

Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

mit Sitz in
Titisee-Neustadt

66. Geschäftsjahr

Einladung

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am Mittwoch, den 21. Oktober 2015
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 2014
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.

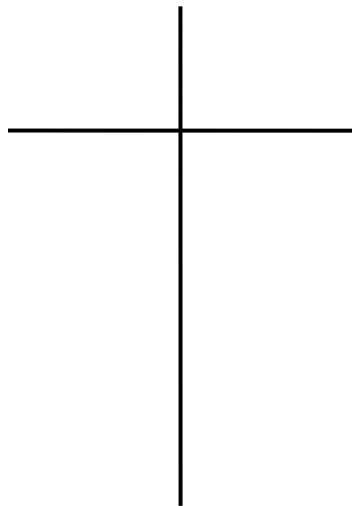
Jahresabschluss und Bericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 36 der Satzung bei
der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 05. Oktober 2015 an Werk-
tagen während der Büro-Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

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

Titisee-Neustadt, den 19. August 2015

Der Aufsichtsrat

Theodor Ehret
(Vorsitzender)



Wir gedenken in Dankbarkeit unserer

verstorbenen Mitglieder

die im Berichtsjahr
von uns gegangen sind.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

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.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 stabil entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg preisbereinigt um 1,5 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP mit 0,1 % in 2013 und 0,4 % in 2012 nur gering gewachsen. Die Prognosen der verschiedenen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2015 liegen zwischen 1,3 % bis 2,1 %. Die Bundesbank erwartet ein Plus von jeweils 1,8 % für 2015 und 2016 (Stand April 2015).

Das Wirtschaftswachstum führte zu einem Abbau der durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen in 2014 auf 2,9 Millionen Personen. Per Ende Juni 2015 wird von der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenzahl mit 2.711.187 Personen (minus 121.593 gegenüber dem Vorjahresmonat) angegeben, was einer Arbeitslosenquote von 6,2 % entspricht. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhten sich kräftig um 521.004 auf 30.581.100 Personen (Stand April 2015). In Baden-Württemberg lag die Arbeitslosenquote Ende Juni 2015 mit 3,7 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung ist der Schuldenstand von Deutschland (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) gemäß Maastricht-Vertrag in 2014 mit 2.168 Milliarden Euro praktisch unverändert geblieben. Aufgrund des nominalen BIP-Wachstums sank die Schuldenquote in Relation zum nominalen BIP um 2,4 Prozentpunkte auf 74,7 %. Seit 2010 hat sich der deutsche Schuldenstand durch Maßnahmen im Zusammenhang mit der EWU-Staatsschuldenkrise um insgesamt 91 Mrd. € erhöht. Mit 236 Mrd. € viel teurer waren allerdings die Stützungsmaßnahmen seit 2008 zugunsten inländischer Finanzinstitute. Soweit künftig eine weitere Verwertung der Risikoaktiva (Bad Banks) gelingt und/oder eine Rückzahlung der europäischen Hilfskredite erfolgt, müsste dies den Schuldenstand auch absolut senken.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2014 bei 0,9 % und damit sowohl unter den Prognosen von 1,3 % als auch unter dem Vorjahreswert von 1,5 %. Für das laufende Jahr 2015 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einer Inflationsrate von 0,5 % und für 2016 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %. Die derzeit sehr niedrigen Zinsen, auch für längerfristige Geldanlagen, erreichen nicht die Inflationsrate, so dass die Ersparnisse (Barvermögen) an Wert verlieren.

Neubauprojekt Genterstraße 4 - Wohnen im Eigentum mit Aussicht



Ansicht von Adolf-Kolping-Straße



Ansicht von Genterstraße

Komfortabel Wohnen mit Blick über Neustadt

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss mit Dachspitz

Erstbezug - KfW-Effizienzhaus 70
4-Zi-Whg, 141 m² über 2 Etagen,
WZ, SZ, Ess-Küche, Bad/WC, Balkon, Aufzug;
im Dachspitz 2 Zimmer, Dusche, WC.
Keller, Garage + Stellplatz.
Ruhige Wohnlage, zentrumsnah.
Kaufpreis: 386.513,00 € zzgl. Garage/Stellplatz

Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss mit Dachspitz

Erstbezug - KfW-Effizienzhaus 70
5-Zi-Whg, 145 m² über 2 Etagen, WZ, SZ, großer
Koch-Ess-Bereich, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon,
Aufzug; im Dachspitz 3 Zimmer, Dusche, WC.
Keller, Garage + Stellplatz.
Ruhige Wohnlage, zentrumsnah.
Kaufpreis: 396.123,00 € zzgl. Garage/Stellplatz

Zur Lage der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der wohnwirtschaftlichen Tätigkeit der Baugenossenschaft lagen im 66. Geschäftsjahr beim Neubau des Wohngebäudes Genterstraße 4 mit acht Eigentumswohnungen und der Projektierung des Wohn- und Geschäftshauses am Friedrich-Ebert-Platz. Das Investitionsvolumen war wiederum hoch, jedoch erfolgte eine deutliche Verschiebung von dem Bereich „Instandhaltung und Modernisierung“ zum Neubau. Insgesamt investierten wir rd. 1,5 Millionen Euro. Die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität bleibt wie bisher im Fokus der Genossenschaft.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Im Berichtsjahr 2014 wurden keine Neubauten in eigener Bauherrschaft erstellt oder begonnen. Zum Jahresende bestand kein Bauüberhang.

Bereits im Jahr 2013 wurde mit der Projektierung eines Neubaus am Friedrich-Ebert-Platz begonnen. Am 25.02.2014 beschloss der Gemeinderat der Stadt Titisee-Neustadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Lebensmittelmarkt und Wohnungen am Friedrich-Ebert-Platz**“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es folgten weitere 12 Monate intensiver Arbeit, bis alle Stellungnahmen aus der Offenlage (Beschluss vom 25.11.2014) abgearbeitet waren und am 24.03.2015 der Gemeinderat die Satzung beschlossen hat.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Mietwohnungsbestandes

Im Jahr 2014 wurden noch Restarbeiten an den im Vorjahr modernisierten drei Mehrfamilienhäusern ausgeführt. Außerdem wurde die Sanierung und Modernisierung der beiden Häuser in Löffingen, Dittishauser Str. 2 und 4 mit jeweils sechs Wohnungen und der Neubau von 10 Garagen geplant. Das Vorhaben mit Anbau von jeweils vier Balkonen wurde inzwischen genehmigt. Beide Häuser werden künftig durch Anschluss an die Nahwärmeversorgung der Stadt Löffingen beheizt. Die Arbeiten werden im 2. Halbjahr 2015 begonnen und voraussichtlich bis Sommer 2016 abgeschlossen sein.

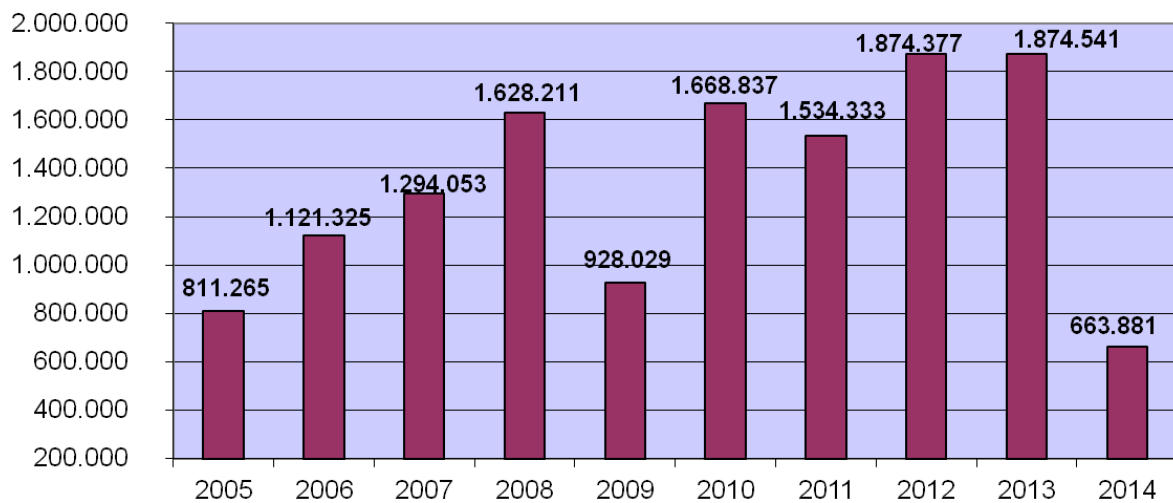
In die laufende Instandhaltung unserer Wohnungen und die Erneuerung von Bädern, Elektrik, Bodenbelägen sowie Innentüren und Wohnungseingangstüren wurde unverändert investiert. Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand summierten sich im Berichtsjahr 2014 auf 664 T€ und damit auf deutlich weniger als in den neun Jahren zuvor. Es wurden keine Aktivierungen vorgenommen. (Siehe Schaubild Seite 6).

Bauträgertätigkeit

Im Frühjahr 2014 wurde das Neubauvorhaben **Genterstraße 4** nach einem längeren Bebauungsplanverfahren genehmigt. Mit dem Bau wurde umgehend begonnen und bei milder Witterung konnten vor dem sehr späten Wintereinbruch die Rohbauarbeiten inklusiv der Dacheindeckung abgeschlossen werden. Mit der Vermarktung der hochwertigen Eigentumswohnungen mit Personenaufzug wurde erst gegen Ende des Jahres 2014 begonnen. Bis zur Jahresmitte 2015 wurden sechs der insgesamt acht Eigentumswohnungen verkauft und die Verträge notariell beurkundet. Die Bezugsfertigstellung ist für Anfang Oktober 2015 notariell zugesichert.

Die Genossenschaft hat keinerlei Bauüberhänge. Einige baureife Vorratsgrundstücke werden noch im Bestand gehalten und können bebaut werden.

Entwicklung Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand in €

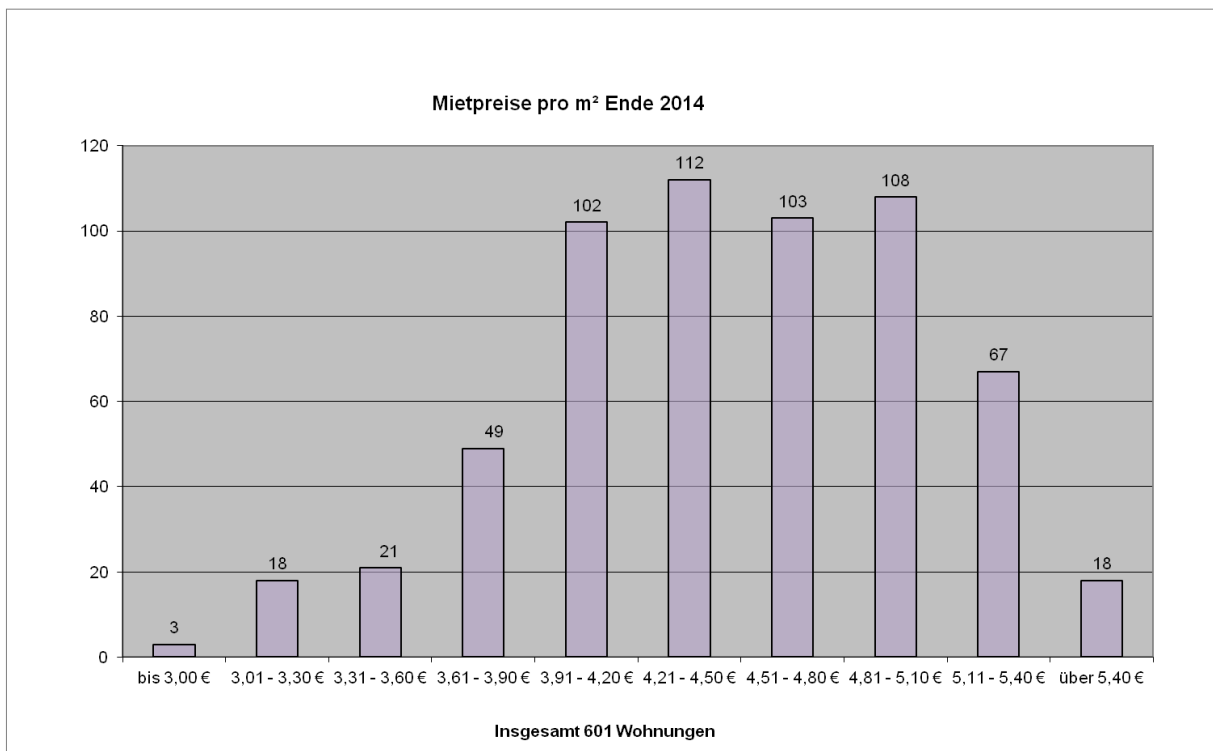


Vermietung und Mieterfluktuation

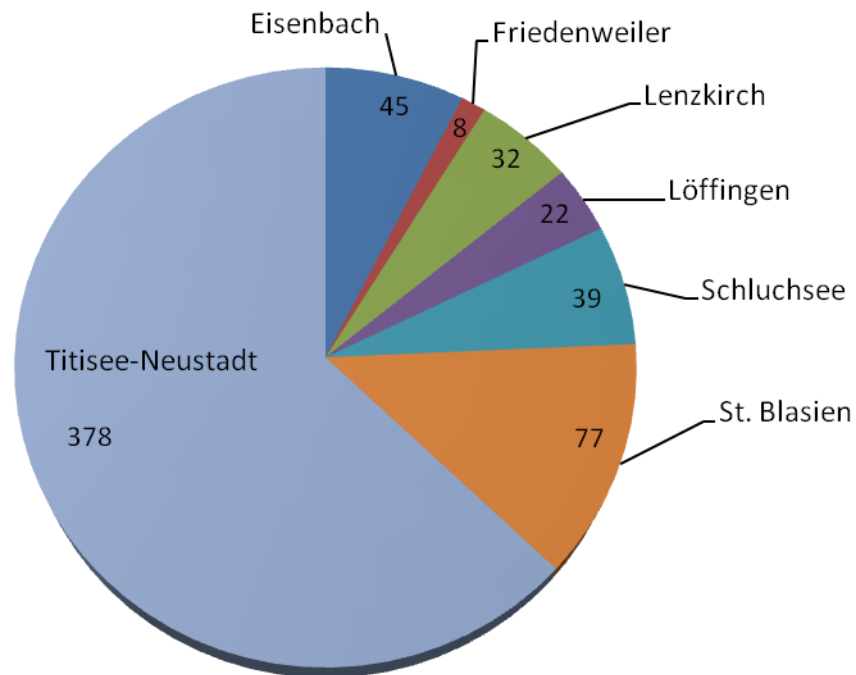
Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah wieder zu vermieten. Im Jahr 2014 waren 31 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag mit 5,2 % noch etwas unter dem sehr niedrigen Wert des Vorjahres von 5,7 %. Am Jahresende 2014 standen drei Wohnungen wegen Modernisierung leer.

Die monatliche Grundmiete lag im Jahresdurchschnitt 2014 bei 4,56 €/m² Wohnfläche gegenüber 4,48 €/m² im Vorjahr. Da die Grundmieten zum Teil erheblich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen, haben wir im Jahr 2014 erstmals bei einigen Wohnungen im Bestand moderate Mietanpassungen durchgeführt.

Die Verteilung der Wohnungen nach den Grundmieten zeigt nachfolgendes Schaubild.



Anzahl der Wohnungen 2014 nach Orten



Gesamtbestand 2014: 601 Wohnungen

Wohneigentum- und Miethausverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet 31 Eigentümergemeinschaften mit 377 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Davon befinden sich 42 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr 2014 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. Daneben verwaltete die Genossenschaft für Dritte insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit 66 Wohnungen und 42 Garagen.

Die Bankguthaben der verwalteten Eigentumswohnungen betragen am 31.12.2014	1.162.132,26 €
Die Bankguthaben der fünf verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen am 31.12.2014	216.110,03 €

Handwerker im Regiebetrieb

Zwei Handwerker in Vollzeit und mehrere Aushilfen erledigten die verschiedensten Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen bei unseren eigenen Miethäusern, aber auch bei Wohnungseigentums- oder Hausverwaltungsobjekten. Die vorwiegenden Aufgaben waren die Sanierung von Bädern, Toiletten und Küchenschildern. Auch wurden Reparaturen an Zugängen, Treppen und Außenanlagen durchgeführt.

Technisches Büro

Der Neubau Genterstraße 4 und die Planung und Projektierung des Wohn- und Geschäftshauses am Friedrich-Ebert-Platz waren und sind die Schwerpunkte der Arbeit des technischen Büros. Weitere größere Planungsarbeiten waren: Dach und Heizung WEG Rudenberger Straße 8 (2. Bauabschnitt), die Bauherrenberatung zur Erweiterung eines Pflegeheims sowie bauliche Brandschutzmaßnahmen für ein Hotel. Darüber hinaus wurden weitere Planungs- und Bauleitungsaufträge für externe Auftraggeber aus Industrie, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie ausgeführt.

Photovoltaik-Anlagen

Sieben Anlagen mit zusammen 193,85 KWp produzieren umweltfreundlichen Sonnenstrom, der unsere Umwelt durch Einsparungen beim CO₂ -Ausstoß erheblich entlastet. Mit rund 83.000 Euro erzielten wir rd. 10 % mehr Erlöse als im bisher schwächsten Jahr 2013.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Vermögen	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	18.162	78,0	18.626	82,5
Umlaufvermögen	5.110	22,0	3.956	17,5
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	3	0,0
Summe Aktiva	23.275	100,0	22.585	100,0

Schulden	T€	%	T€	%
Rückstellungen	114	0,5	113	0,5
Verbindlichkeiten	10.792	46,4	10.630	47,1
Rechnungsabgrenzungsposten	11	0,0	10	0,0
	10.917	46,9	10.753	47,6

Eigenkapital	T€	%	T€	%
	12.358	53,1	11.832	52,4
Summe Passiva	23.275	100,0	22.585	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft reduzierte sich durch planmäßige Abschreibungen auf 18.162 T€. Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende 2014 auf 12.358 T€ erhöht. Mit 53,1 % der Bilanzsumme verfügt die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG unverändert über eine sehr gute und solide Eigenkapitalausstattung.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Euro
Geschäftsguthaben der Mitglieder	512.225,79
Kapitalrücklage	12.423,82
Gesetzliche Rücklagen	1.392.425,28
Andere Ergebnissrücklagen	10.326.794,29
Bilanzgewinn	113.817,16
Eigenkapital insgesamt	12.357.686,34

Ertrag

Bei deutlich geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen konnte ein Jahresüberschuss von rd. 527 T€ erwirtschaftet werden.

Liquidität

Im Berichtsjahr war eine gute Zahlungsbereitschaft gegeben. Die Genossenschaft ist sämtlichen Verpflichtungen unter Ausnutzung von Skonto nachgekommen. Die liquiden Mittel in Höhe von 2.747 T€ bieten ausreichend Spielraum für hohe Investitionen in den Wohnungsbestand und zur Realisierung von Neubauvorhaben.

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.

Ausblick 2015 - Chancen und Risiken

Der Neubau des Mehrfamilienhauses Genterstraße 4 mit acht Wohnungen sowie acht Garagen und einem Bauvolumen von über zwei Millionen Euro wird im Herbst 2015 planmäßig fertiggestellt. Mit dem bisher größten Einzelprojekt „Markt und Wohnungen am Friedrich-Ebert-Platz“ konnte im Frühjahr 2015 begonnen werden. Das Investitionsvolumen liegt bei rund sechs Millionen Euro. Die Eröffnung des NORMA-Marktes mit vorgelagertem Bäcker und Metzger wird auf Ende November 2016 angestrebt. Die Fertigstellung der 16 Mietwohnungen sollte im 1. Halbjahr 2017 gelingen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen bei Bädern, Küchen, Elektrik, Böden, Türen und vieles mehr werden auf hohem Niveau fortgeführt.

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

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. Zur Finanzierung der hohen Investitionen werden neue Kredite von ca. 3,6 Millionen Euro mit 10-jähriger Zinsfestschreibung aufgenommen. 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 2014 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Veränderungen im Team

Unser langjähriger Mitarbeiter im Regiebetrieb, Herr Reinhard Junkel, wurde nach über 18 Jahren hervorragender Mitarbeit in den Ruhestand verabschiedet. Am 01.10.2014 hat Herr Tobias Hermann (Fliesenleger und Allround-Handwerker) die Nachfolge angetreten.

Zur Verstärkung unseres Technischen Büros wurde Herr Claus Wehrle (Bautechniker und Zimmermeister) eingestellt. Er hat seine Tätigkeit beim Familienheim Hochschwarzwald am 01.04.2015 begonnen.

Wir wünschen beiden neuen Mitarbeitern viel Spaß und Erfolg bei der Arbeit.

Dank

Einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Arbeit der Genossenschaft haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihre sehr guten Leistungen und ihr enormes, persönliches Engagement im vergangenen Jahr danken wir sehr. Wir freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit.

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

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

Ein weiterer Dank gilt allen Geschäftsfreunden und Handwerkern, den Behörden und Verwaltungen, den Banken und Sparkassen sowie all denen, die im Jahr 2014 unsere Arbeit unterstützten.

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 2015

Erhard Pfaff

Bernhard Wehrle

Volker Dengler

**Jahresabschluss
2014**

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Anhang

Aktiva

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.493,71	5.002,12
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.199.286,84		17.323.075,74
2. Grundstücke mit anderen Bauten	134.103,68		143.642,19
3. Grundstücke ohne Bauten	178.864,24		178.864,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	469.152,66		504.268,44
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	56.023,43		78.342,60
6. Anlagen im Bau	2.247,09		564,43
7. Bauvorbereitungskosten	116.514,79		4.760,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	18.156.192,73	387.837,50
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	260,00	260,00	260,00
Anlagevermögen insgesamt		18.161.946,44	18.626.617,26
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	210.120,77		275.108,02
2. Bauvorbereitungskosten	5.904,66		53.921,42
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	967.889,89		0,00
4. Unfertige Leistungen	851.431,64		898.266,15
5. Andere Vorräte	235.373,98	2.270.720,94	130.452,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.293,77		8.304,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.752,26		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.151,79	92.197,82	68.674,69
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.747.003,79	2.521.197,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.735,69	2.735,69	2.651,08
Bilanzsumme		<u>23.274.604,68</u>	<u>22.585.192,49</u>

() = Vorjahr

Passiva

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	8.190,00		7.140,00
der verbleibenden Mitglieder	497.945,79		473.989,78
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.090,00</u>	512.225,79	14.070,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.954,21 (€ 3.970,22)			
II. Kapitalrücklage		12.423,82	11.963,82
III. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.392.425,28		1.339.425,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 53.000,00 (€ 3.000,00)			
2. Andere Ergebnizrücklagen	<u>10.326.794,29</u>	11.719.219,57	9.826.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 (€ 0,00)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	140.095,80		132.585,79
2. Jahresüberschuss	526.721,36		29.056,35
3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	<u>553.000,00</u>	<u>113.817,16</u>	<u>3.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		12.357.686,34	11.832.025,31
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>114.116,93</u>	114.116,93	112.668,88
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	9.283.182,55		9.161.310,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kre- ditgebern	159.197,06		161.572,33
3. Erhaltene Anzahlungen	1.047.899,21		1.030.024,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225.288,87		208.416,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.592,21</u>	10.792.159,90	69.293,72
davon aus Steuern € 32.442,27 (€ 32.003,81)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.833,41 (€ 6.164,38)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.641,51</u>	<u>9.880,95</u>
Bilanzsumme		<u>23.274.604,68</u>	<u>22.585.192,49</u>

() = Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.354.370,71		3.208.247,74
b) aus Betreuungstätigkeit	114.571,26		107.335,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>115.803,02</u>	3.584.744,99	104.206,95
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		+ 873.038,62	+ 114.877,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 19.799,98	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		50.909,84	88.850,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.403.630,91		1.905.109,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	859.900,07		29.837,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.754,94</u>	<u>2.268.285,92</u>	<u>7.603,04</u>
Rohergebnis		+ 2.260.207,51	+ 1.680.967,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	560.889,90		528.883,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 3.438,01 (€ 3.438,01)	<u>121.266,58</u>	682.156,48	117.333,54
7. a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		607.597,80	566.738,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		119.506,37	128.605,15
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00		13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>20.346,24</u>	20.359,24	34.218,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>249.288,01</u>	<u>250.693,02</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 622.018,09	+ 122.945,59
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.863,98	7.337,03
14. Sonstige Steuern		<u>87.432,75</u>	<u>86.552,21</u>
15. Jahresüberschuss		526.721,36	29.056,35
16. Gewinnvortrag		140.095,80	132.585,79
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>553.000,00</u>	<u>3.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>113.817,16</u>	<u>158.642,14</u>

() = Vorjahr

Anhang zum Jahresabschluss 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die gesamten Vermögenspositionen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Die planmäßige Abschreibung auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgt linear, 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.

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit 10 bis 33,33 vom Hundert abgeschrieben. Für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten 150,00 € aber nicht 1.000,00 € übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet und auf fünf Jahre abgeschrieben. Bewegliche Gegenstände bis zu Anschaffungskosten von 150,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten. Die Bewertung der Heizölvorräte erfolgte zu Einstandspreisen.

Die Rückstellungen wurden für erkennbare Risiken gebildet und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwerte am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	67.210,30	4.317,92	0,00		66.034,51	5.493,71	3.826,33
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.869.603,71	217,00	0,00	408.375,00	12.078.908,87	17.199.286,84	532.380,90
2. Grundstücke mit anderen Bauten	235.244,76	0,00	0,00		101.141,08	134.103,68	9.538,51
3. Grundstücke ohne Bauten	178.864,24	0,00	0,00		0,00	178.864,24	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	702.315,53	0,00	0,00		233.162,87	469.152,66	35.115,78
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.834,02	4.417,11	0,00		281.227,70	56.023,43	26.736,28
6. Anlagen im Bau	564,43	1.682,66	0,00		0,00	2.247,09	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	4.760,00	111.754,79	0,00		0,00	116.514,79	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	387.837,50	20.537,50	0,00	-408.375,00	0,00	0,00	0,00
	30.712.024,19	138.609,06	0,00	0,00	12.694.440,52	18.156.192,73	603.771,47
III. Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	260,00	0,00	0,00			260,00	
Anlagevermögen insgesamt	30.779.494,49	142.926,98	0,00	0,00	12.760.475,03	18.161.946,44	607.597,80

Aktiva

Anlagevermögen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von 17.199.286,84
betreffen 66 Miethäuser mit 601 Wohnungen, 266 Garagen, eine gewerbliche Einheit und 3 Ladengeschäfte.

Grundstücke mit anderen Bauten von 134.103,68
betreffen 26 Garagen.

Grundstücke ohne Bauten von 178.864,24
betreffen Grundstücke in Eisenbach und Neustadt

Technische Anlagen und Maschinen von 469.152,66
betreffen 7 Photovoltaik-Anlagen

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 116.514,79
betreffen den Friedrich-Ebert-Platz, M 73

Andere Finanzanlagen mit 260,00
betreffen Geschäftsguthaben bei der Volksbank Freiburg

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten von 210.120,77
betreffen Vorratsgrundstücke in Lenzkirch mit 813 m² und Neustadt (Schillerstraße) mit 808 m².

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten in Höhe von 967.889,89
betreffen die Genterstraße in Neustadt

Unfertige Leistungen in Höhe von 851.431,64
betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Betreuungsgebühren

Andere Vorräte im Wert von 235.373,98
beinhalten Heizölbestände mit 235.095,19
und Lagervorräte mit 278,79

Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten 15.000,00

Urlaubsrückstellung 17.316,48

Rückstellung Archivierung 14.800,45

Rückstellung für Abschlusskosten des Steuerberaters 15.000,00

Rückstellung für Betriebskosten- und Bilanzerstellung sowie die Mitgliederversammlung 52.000,00

Die erhaltenen **Anzahlungen** sind

Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten 1.002.462,83

noch nicht abgerechnete Betreuungsgebühren 45.436,38

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon:				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.283.182,55	434.996,19 (449.202,46)	2.277.785,18 (2.164.479,18)	6.570.401,18 (6.547.628,63)	9.283.182,55	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	159.197,06	3.431,27 (3.255,91)	11.282,40 (10.831,67)	144.483,39 (147.484,75)	159.197,06	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.047.899,21	1.047.899,21 (1.030.024,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225.288,87	225.288,87 (208.416,45)				
Sonstige Verbindlichkeiten	76.592,21	76.592,21 (69.293,72)				
Gesamtbetrag	10.792.159,90	1.788.207,75 (1.760.193,12)	2.289.067,58 (2.175.310,85)	6.714.884,57 (6.695.113,38)	9.442.379,61	

() = Vorjahr

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Sollmieten	2.484.964,18
./. Erlösschmälerungen/Mietnachlässe	./. 5.918,73
Gebühren und Umlagen	870.343,12
Zinszuschüsse	4.964,86
Pachten	<u>17,28</u>
	<u><u>3.354.370,71</u></u>

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit von zusammen 114.571,26 € wurden mit 90.958,16 € aus Verwaltungsbetreuung und 23.613,10 € aus Baubetreuung erzielt.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (115.803,02 €) sind überwiegend Erlöse aus Photovoltaik-Anlagen (83.018,64 €) und Entgelten des Regiebetriebes enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	€
Erträge aus Versicherungsleistungen	8.129,16
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.769,86
Erträge aus Anlagenverkäufen	1.250,00
Sonstige Erträge	<u>38.760,82</u>
	<u><u>50.909,84</u></u>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	736.251,63
Instandhaltungsaufwand	547.987,26
Modernisierungsaufwand	115.893,42
Aufwendungen für	
- Miet- und Räumungsklagen	2.009,98
- Sach- und Dienstleistungen	1.352,49
- Erbbauzinsen	<u>136,13</u>
	<u><u>1.403.630,91</u></u>

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um die bis Jahresende angefallenen Baukosten des Objekts „Genterstraße 4“ in Höhe von 858.362,38 €.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 119.506,37 € handelt es sich im Wesentlichen um sächliche Verwaltungskosten.

In den sonstigen Steuern von 87.432,75 € sind Grundsteuern für den eigenen Hausbestand in Höhe von 86.714,23 € enthalten.

Aus Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 518,46 € (VJ: 576,32 €) und Zinsaufwendungen von 692,64 € (VJ: 676,08 €).

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>8</u>	<u>2</u>

Ferner wurden mehrere Aushilfen beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €
Stand 01.01.2014	1.370	2.276	477.960,00
Zugänge 2014	58	195	40.950,00
Abgänge 2014	<u>52</u>	<u>81</u>	<u>17.010,00</u>
Stand 31.12.2014	<u>1.376</u>	<u>2.390</u>	<u>501.900,00</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

23.956,01 €

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 17 der Satzung nicht.

Prüfungen

a) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2013 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat in der Zeit vom 15. September 2014 bis 19. September 2014 stattgefunden. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2014 wird voraussichtlich im September 2015 stattfinden.

b) Prüfungen durch den Aufsichtsrat

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates nahm am 24. Oktober 2014 in den Räumen der Genossenschaft eine Prüfung vor. Beanstandungen wurden nicht festgestellt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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	Lenzkirch	stv. Vorsitzender
Klaus Lauber, Geschäftsführer	Titisee-Neustadt	stv. Schriftführer
Joachim Bockstaller, Haustechniker (*)	St. Blasien	
Wolfgang Schwörer, Ingenieur (*)	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.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von **113.817,16 €** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2014	113.817,16 €
Ausschüttung einer Dividende von 4%	<u>19.043,83 €</u>
Vortrag auf neue Rechnung	94.773,33 €

Titisee-Neustadt, den 19. August 2015

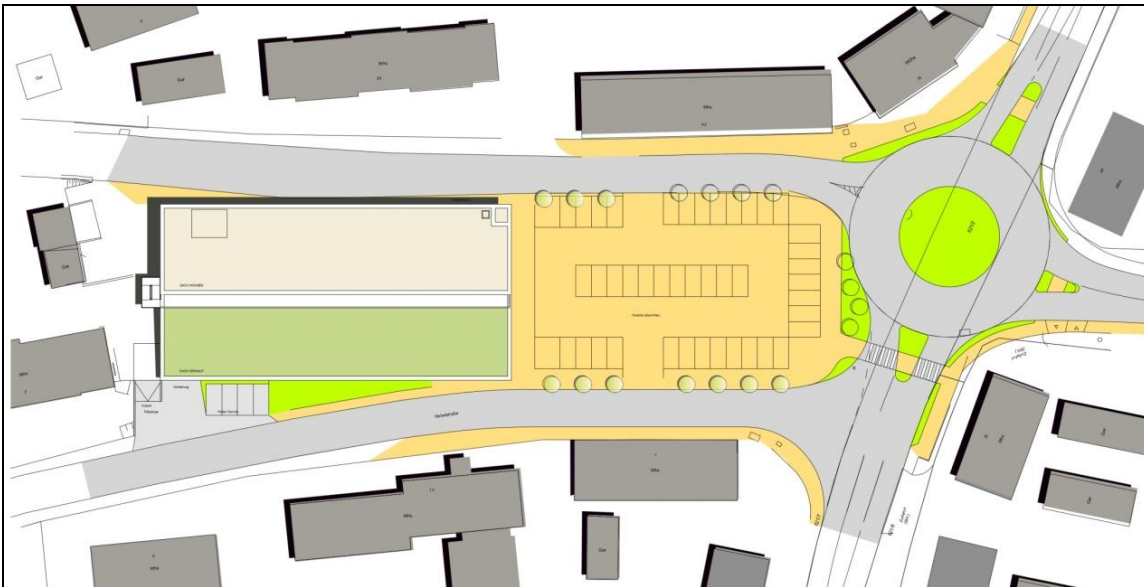
Der Vorstand

Erhard Pfaff

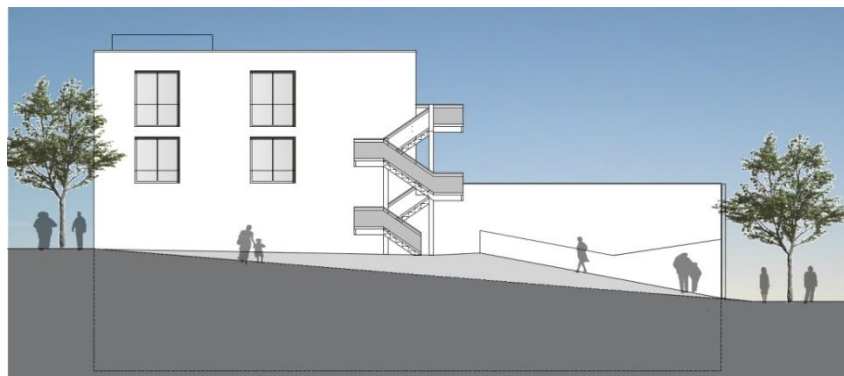
Bernhard Wehrle

Volker Dengler

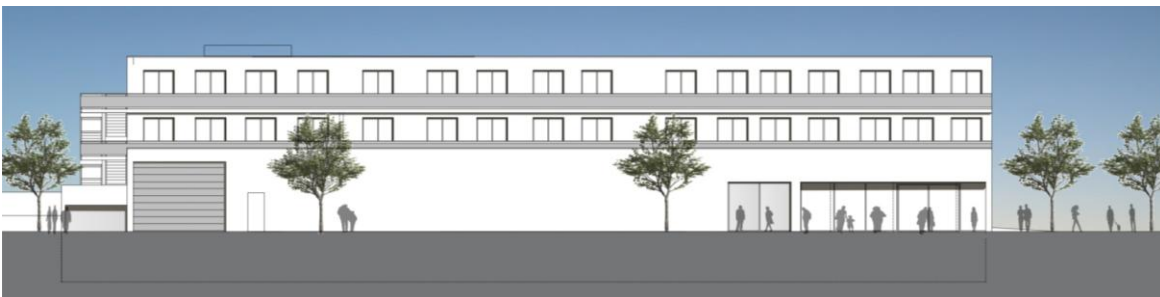
Neubauprojekt Friedrich-Ebert-Platz mit Kundenparkplatz und Kreisverkehr



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht West (Hebelstraße)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2013 im September 2014 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2013 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 22. Oktober 2014 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2014 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich im September 2015 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung - soweit vorliegend - berichtet.

Im Geschäftsjahr 2014 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 31.12.2014 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 19. August 2015

Für den Aufsichtsrat

Theodor Ehret
Vorsitzender

So erreichen Sie uns ...

Anschrift Hebelstraße 1, 79822 Titisee-Neustadt

Telefon 07651/92279-0
Telefax 07651/92279-19

Internet www.familienheim-hochschwarzwald.de
E-Mail info@fh-neustadt.de

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

Ihr direkter Draht zu uns

Geschäftsführer

Erhard Pfaff 07651/92279-15 pfaff@fh-neustadt.de

Sekretariat / Reparaturannahme

Ellen Locher 07651/92279-11 locher@fh-neustadt.de

Vermietung

Matthias Baier 07651/92279-17 baier@fh-neustadt.de

Eigentumswohnung / Hausverwaltung

Gabi Kirchherr 07651/92279-13 kirchherr@fh-neustadt.de

Technisches Büro

Oliver Thiele 07651/92279-12 thiele@fh-neustadt.de
Ambrosius Haid 07651/92279-14 haid@fh-neustadt.de
Ursula Pfaff 07651/92279-28 ursula.pfaff@fh-neustadt.de
Claus Wehrle 07651/92279-28 wehrle@fh-neustadt.de

Buchhaltung

Karin Schweizer 07651/92279-16 schweizer@fh-neustadt.de
Ulrike Hug 07651/92279-18 hug@fh-neustadt.de

Handwerk und Technik

Michael Schuldis / Tobias Hermann

Außerhalb der Geschäftszeiten sind wir in **Notfällen** unter
Telefon 0173/2721179 für Sie da.