



Geschäftsbericht 2015

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Geschäftsbericht 2015

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

Im 67. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948

Rechtsform:

Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040

Geschäftsanteil: 160 €



Inhalt

Wichtiges auf einen Blick	5
Ehrungen – Soziales Engagement	6
Ausflüge	7
Modernisierung und Instandhaltung	8
Konversion.....	10
Unser soziales Engagement über die DESWOS	12
Zahlen, Daten, Fakten	13
Lagebericht des Vorstandes	16
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz.....	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31

Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Angaben in T€						
Bilanzsumme	72.205	62.263	60.489	58.989	68.722	47.366
Sachanlagevermögen	55.627	56.341	53.203	51.875	51.079	41.126
Umlaufvermögen	5.608	5.816	7.171	7.039	17.561	6.145
davon flüssige Mittel	2.867	3.258	3.719	4.777	6.532	263
Eigenkapital	29.926	28.563	27.406	26.662	22.878	20.754
Rückstellungen	1.106	1.201	1.339	1.701	939	1.195
Verbindlichkeiten	41.057	32.356	31.571	30.422	44.671	25.150
davon gegenüber Kreditinstituten	38.683	29.957	28.080	28.046	28.903	23.720
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	7.996	7.691	7.206	6.824	6.070	5.860
aus Verkauf von Grundstücken	0	1.695	0	16.081	0	2.611
aus Betreuungstätigkeit	56	47	47	45	45	43
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	23	27	0	0	0	0
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.388	1.972	1.509	1.683	1.765	1.517
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.073	945	859	874	775	763
Abschreibungen	1.375	1.441	1.212	1.209	852	829
Jahresüberschuss	1.309	1.205	616	3.497	2.049	921
Mitglieder	1.702	1.689	1.661	1.656	1.556	1.571
Personal	17	16	13	13	12	13
davon Teilzeit	6	5	4	4	3	3
davon Azubis	0	1	1	2	2	1
Betriebl. Kennzahlen	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	41,5%	45,9%	45,3%	45,1%	33,3%	43,8%
Cash Flow in T€	3.879	2.603	1.818	4.754	2.878	1.803
Durchs. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,48	7,13	7,00	6,93	6,47	6,39
Fluktuationsrate	9,60%	7,50%	6,95%	9,50%	9,70%	9,97%
Betriebskosten ca.€/m ² /p. a.	20,27	18,63	19,90	17,46	18,25	17,68
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten	18,99	26,96	21,31	23,76	27,50	24,55
Gesamtwohnfläche in m ²	73.078	73.144	70.815	70.825	64.180	61.781
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.011	1013	934	934	866	903
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	142	161	161	161	160	160



Ehrungen unserer Mitglieder

Auch im Jahr 2015 konnten wir im Rahmen unserer Mitgliederversammlung langjährige und treue Mieter bzw. Mitglieder für Ihre Mietzeit bzw. Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ehren. Für 55-jährige Mitgliedschaft waren dies Frau Leu und Frau Rauch; für 45 jährige Mitgliedschaft waren es Frau Krauss und Herr Völkel.

Soziales Engagement

Mit den Einnahmen aus dem vergangenen Seniorenausflug im Sommer 2015 und dem letztjährigen Adventsausflug (hier beteiligen sich die Teilnehmer mit einem kleinen Obolus) haben wir wieder einmal ortsansässige, karitative Einrichtungen mit einer Spende unterstützt. Neben dem Sozialzentrum St. Elisabeth haben wir die Kinderbetreuung „Mäusezauber“ sowie das Seniorenzentrum AWO mit einer Spende bedacht.



Spendenübergaben



Senioren Ausflug

Der vergangene Seniorenausflug im August 2015 führte bei schönstem Wetter und sommerlichen Temperaturen ins Hessische Wiesbaden. Dort konnten die Teilnehmer einer sehr interessanten Führung durch den Hessischen Landtag lauschen.

Gespickt mit sehr vielen Informationen und Eindrücken ging es anschließend mit dem Bus weiter in Richtung Eltville am Rhein. Dort angekommen führte ein kurzer Fußmarsch in die Burg Crass, wo sich auf der Terrasse mit herrlichem Ausblick auf den Rhein bei einem ausgezeichneten Mittagessen gestärkt werden konnten. Im Anschluss blieb noch genügend Zeit, um das schöne Eltville zu Fuß zu erkunden und die Sehenswürdigkeiten zu bestaunen. Wir glauben, dass wir mit Eltville wieder einmal ein Interessantes Ziel gefunden hatten und freuen uns bereits heute auf den nächsten Ausflug im Kreise unserer Mitglieder!



Adventsausflug 2015

Inzwischen hat es sich zu einer schönen Tradition entwickelt, dass wir unsere Senioren im Advent zu einem Ausflug einladen. In geselliger Runde konnte sich bereits während der Busfahrt auf den Besuch des Mosbacher Weihnachtsmarktes eingestimmt werden. Idyllisch umgeben von malerisch bewaldeten Bergen, erfuhren die Mitglieder mehr über die historische Altstadt, die von liebevoll hergerichteten Fachwerkhäusern und mittelalterlichen Straßenzügen geprägt ist. Es freut uns immer wieder auf's Neue, dass sich doch so viele vertraute Gesichter zu unseren Ausflügen anmelden, aber sich auch immer wieder neue Teilnehmer unserem Angebot anschließen.



Modernisierung und Instandhaltung



Die neuen Dachgeschosswohnungen in der Hildastraße



Heidelberg-Weststadt, Hildastraße 2+4:

Im April 2015 wurde in der Hildastraße 2+4, Heidelberg- Weststadt mit dem Ausbau des bisherigen Speicherraums zu insgesamt 4 Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 62m² begonnen. Durch die Vielzahl von Fenstern und Gauben sind insgesamt sehr helle und freundlichen Wohnungen entstanden. Zu jeder Wohnung gehört eine kleine Dachterasse. Die 4 Dachgeschosswohnungen konnten zum 01.11.2015 an die neuen Mieter übergeben werden.

In Zuge des Dachgeschossausbaus erhielten alle 1- und 2- Zimmerwohnungen einen Balkon (die 3- Zimmerwohnungen verfügten bereits über Balkone), die Hauseingangstüren wurden erneuert und das Treppenhaus sowie die Fassade erhielten einen neuen Anstrich.





Die neuen Balkone in der Hildastraße



Außenanlage Friedrich-Ebert-Strasse

Um dem Pflegeaufwand zu verringern wurde die Außenanlage in unserem Mietobjekt Friedrich- Ebert- Strasse, Leimen, neu angelegt.





Informationen zur Genossenschaft

Konversion



Nachdem durch das „Bündnis für Wohnen“ in unzähligen Sitzungen und Meetings die Grundlagen geschaffen wurden, konnte endlich nach zweieinhalbjähriger Verhandlung im August 2015 der Kaufvertrag mit der BIMA geschlossen werden. Nach der Zustimmung durch den Haushaltsausschuss des Bundestages und dem Finanzausschuss des Bundesrates erfolgte im Dezember 2015 die Weiterveräußerung der Flächen „Mark-Twain-Village“ an das Bündnis für Konversionsflächen. Mit Vollzug des Kaufvertrages entstand hieraus die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, die aus den Bündnispartnern Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH sowie der Heidelberger Volksbank und Volksbank Kurpfalz besteht.

Nach den Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg hat sich die MTV Bauen und Wohnen verpflichtet, auf den vorhandenen Flächen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Das bedeutet, dass 70 Prozent der Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte vorgesehen sind, die die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes erfüllen.

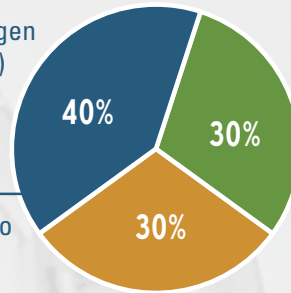
40 Prozent der Wohnungen werden an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet, wobei zwei Drittel dieser Wohnungen für unter 8 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden. Für die Haushalte, die die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsprogramms um mindestens 20 Prozent unterschreiten, wird





Preiswerte
Mietwohnungen
(unter 8 Euro)

Davon ein Drittel
besonders
preiswert 5,50 Euro



Allgemeiner
Wohnungsmarkt

Eigentum zur
Selbstnutzung
(Schwellenhaushalte)

= 70% preiswerter
Wohnraum für
Haushalte mit ge-
ringem Einkommen
und Schwellen-
haushalte

geprüft, ob durch eine zusätzliche persönliche Förderung die Quadratmetermiete auf 5,50 Euro gesenkt werden kann. Für diese Personengruppe ist ein Drittel der Wohnungen vorgesehen.

30 Prozent der Wohnungen werden an Schwellenhaushalte verkauft. Hierbei handelt es sich um Haushalte, die sich auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt kaum Wohnungseigentum leisten können. Die Einkommensgrenzen richten sich bei dieser Zielgruppe ebenfalls nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz.

Die restlichen 30 Prozent der insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnungen werden ohne Berücksichtigung von Vorgaben auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet oder verkauft. Zielgruppe sind hier Haushalte im mittlerem Einkommenbereich, die sich in Heidelberg ebenfalls schwer mit angemessenen Wohnraum versorgen können.

Die ersten 80 Wohnungen werden derzeit modernisiert und können bereits im Sommer 2016 an die neuen Mieter übergeben werden.



Insgesamt entstehen in den kommenden Jahren bis zu 1.300 Wohnungen mit einer Fläche von rund 114.000 Quadratmetern Wohn- und Gewerbefläche sowohl in bestehenden Gebäuden als auch in Neubauten.

Über aktuelle Entwicklungen informiert die homepage www.mtv-hd.de !



Informationen zur Genossenschaft



Gemeinsam mit Schulvätern haben lokale Handwerker eine Grundschule im Dorf Casa Piedra/Nicaragua errichtet.



Die Schlafräume im Mädchenwohnheim Rusumo/Ruanda sind schlicht, aber funktionell eingerichtet. Je zwei Mädchen teilen sich ein Etagenbett und einen Doppelschrank.

FotoS: DESWOS, Sofonlic, Partnerschaftsverein Rheinland-Pfalz/Ruanda

Unser soziales Engagement über die DESWOS

Selbsthilfe-Projekte für ein besseres Wohnen und Leben weltweit!

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Wir leisten einen wertvollen Beitrag!

Seit vielen Jahren unterstützen wir die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen mit!

Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden

- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren
- ermöglichen Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen

- schaffen Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- fördern wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit

Beispielhafte Projekte der DESWOS

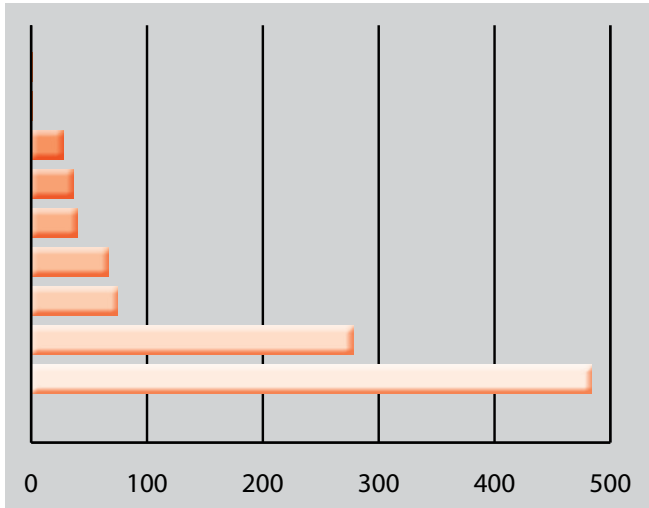
Gemeinsam mit den Projektpartnern und der Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender hat die DESWOS im letzten Jahr in 21 laufenden Projekten in zehn Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen gefördert oder Bildungsprojekte angestoßen.



Mehr als 3.000 Frauen in Alleppey/Indien, eigentlich Fischerfrauen, wurden in der organischen Landwirtschaft geschult. Heute tragen sie eigenständig zur Ernährung ihrer Familien bei.

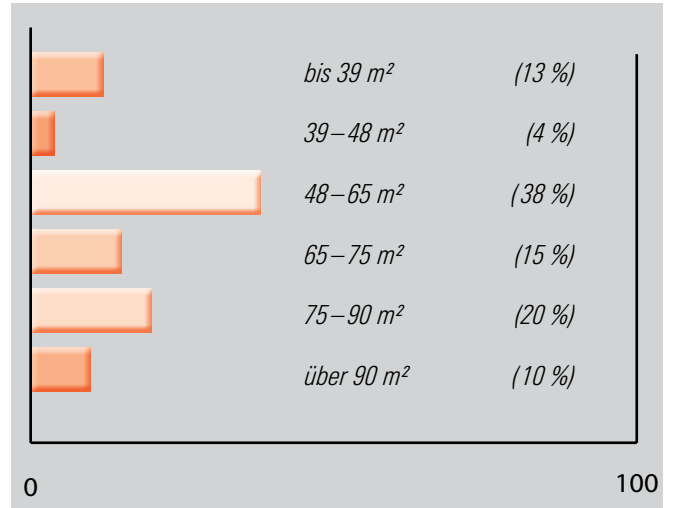
Zahlen, Daten, Fakten

Anzahl Wohnungen nach Städten/Gemeinden

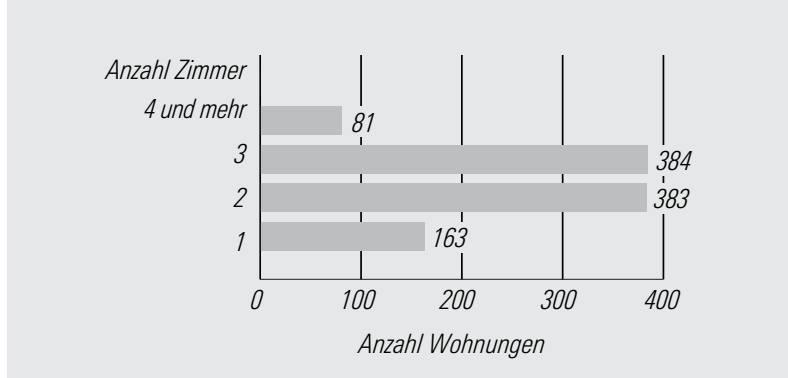


Heidelberg	(484)	Heddesheim	(37)
Nußloch	(278)	Leimen	(28)
Walldorf	(75)	Weinheim-	
Dossenheim	(67)	Sulzbach	(1)
Eppelheim	(40)	Mauer	(1)

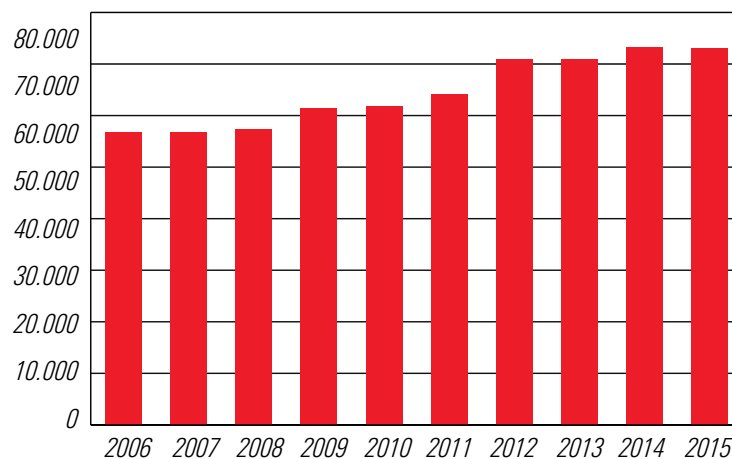
Wohnungsbestand nach Größe und Prozent



Wohnungsbestand nach Zimmern

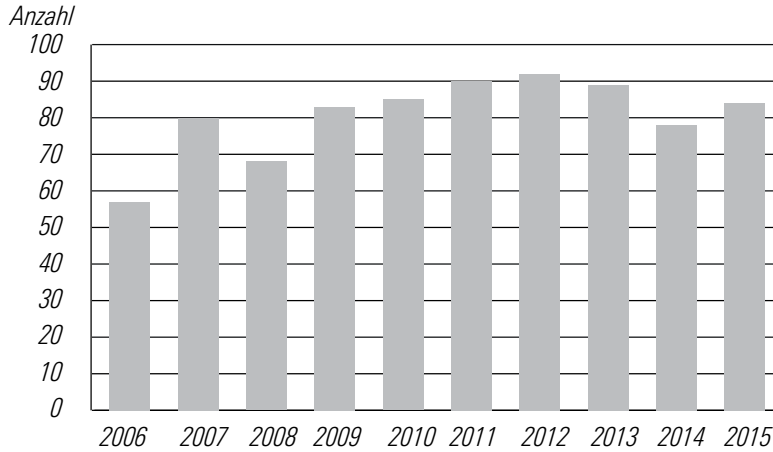


Wohnfläche in m²

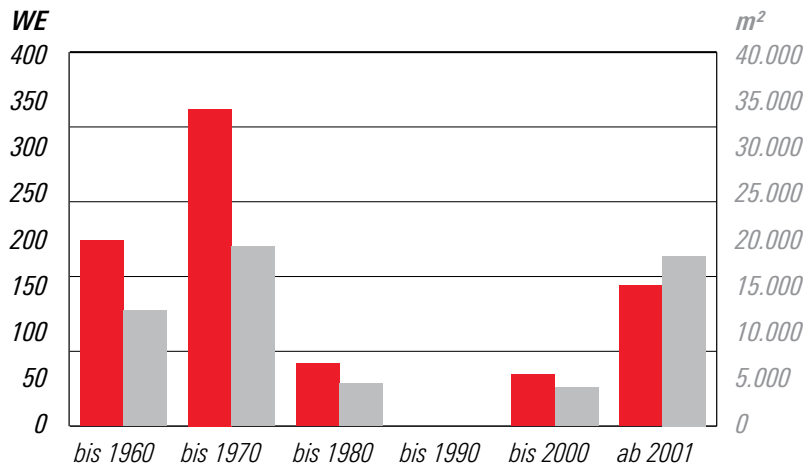




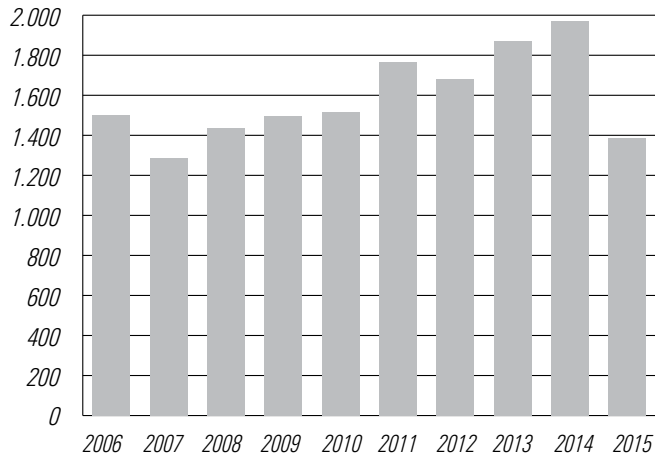
Fluktuation



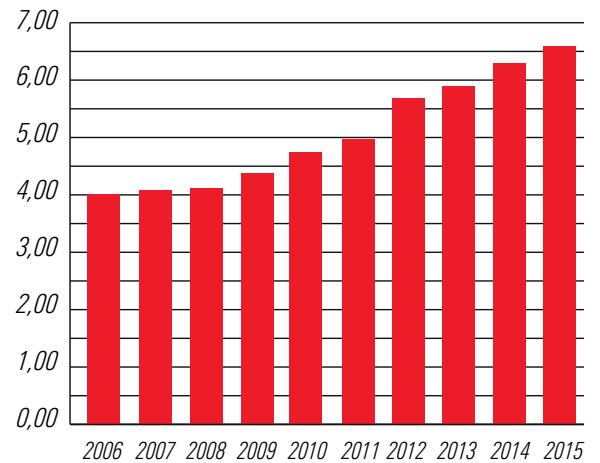
WE und m² nach Baujahr



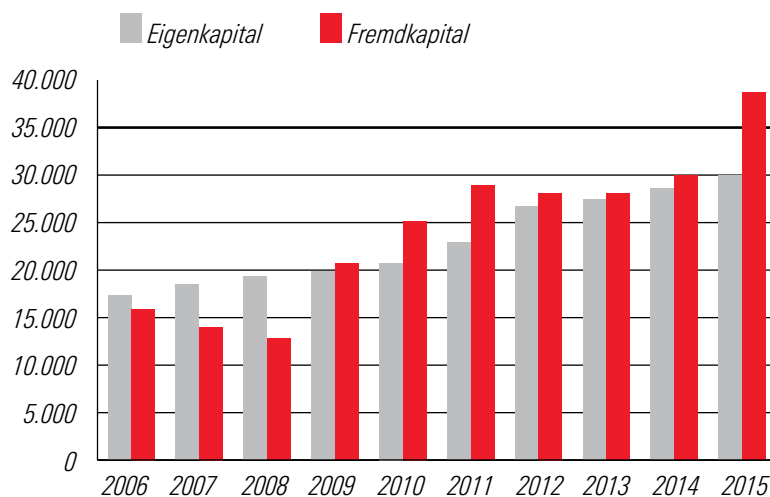
Instandhaltung/Modernisierung in T€



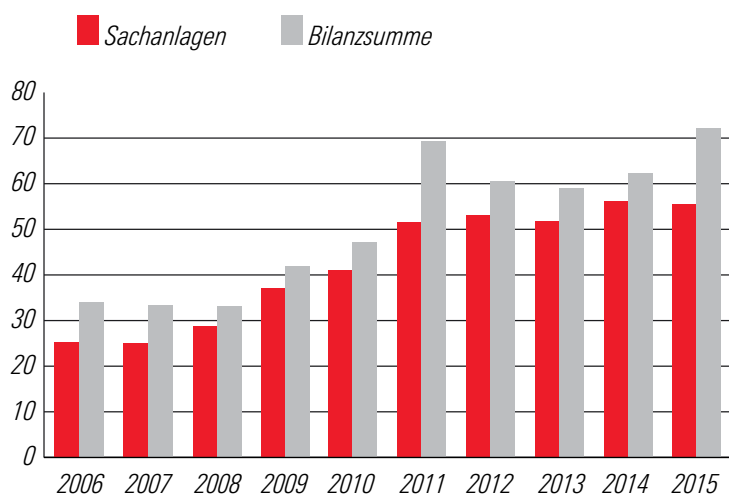
Jahressollmieten in Mio. €



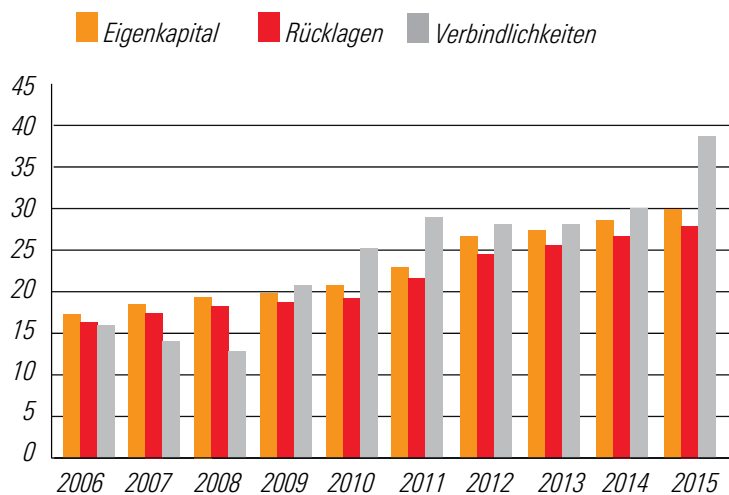
Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €





Lagebericht des Vorstandes

Vorbemerkung

Die nachstehenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Baugenossenschaft mit allen ihren Tätigkeiten im gesamten wirtschaftlichen Umfeld erläutern.

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

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit, über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2015 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.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet. Mit den 4 genossenschaftlichen Grundprinzipien, Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2015 wird die Genossenschaft von 1.702 Genossenschaftsmitgliedern mit 10.695 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgeregeschäft, die Neubauprojektierung und die WEG - Verwaltung, sowie die Fremdverwaltung. Die entsprechende Gewerbeurteilung nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Stadt Heidelberg erteilt.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt 1011 Wohnungen, davon 14 Gewerbeeinheiten und 770 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

Seit fast 70 Jahren leiten sich deshalb die Grundsätze unseres unternehmerischen Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder. Insbesondere auf der Grundlage unserer Mitgliederförderung

werden wir auch das künftige unternehmerische Handeln ableiten. Aufgeschlossenheit gegenüber Neuem, Modernität und Innovation bestimmten und bestimmen unsere Unternehmensgeschichte und unsere Zukunft.

Unsere Genossenschaft stellt dem Wohnungsmarkt qualitativ gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die beherrschenden Themen der Wohnungswirtschaft und somit auch für unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr waren in Stichworten: bezahlbarer Wohnraum, Wohnungsneubau, Wohnungsförderung, Flüchtlingsunterbringung, Mietpreisbremse, Klimaschutz- bzw. EnEV 2016, Baukostenexplosion, demografische Wandel sowie das Bündnis für Wohnen in Heidelberg.

Mit all diesen Themen haben wir uns innerhalb der Gremien unserer Genossenschaft aber auch mit Kollegen im Kollegenkreis, mit dem vbw (Verband baden – württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen), dem KSD (Katholischer Siedlungsdienst Deutschland) und in der BAG (Bundesarbeitsgemeinschaften für Genossenschaften) in Berlin, auseinandergesetzt.

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärtsgerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Damit setzte die Deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+ 1,6 % fort).

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich auch spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die Deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur auf Grund der starken Binnenfrage auch im laufenden Geschäftsjahr 2016 nunmehr an Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen, mit Arbeitsort in Deutschland, erbracht. Das ist der höchste Stand seit der Deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptzuwanderungsziel der EU – Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann auf Grund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU - Migration zuwandernden Flüchtlinge, noch nicht abschließend beziffert werden. So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern kamen 334.000 Personen und aus den Ländern des Westbalkans rund 113.000 Personen netto dazu. Insgesamt wuchs die ausländische Bevölkerung damit um mehr als 890.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Bei dieser Zahl aus dem Ausländerregister ist zu beachten, dass viele Flüchtlinge noch nicht registriert sind.

Zur Zahl der Flüchtlinge, die 2015 nach Deutschland gekommen sind, gibt es zwei Quellen: beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Alleine 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien.

Die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland lag allerdings deutlich höher, da die formale Asylantragsstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist. So sind im EASI - System zur Ersterfassung von Asylbewerbern im Jahr 2015 bundesweit etwa 1,1 Mio. Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Hier sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da etliche, die nach Deutschland eingereist und verteilt worden sind, bereits in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Schätzungsweise dürfte die Netto - Zuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und 1 Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Konsum - wichtigster Wachstumsmotor

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Der private Verbrauch dürfte auch 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrigen Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 2 %.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Die Bauinvestitionen werden sich nach der Schwächephase zur Jahresmitte 2015 wieder deutlich erholen. Ohnehin betraf die Zurückhaltung beim Bau nicht den Wohnungsbau, sondern beruhte auf deutlichen Investitionsrückgängen beim Wirtschaftsbau und beim öffentlichen Hoch- und Tiefbau.

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen im Jahr 2015 eher schwach entwickelt. Während die Investitionen in Nichtwohngebäuden um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände. 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 gering. Der Arbeitsmarkt und die Einkommensaussichten sind positiv. Die hohen Nettozuwanderungen steigern die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Man geht davon aus, dass sich die Wohnungsbauinvestition 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5 % - 3,0 % erhöhen dürften.

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hat-



te der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen. Der Mietwohnungsneubau wuchs in den Vorjahren am Schnellsten. Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen 3 Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (./. 2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei 1- und 2-Familien-Häusern zeigten 2015, nach einem auf und ab in den vergangenen Jahren, wieder höhere Zuwächse. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen stieg um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in 1- oder 2-Familienhäusern auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, so dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000 Marke noch nicht überschreiten.

In Deutschland müssten in den kommenden 5 Jahren allerdings mindestens rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel – Institutes (Hannover), im Auftrag des Verbandes Bündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

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. Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit - das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten 5 Jahre wird das Defizit mit rund 100.000 Wohnungen im Jahr, etwas höher veranschlagt, als in den Jahren 2020 – 2025 mit 60.000 Einheiten pro Jahr.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen; es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau aus dem Weg zu räumen.

Geschäftsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2015 können wir von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Seit vielen Jahren investieren wir erfolgreich in unseren Bestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Parallel investieren wir jedoch auch in den Neubau von attraktiven und vor allem Dingen barrierefreien, nachhaltigen Neubauwohnungen. Daneben werten wir unsere Wohnanlagen durch Neugestaltung der Außenanlagen weiter auf.

Der im Geschäftsjahr 2015 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planung und Erwartung leicht übertroffen. Die Gesamtinvestition unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Modernisierung und Instandhaltung, beliefen sich auf insgesamt € 2,4 Mio., davon rund € 1,3 Mio. für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den Bestand erfolgt aus Eigenmitteln.

Bestand am 31.12.2014	1.013	Wohnungen
davon	15	Gewerbeeinheiten
+ Dachgeschoss Ausbau Hildastr. 2 + 4, Heidelberg ./. Verkauf Objekt	4	Wohnungen
Im Buschgewann, HD-Pfaffengrund	2	Wohnungen
Im Buschgewann, HD-Pfaffengrund ./. Wohnungszusammenlegung	1	Gewerbeeinheit
Leisberg 26, HD-Kirchheim ./. Umbaumaßnahmen Studenten- wohnheim	1 2	
Bestand am 31.12.2015	1.011	Wohnungen
davon	14	Gewerbeeinheiten
Stellplätze in Garagen, Tiefgaragen und im Freien		
Bestand am 31.12.2015	770	Stellplätze

Unsere Mieterstrukturen sind stabil und die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen bei. Unsere Hausmeister genießen bei den 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 31.12.2015 rund T€ 36,7 und waren somit unter dem angesetzten Wert im Wirtschaftsplan.

Die Erlöse der Kaltmieten haben sich um T€ 299,0 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt T€ 6.562 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den ganzjährigen

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2015 beträgt 73.078 qm.

Im Frühsommer 2015 wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses Hildastr. 2 + 4 in der Weststadt in Heidelberg begonnen. Hier wurden 4 attraktive 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Negativloggia in den bisherigen Speicherraum eingebaut. Die Wohnungen wurden im Oktober 2015 fertig gestellt und vermietet. In diesem Zusammenhang wurden diverse Wohnungen im Objekt Hildastr. 2 + 4 mit einem Balkon ausgestattet. Ebenfalls wurde die gesamte Fassade, als auch das Treppenhaus malermäßig überarbeitet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wohnungszusammenlegung im Leisberg 26. Zwei übereinander liegende Wohnungen wurden zu einer Wohnung zusammengelegt und mit einem internen Treppenhaus verbunden. Die Kosten hierfür wurden vom Mieter übernommen.

Neben diesen Maßnahmen wurden an mehreren Objekten wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Außerdem wurden bei entsprechendem Wohnungswechsel erforderliche Instandhaltungsarbeiten wie Badsanierung, Küchensanierung, Bodensanierungen und Elektrosanierungen durchgeführt.

Das im Jahr 2003 erworbene Mietobjekt „Im Buschgewann“ in Heidelberg – Pfaffengrund wurde im Sommer 2015 an eine Mieterin veräußert.

Mieterlösen der Objekte Breslauerstr. 28, dem Erwerb des Studentenwohnheims und der Fertigstellungen der 4 neuen Wohnungen in der Hildastraße 2 + 4 in Heidelberg.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 107 Wohnungen gekündigt und neu belegt. 10 Mieter haben ihre Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft getauscht. Die Fluktuationsrate beträgt 9,6 %, im Vorjahr 7,5 %. Im Jahr 2015 wurden uns verschiedene Grundstücke im Rhein – Neckar – Kreis zur möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiver überprüft und kalkuliert. Festzuhalten ist jedoch, dass keines der uns angebotenen Grundstücke wirtschaftlich überplant bzw. bebaut werden konnte.

Seit 2014 standen wir in Grundstücksverhandlungen für ein Wohn- und Pflegeheim in Heidelberg – Ziegelhausen, ehemaliges „Adler - Grundstück“. Leider wurde das Grundstück zu einem weit über unseren Vorstellungen liegenden Preis an einen anderen Bieter veräußert.

Unsere Bemühungen, gemeinsam mit unserer Schwestergenossenschaft Familienheim Mosbach eG, das erworbene Grundstück „Alte Jugendherberge“ in Eberbach zu realisieren, haben Früchte getragen.

Im Frühjahr dieses Jahres haben wir die Baugenehmigung zur Herstellung von 18 Wohnungen erhalten. Derzeit laufen die Ausschreibungen, so dass davon ausgegangen wird, voraussichtlich im Frühjahr 2017 mit dem Bau zu beginnen.



Lagebericht des Vorstandes

Des Weiteren planen wir derzeit ein 18 – Familienhaus sowie eine Kindertagesstätte auf dem Gebiet von Campbell Barracks in „Mark-Twain-Village“ in Heidelberg. Das Grundstück wird uns von der Stadt zur Bebauung angeboten. Vorgesehen ist, dieses Objekt für die Wohngruppe „Horizonte“ zu erstellen und an diese als Generalmieter dauerhaft langfristig zu vermieten. Die Planungen laufen derzeit auf Hochtouren, sodass wir mit einem Spatenstich im Spätherbst 2016 rechnen.

Investitionen in den Bestand

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2015 rund T€ 1.388 investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnungsmodernisierung, in deren Ausstattung, Neugestaltung von Treppenhäusern sowie Verbesserungen des Wohnumfeldes investiert. Die Finanzierung sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde aus Eigenmitteln dargestellt. Der Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Bestand zur Ermittlung des künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch im Jahr 2015 fortgeschrieben. Demnach sind hierfür langfristig T€ 5.244 erforderlich, dies entspricht einem Investitionsaufwand von 72 €/qm Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden pro Quadratmeter Wohnfläche € 18,99 investiert. Dieser Wert setzt sich aus € 17,72 für Instandhaltung und € 1,27 für Modernisierung zusammen. Durch die über Jahre hinweg durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich künftig der Bedarf deutlich nach unten entwickeln. Rund 29 % unseres Wohnungsbestandes ist nicht älter als 10 Jahre und deshalb sind hierfür derzeit keine Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen erforderlich.

Im März 2016 wurde der gesamte Wohnungsbestand eigener Liegenschaften, im Rahmen der Verkehrssicherungsprüfung, aufgenommen. Insgesamt galt es festzustellen, dass keine wesentlichen Gefahrenpotenziale im Rahmen der Verkehrssicherung bei unseren Wohnanlagen vorzufinden war. Entsprechende Feststellungen wurden durch die technische Abteilung unseres Hauses sofort beauftragt bzw. abgearbeitet.

Für die Zukunft gilt jedoch auch, dass für erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, entsprechende Gelder von den Gremien zur Verfügung

gestellt werden, um unsere Wohnungen auch in Zukunft den Ansprüchen und Vorstellungen unserer Mitglieder, bezüglich Ausstattung und energetischem Bestand, zu entsprechen und zu sichern.

Bauträgergeschäft

Im Jahr 2015 fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

WEG - Verwaltung, Hausverwaltung für Dritte

Insgesamt 14 Wohnanlagen mit 142 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 eine Eigentümergemeinschaft endete der Verwaltervertrag zum 31.12.2015. Der Verwaltervertrag wurde unsererseits nicht verlängert, so dass sich die Anzahl der verwalteten WEG – Einheiten im Jahr 2016 reduzieren wird.

Beteiligungen

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

Insbesondere bemühen wir uns um den Erwerb der Flächen der ehemaligen Housing Immobilien in „Mark – Twain – Village“ in der Heidelberger Südstadt.

In unzähligen Abstimmungsterminen, zahlreichen Meetings, Besprechungen und Verhandlungen zwischen den Mitgesellschaftern der Stadt Heidelberg, dem Planungsamt der Stadt Heidelberg und weiteren Beteiligten des Konversionsprozesses ist es uns gelungen, Anfang August 2015 den Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) abzuschließen. Im Dezember 2015 wurde der Kaufvertrag durch die entsprechenden Behörden genehmigt, so dass kurz vor Weihnachten der Kaufpreis bezahlt werden konnte.

In der neu gegründeten MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG ist unsere Genossenschaft künftig mit einem Gesellschaftsanteil von 20,0 Mio. Euro beteiligt.

Bereits im Jahr 2015 wurde hierauf ein Betrag in Höhe von 10,9 Mio. Euro bezahlt.

Auf dem erworbenen Gelände werden in den nächsten Jahren in verschiedenen Bauabschnitten insgesamt 609 Mietwohnungen und 634 Eigentumswohnungen nach dem wohnungspolitischen Konzept der Stadt Heidelberg erstellt. Unter den Mitgesellschaftern ist man sich einig, dass nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, voraussichtlich in 8 – 10 Jahren, die Bestände unter den Gesellschaftern, Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz GGH Heidelberg und unserer Genossenschaft, aufgeteilt werden. Somit ist davon auszugehen, dass unsere Genossenschaft in der Südstadt künftig 300 – 350 neue eigene Mietwohnungen erhalten wird.

Die neue Gesellschaft, MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, wird durch zwei Mitgesellschafter in der Geschäftsführung vertreten. Die Arbeiten für diese GmbH & Co. KG werden im Rahmen der Geschäftsbesorgung von verschiedenen Mitgesellschaftern erledigt. Entsprechende Verträge sind zwischenzeitlich unterschrieben. Unsere Genossenschaft wird die Bereiche Rechnungswesen, Pre- und Aftersale, Betriebskosten und Grundstückswesen übernehmen.

Wir gehen davon aus, dass bis Ende des Jahres 2016 die ersten 80 Mietwohnungen in MTV Süd/Ost, an Mietinteressenten vergeben werden können.

Personal

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. In der technischen Abteilung wurde ein weiterer Hausmeister zur Verstärkung eingestellt. Zum Jahresende beschäftigt unsere Genossenschaft neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern 9 Vollzeitkräfte, 6 Teilzeitkräfte.

Auch im Jahr 2015 haben unsere Mitarbeiter davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen weiter zu qualifizieren. Die Geschäftsführung unterstützt dieses Engagement der Mitarbeiter gerne.

Ergebnis

Aus allen Geschäftsfeldern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.308.459,75 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2015	1.308.459,75 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.115.288,16 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	130.845,98 €
verbleiben für geplante Dividende	62.325,61 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2015 den Erwartungen, dem Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen voll und ganz entspricht.



Lagebericht des Vorstandes

Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2015 in T€	v. H.	31.12.2014 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	66.574,3	92,2	56.418,6	90,6	10.155,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	905,5	1,3	727,2	1,2	178,3
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.761,8	2,4	1.735,7	2,8	26,1
Forderungen u. Abgrenzungsposten	95,8	0,1	123,7	0,2	-27,9
Flüssige Mittel	2.867,3	4,0	3.257,7	5,2	-390,4
	72.204,7	100,0	62.262,9	100,0	9.941,8
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.802,9	2,5	1.696,1	2,7	106,8
Rücklagen	28.060,6	38,9	26.704,5	42,9	1.356,1
Bilanzgewinn	62,3	0,1	162,4	0,3	-100,1
	29.925,8	41,5	28.563,0	45,9	1.362,8
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.105,8	1,5	1.200,9	1,9	-95,1
Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten	38.683,4	53,6	29.957,4	48,1	8.726,0
Erhaltene Anzahlungen	2.008,9	2,8	1.878,1	3,0	130,8
Übrige Verbindlichkeiten	480,8	0,6	663,5	1,1	-182,7
	42.278,9	58,5	33.699,9	54,1	8.579,0
Gesamtkapital	72.204,7	100,0	62.262,9	100,0	9.941,8

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, dass sich im Wesentlichen durch Investitionen in Höhe von T€ 1.231 sowie durch Zugänge bei den Finanzanlagen in Höhe von T€ 10.937 unter Berücksichtigung von Abschreibungen in Höhe von T€ 1.435 sowie durch die Abgänge durch Verkauf in Höhe von T€ 365 im Geschäftsjahr erhöhte und nunmehr 92,2 % der Bilanzsumme ausmacht. Trotz des Jahresergebnisses in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro hat sich die Eigenkapitalquote wegen der gestiegenen Bilanzsumme reduziert. Sie beträgt 41,5 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber

den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei der Finanzierung des Anlagevermögens handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,22 %.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	1.308,5
+Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.435,4
+Zunahme der langfristigen Rückstellungen	32,5
+Abschreibungen auf Mietforderungen	16,8
+Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,0
+Zinsaufwendungen	991,9
-Zinserträge und erhaltene Dividenden	-20,8
+Sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen	108,8
= Cashflow	3.879,1
-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-127,6
-Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-432,0
-Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-74,9
-Zunahme kurzfristiger Aktiva	-21,0
-Abnahme kurzfristiger Passiva	-73,4
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.150,2
+Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	796,9
-Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.231,2
-Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.936,9
+Erhaltene Zinsen und Dividenden	20,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-11.350,4
+Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.000,0
-Planmäßige Tilgungen	-927,5
-Außerplanmäßige Tilgungen	-325,0
-Gezahlte Zinsen	-991,9
+Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	116,6
-Auszahlungen für Dividenden	-62,4
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	7.809,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-390,4
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2015	3.257,7
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 (Inkl. Bausparguthaben)	2.867,3

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von T€ 29.957 auf T€ 38.683 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung eines Darlehens zur Finanzierung der Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, reduziert um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 928 sowie eine Sondertilgung in Höhe von T€ 325.

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

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Geschäftsfeldern dar, dem der gesamte Verwaltungsaufwand gegenüber gestellt wird, wie in folgendem Schaubild (Seite 24) dargestellt:

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von T€ 36,7 ergaben sich hauptsächlich aus Wohnungs- bzw. modernisie-



Lagebericht des Vorstandes

rungsbedingten Leerständen von Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von T€ 16,8 entsprechen somit 0,26 % der gesamten Jahressollmiete. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Haus-

bewirtschaftung sowie dem Deckungsbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie sowie der Auflösung verschiedentscher Rückstellungen. Es konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden, die Eigenkapitalrendite beträgt 4,4 %.

Ertragslage	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.603,2	2.247,8	355,4
Verkaufstätigkeit	-151,2	171,5	-322,7
Betreuungstätigkeit	56,2	46,5	9,7
Andere Lieferungen und Leistungen	23,0	38,9	-15,9
Kapitaldienst	-74,6	-12,4	-62,2
Summe	2.456,6	2.492,3	-35,7
Verwaltungsaufwand	1.782,7	1.544,7	238,0
Betriebsergebnis	673,9	947,6	-273,7
Übrige Rechnung	634,8	244,0	390,8
Jahresergebnis vor Steuern	1.308,7	1.191,6	117,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,2	13,7	-13,9
Jahresüberschuss	1.308,5	1.205,3	103,2

Nachtragsbericht

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

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Durch die Einrichtung eines Management – Informationssystems zur Früherkennung von Risiken können die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die Risiken von Wohnungsleerständen und vieles mehr rechtzeitig erkannt werden. Verbunden mit der periodisch wiederkehrenden internen Berichterstattung können frühzeitig Korrekturmaßnahmen vorgenommen werden. Das Informationssystem zur Gewinnung der unternehmerischen Sicherheit wird ständig weiter entwickelt und kontinuierlich ausgebaut. Im Laufe der Jahre hat sich so ein höchst effizientes und bewährtes Controlling entwickelt. Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer erfolgreichen Weiterentwicklung des bisher bestehenden Geschäftsmodelles aus. Auf Grund

der nach wie vor guten Marktlage ist zu erwarten, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren zu erwarten sind. Die umfangreichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind der entscheidende Faktor für das wichtigste Potential unserer Genossenschaft. Hier werden die Gelder für die geplanten Neubautätigkeiten aber auch weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen generiert. Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von T€ 882. Hierin sind keine Sondereinflüsse wie eventuelle Beginne von Neubauten berücksichtigt. Somit wird unser Eigenkapital in Zukunft weiter gestärkt, um die finanzielle Basis für künftige Investitionen zu schaffen. Auf Grund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativ guten Wohnungsbestand unserer Genossenschaft, gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele erreichen können. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Rhein – Neckar – Kreises. Durch die geplanten Investitionen in unseren Wohnungsbestand soll die erreichte Position weiter gestärkt werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzeichen können für unsere Genossenschaft für das Jahr 2015 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2%	3,6%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,4%	4,2%
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,2%	90,6%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	7,8%	9,3%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	54,8%	49,4%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	105,8%	105,3%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,5%	45,9%
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,48 €	7,13 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	9,6%	7,5%
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	18,99 €	26,96 €

Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt bleibt weiterhin sehr günstig. Bei Neuabschlüssen oder Prolongationen von Darlehen, werden die Zinssätze in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Die Festschreibungen werden so gewählt, dass zukünftig keine allzu große zeitliche Konzentration von Darlehen mit auslaufenden Zinsfestschreibungen entstehen wird. Der Einfluss von Schwankungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt wird dadurch erheblich reduziert. Auf Grund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch künftig unseren Fremdfinanzierungsbedarf zu akzeptablen, guten Konditionen eindecken zu können.

Unser Risikomanagementsystem erkennt derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft. Wir beurtei-

len die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als geordnet. Mit den beschriebenen strategischen Ausrichtungen und einem modernen Leistungsangebot sowie qualifizierten Mitarbeitern blicken wir zuversichtlich in die Zukunft, um die anstehenden Aufgaben positiv für unsere Genossenschaft umzusetzen.

Heidelberg, im Mai 2016

DER VORSTAND

Karin Heil

Peter Stammer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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 sechs ordentlichen und einer Einzelaufsichtsratssitzung zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürchtete Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung, die Vermietungssituation und den Verkaufsstand beim Bauträgergeschäft. 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 über den jeweiligen Sachstand informiert.

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

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2015, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse, wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen, die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses 2015 durch den Verband baden – württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV im Juni 2015, unmittelbar nach Beendigung der Prüfung, mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2015 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

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

Heidelberg, den 10. Mai 2016

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt
AR Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.188,00	5.188,00	12.164,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.483.360,55		53.905.986,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.539.537,75		1.804.085,34
3. Technische Anlagen	214.177,00		227.409,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.784,00		395.538,00
5. Bauvorbereitungskosten	1.460,99	55.627.320,29	8.264,02
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	10.926.366,00		50.000,00
2. Andere Finanzanlagen	15.450,00	10.941.816,00	15.200,00
Anlagevermögen insgesamt		66.574.324,29	56.418.646,85
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	822.783,21		689.392,18
2. Bauvorbereitungskosten	82.705,82		37.781,60
3. Unfertige Leistungen	1.740.951,14		1.702.848,85
4. Andere Vorräte	20.866,02	2.667.306,19	32.869,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.181,25		46.070,17
2. Forderungen aus Betreuung	0,00		2.214,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	0,00		4.552,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	32.209,20	73.390,45	42.520,07
III. Flüssige Mittel + Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.864.818,57		2.284.042,38
2. Bausparguthaben	1.002.520,91	2.867.339,48	973.621,31
Umlaufvermögen insgesamt		5.608.036,12	5.815.913,23
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	22.333,26	22.333,26	28.333,26
Bilanzsumme		72.204.693,67	62.262.893,34

Passiva		31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.200,00		72.206,22
2. der verbleibenden Mitglieder	1.712.011,37		1.577.863,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.720,00	1.802.931,37	46.080,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 270,06 € (1.908,04 €)			
II. Kapitalrücklage	140.610,24	140.610,24	130.710,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.980.222,23		2.849.376,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.845,98 € (120.534,06 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	20.077.219,40		18.961.931,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.115.288,16 € (1.022.396,13 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.862.485,60	27.919.927,23	4.862.485,60
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		100.000,00
2. Jahresüberschuss	1.308.459,75		1.205.340,62
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.246.134,14	62.325,61	- 1.242.930,19
Eigenkapital insgesamt		29.925.794,45	28.563.063,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	853.661,00		821.139,00
2. Sonstige Rückstellungen	252.154,94	1.105.815,94	379.725,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichk. ggü. Kreditinstituten	38.683.381,59		29.957.439,49
2. Erhaltene Anzahlungen	2.008.860,69		1.878.078,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.999,45		170.112,31
4. Verbindlichk. aus Lieferungen u. Leistg.	116.027,26		254.570,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten	90.534,40	41.056.803,39	96.097,03
davon aus Steuern: 11.940,78 € (3.728,96 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 856,48 € (0,00 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	116.279,89	116.279,89	142.667,17
Bilanzsumme		72.204.693,67	62.262.893,34



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung		2015	2014
€		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.996.354,69		7.690.918,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.695.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	56.219,21		46.537,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.954,30	8.075.528,20	27.143,20
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		83.026,51	-962.291,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		19.095,88	23.656,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		634.818,88	243.973,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.926.641,77		2.801.233,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	196.101,33	3.122.743,10	569.772,93
Rohergebnis		5.689.726,37	5.393.931,18
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.072.983,39		945.192,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	280.466,91	1.353.450,30	198.345,59
davon für Altersversorgung:			
110.276,20 € (56.872,58 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.375.097,04	1.440.839,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		427.584,41	396.266,10
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.050,00	522,08
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.752,28	26.201,02
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		60.250,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		997.918,84	1.050.624,69
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.496.228,06	1.389.386,40
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		159,24	-13.737,82
14. Sonstige Steuern		187.609,07	197.783,60
Jahresüberschuss		1.308.459,75	1.205.340,62
15. Gewinnvortrag		0,00	100.000,00
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.246.134,14	1.242.930,19
Bilanzgewinn		62.325,61	62.410,43

A. Allgemeine Angaben

Vorliegender Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethode

Die im Jahresabschluss zum 31.12.2014 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2015 grundsätzlich unverändert fortgeführt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear bzw. degressiv mit 1,25 % bis 4,00 % abgeschrieben. Bei einem Objekt wurde die Restnutzungsdauer (nach Aktivierung) auf 40 Jahre neu festgelegt.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bzw. 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,66 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Beteiligung am Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen GbR wurde in Höhe von € 60.250,00 außerplanmäßig abgeschrieben.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke ohne Bauten wurden in Höhe von € 108.775,00 verrechnet.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und einem Abzinsungssatz von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) sowie einem Rententrend von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) berechnet.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.740.951,14 (Vorjahr: € 1.691.088,85) sowie noch nicht abgerechnete Leistungen aus Baubetreuung in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 11.760,00) ausgewiesen. Die unfertigen Leistungen enthalten auch Gemeinkosten (Löhne).

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge € 2.108,84 (Vorjahr: € 7.968,45)

Zinsaufwendungen € 35.189,00 (Vorjahr: € 39.127,00)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von € 431.979,64 (Vorjahr: € 24.546,55) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 106.039,90 (Vorjahr: € 84.469,23) enthalten.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.689
Zugang	168
Abgang	155
Ende des Geschäftsjahres	1.702

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 134.147,91 erhöht.

Verbindlichkeitspiegel						
Verbindlichkeiten	Ingesamt	Davon				Sicherung
		Restlaufzeit			€	
	€	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		€
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.683.381,59 (29.957.439,49)	1.094.931,09 (1.056.931,68)	3.916.120,09 (4.017.269,67)	33.672.330,41 (24.883.238,14)	38.683.381,59 (29.957.439,49)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.008.860,69 (1.878.078,14)	2.008.860,69 (1.878.078,14)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.999,45 (170.112,31)	157.999,45 (170.112,31)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.027,26 (254.570,99)	116.027,26 (254.570,99)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	90.534,40 (96.097,03)	77.780,39 (83.911,90)	12.754,01 (12.185,13)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	41.056.803,39	3.455.598,88	3.928.874,10	33.672.330,41	38.683.381,59	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(32.356.297,96)	(3.443.605,02)	(4.029.454,80)	(24.883.238,14)	(29.957.439,49)	



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Beteiligungen / Haftungsverhältnisse:

Unsere Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an folgendem Unternehmen: MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG
Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 liegt noch nicht vor.
Im Jahr 2015 wurden von der Genossenschaft Kommanditanteile in Höhe von € 10.926.366,00 einbezahlt.

Bei folgendem Unternehmen ist unsere Genossenschaft unbeschränkt bzw. gesamtschuldnerisch haftender Gesellschafter: Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen GbR, Heidelberg
An dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen GbR ist die Genossenschaft zu 20 % beteiligt. Ein Risiko der Inanspruchnahme aus dieser Haftung sehen wir nicht, da die GbR im Jahr 2016 abgewickelt werden soll.

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Stammer Vorsitzender
Karin Heil

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Mitgliedschaften in Organisationen/Verbänden:

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

Marketinginitiative der 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

Gewinnverwendung:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von € 62.325,61 wie folgt zu verwenden:

3,95% Dividende	€ 62.325,61
-----------------	-------------

Heidelberg, 10. Mai 2016

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil Peter Stammer



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

