei modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer nicht erhöht bzw. beträgt nicht mehr als 33 Jahre. Die aktivierten Modernisierungskosten werden auf diese Restnutzungszeit abgeschrieben.

Die Bewertung der **Grundstücke ohne Bauten** im Anlage- und Umlaufvermögen nehmen wir zu den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, vor.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10 bis 33,33 vom Hundert abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 € Brutto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € aber nicht mehr als 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Ausweis eines Darlehens erfolgt als **sonstige Ausleihungen**.

Andere Finanzanlagen werden grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete, Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei der Position **andere Vorräte** (Heizvorräte) erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

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

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

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

Für **Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen** wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Bilanzposition **Anlagen im Bau** verminderte sich durch Umbuchung der Anschaffungs- und Herstellungskosten, inklusiv der Erbbauzinsen bis zur Bezugsfertigstellung, für das Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Platz 3 in Titisee-Neustadt. Die Nutzung erfolgte ab 01.05.2017.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 798 T€ (Vorjahr 806 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Gesamt €	Restlaufzeiten			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	10.823.969,41	688.722,92 (618.465,98)	3.270.582,93 (3.255.690,03)	6.864.663,56 (7.583.421,67)	10.823.969,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	151.288,55	151.288,55 (3.703,10)	0,00 (12.306,11)	0,00 (138.053,14)	151.288,55
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.253.730,44	1.253.730,44 (1.295.842,52)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	364.732,61	364.732,61 (316.533,53)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	30.389,63	30.389,63 (29.038,27)			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	12.624.110,64	2.488.864,15 (2.263.583,40)	3.270.582,93 (3.267.996,14)	6.864.663,56 (7.721.474,81)	10.975.257,96

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen Buchgewinne von 0 T€ (Vorjahr 11 T€) aus Anlagenverkäufen, Auflösung von Rückstellungen von 58 T€ (Vorjahr 5 T€), Versicherungsentschädigungen von 4 T€ (Vorjahr 3 T€) sowie sonstige Erträge in Höhe von 10 T€ (Vorjahr 21 T€).

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 287,25 € (Vorjahr 345,22 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 457,73 € (Vorjahr 586,63 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	1.381	2.621
Zugang	56	179
Abgang	52	148
Ende des Geschäftsjahres	1.385	2.652

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 6.323,48 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 556.920,00 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.510,00 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten (ohne Vorstand) betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Aushilfen	0	13
	8	20

Mitglieder des Vorstandes

Erhard Pfaff, Geschäftsführer	Titisee-Neustadt	hauptamtlich
Bernhard Wehrle, Sparkassen-Betriebswirt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich
Volker Dengler, Dipl. Ing. (FH) Architekt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Theodor Ehret, Bürgermeister a. D. (*)	Schluchsee	Vorsitzender
Richard Müller, Steuerberater	Titisee-Neustadt	
Reinhard Feser, Bürgermeister a. D.	Lenzkirch	stv. Vorsitzender
Klaus Lauber, Geschäftsführer i. R.	Titisee-Neustadt	stv. Schriftführer
Joachim Bockstaller, Haustechniker (*)	St. Blasien	
Wolfgang Schwörer, Dipl.-Ing. (FH) (*)	Löffingen	
Leonhard Schmitt, Diplom Sparkassenbetriebswirt i.R.	Titisee-Neustadt	Schriftführer
Bruno Winterhalder, Bezirksschornsteinfegermeister	Titisee-Neustadt	

Die Amtszeit der mit (*) bezeichneten Aufsichtsräte ist abgelaufen.

Die Herren Theodor Ehret, Joachim Bockstaller und Wolfgang Schwörer stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen der **Bau-trägertätigkeit** wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 100 T€ (Vorjahr 0 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Miet- und Leasingverträge bestehen nicht. Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von 235 T€ (Vorjahr 1.536 T€), welche zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzieren sind.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwei Erbbaurechtsverträgen in Höhe von insgesamt 307 T€ (Vorjahr 324 T€) und Darlehensvergaben in Höhe von 252 T€ (Vorjahr 288 T€). Weitere Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse existieren nicht.

Verwendung Bilanzgewinn 2017

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von **93.772,06 €** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2017	93.772,06 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	21.979,21 €
Vortrag auf neue Rechnung	71.792,85 €

Titisee-Neustadt, den 15.08.2018

Der Vorstand



Erhard Pfaff



Volker Dengler



Bernhard Wehrle



Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2016 im Oktober 2017 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2016 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 25. Oktober 2017 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich im Oktober 2018 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung – soweit vorliegend – berichtet.

Im Geschäftsjahr 2017 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben kontinuierlich wahr. In sechs Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Sitzung des Prüfungsausschusses ließ sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle berichten. Außerdem erfolgten Besichtigungen von Baustellen und modernisierten Gebäuden. Die nach den Bestimmungen der Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes Kenntnis genommen und empfiehlt der Mitgliederversammlung, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2017 zu genehmigen. Gleichzeitig bittet er um die Zustimmung zu dem Gewinnverwendungsvorschlag sowie die Entlastung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte, kompetente und sehr gute Arbeit im Berichtsjahr.

Titisee-Neustadt, den 15. August 2018

Für den Aufsichtsrat



Theodor Ehret
Vorsitzender

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Platz 3



*In 2017 fertiggestellter
Kreisverkehr am
Friedrich-Ebert-Platz.
Im Hintergrund das neue
Wohn- und Geschäfts-
haus.*



Einige Wohnungen sind barrierefrei. Die Badezimmer mit bodenebenen Duschen sind auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

Fertigstellung der Häuser Stalterstraße 56/58

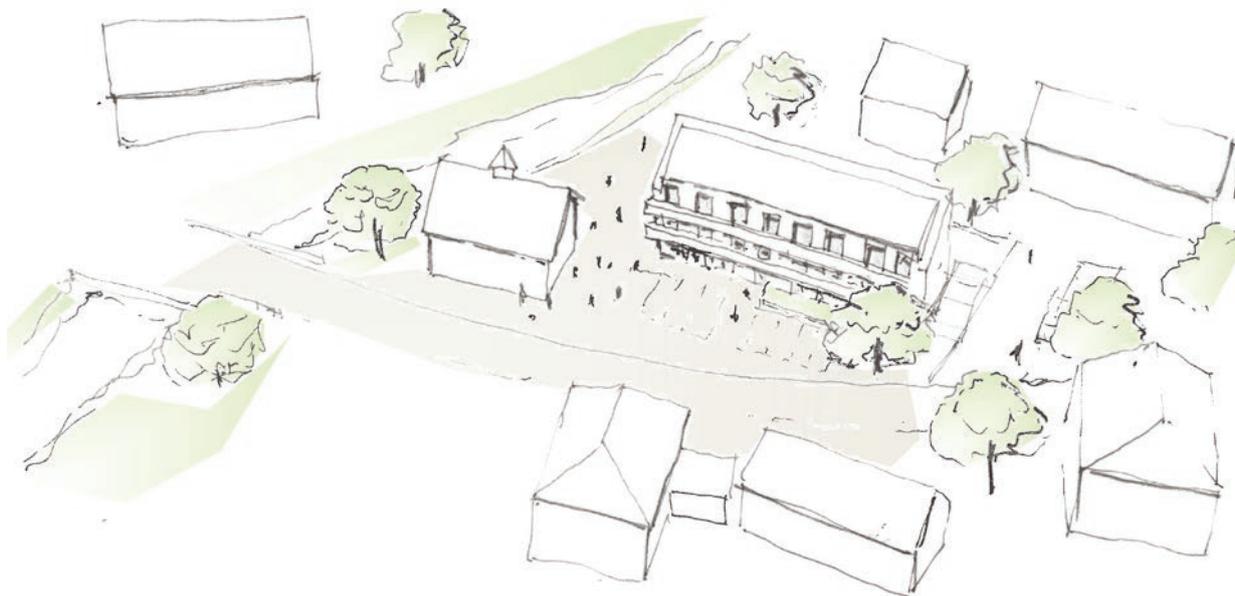


Die wichtigsten Maßnahmen waren: Fassadendämmung, Dacherneuerung, Anbau neuer Balkone und der Einbau einer thermischen Solaranlage.

Sanierungsobjekte für 2018/2019 - Menzenschwander Str. 29/31/49



Die wichtigsten Maßnahmen sind: Wärmeschutz und Balkonanbau



Wohnhaus mit Arztpraxis in Röttenbach.



Wohnhaus mit Tagespflege in Lenzkirch.



Impressum:

Herausgeber - Verantwortlich für den Inhalt: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

Layout und Satz: Petra Graf, Grafik-Design, www.graf-grafikdesign.de

Druck: Dreisamdruck Kirchzarten, www.dreisamdruck.de

Bildrechte: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG, Seite 2 ©Fotolia.com

So erreichen Sie uns ...

Ihr direkter Draht zu uns

Erhard Pfaff

Geschäftsführender Vorstand
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
pfaff@fh-neustadt.de

Matthias Baier

Vermietungen
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 17
baier@fh-neustadt.de

Karin Schweizer

Leiterin Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 16
schweizer@fh-neustadt.de

Ellen Locher/Helga Bär

Sekretariat/Reparaturannahme
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
info@fh-neustadt.de

Gabi Kirchherr

Eigentumswohnungen/Hausverwaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 13
kirchherr@fh-neustadt.de

Ulrike Hug

Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 18
hug@fh-neustadt.de

Technisches Büro

Oliver Thiele

Architekt
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 12
thiele@fh-neustadt.de

Ambrosius Haid

Bautechniker/Bauleiter
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 14
haid@fh-neustadt.de

Claus Wehrle

Bautechniker/Bauleiter
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 28
wehrle@fh-neustadt.de

Ursula Pfaff

Bauzeichnerin
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 24
ursula.pfaff@fh-neustadt.de

Mietersprechstunden

Dienstag 08:00-12:00 Uhr
Donnerstag 14:00-18:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Allg. Geschäftszeiten

Montag bis
Donnerstag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

Hebelstraße 1
79822 Titisee-Neustadt
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 0
Fax 0 76 51/9 22 79 - 19
info@fh-neustadt.de
www.familienheim-hochschwarzwald.de

Außerhalb der Geschäftszeiten sind wir
in **Notfällen** unter Tel. 01 73/2 72 11 79
erreichbar.

Siedlungswerk Baden e.V.

Herrenstraße 56
76133 Karlsruhe
Tel. 07 21/2 12 12
Fax 07 21/2 12 13
info@siedlungswerk-baden-ev.de
www.siedlungswerk-baden-ev.de

