

Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

mit Sitz in
Titisee-Neustadt

67. Geschäftsjahr

Einladung

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am Mittwoch, den 19. Oktober 2016
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 2015
5. Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Kreditgewährung nach § 49 GenG
9. 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.

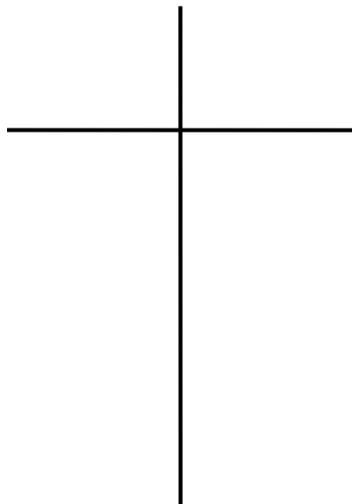
Jahresabschluss und Bericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 36 der Satzung bei
der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 04. Oktober 2016 an Werk-
tagen während der Büro-Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

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

Titisee-Neustadt, den 17. August 2016

Der Aufsichtsrat

Theodor Ehret
(Vorsitzender)



Wir gedenken in Dankbarkeit unserer

verstorbenen Mitglieder

die im Berichtsjahr von uns gegangen sind.

Am 08. April 2016 ist unser langjähriger Geschäftsführer und Vorstand

Herr Ernst Schwörer

im 80. Lebensjahr plötzlich und unerwartet verstorben.

Mit Herrn Schwörer verlor die Genossenschaft eine große Persönlichkeit,
die christliche Werte gelebt hat und den Menschen in Bescheidenheit diente.

Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

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

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (eskalierende Schuldenkrise in Griechenland, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 1,7 Prozent. Im Ländervergleich erreichte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) von Baden-Württemberg mit 3,1 Prozent das höchste Jahreswachstum. Die Prognose der Bundesbank für 2016 liegt bei 1,7 Prozent und für 2017 bei 1,4 Prozent (Stand Juni 2016).

Das Wirtschaftswachstum führte zu einem weiteren Abbau der durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen in 2015 um 103.724 auf rd. 2,795 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote von jetzt noch 7,1 Prozent hat sich seit dem Höchststand im Jahr 2005 (13,0%) deutlich reduziert. In den neuen Ländern hat sich die Arbeitslosenquote vom Höchststand in 2005 von 20,6 auf 10,3 Prozent zwar halbiert, liegt aber noch deutlich höher als in den alten Bundesländern (6,4%). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich wiederum kräftig auf über 31 Millionen Personen.

Trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung sind die Schulden der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) in 2015 nur leicht auf 2.153 Milliarden Euro zurückgegangen. Durch das nominale BIP-Wachstum sank die Schuldenquote in Relation zum nominalen BIP um 3,5 Prozentpunkte auf 71,2 Prozent. Deutschland verfehlt damit weiterhin die im Maastricht-Vertrag festgelegte Schuldenquote von 60 Prozent, ist aber auf dem Weg der Besserung. 2010 lag der Wert noch bei 81,0 Prozent.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2015 bei sehr niedrigen 0,3 Prozent gegenüber 0,9 Prozent im Vorjahr. Starken Einfluss hatte die Entwicklung des Ölpreises, der sich von Mitte 2014 bis Ende 2015 halbiert hatte. Für das laufende Jahr 2016 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einer Inflationsrate von 0,5 Prozent und für 2017 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,5 Prozent.

Das Jahr 2015 war durch eine außergewöhnlich hohe Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern nach Deutschland geprägt. Dem Zuzug von knapp 2 Millionen Personen standen Abwanderungen von 860.000 Personen gegenüber. Daraus ergibt sich ein Wanderungssaldo von 1,14 Millionen ausländischen Personen. Im Jahr 2015 wurden 476.649 und bis April 2016 weitere 246.393 Asylanträge gestellt.

Neubau Genterstraße 4 - Wohnen im Eigentum



*Ansicht von der
Adolph-Kolping-Straße*

Aussicht vom Balkon der Dachgeschosswohnungen



Zur Lage der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der wohnwirtschaftlichen Tätigkeit lagen im 67. Geschäftsjahr bei der Fertigstellung des Neubaus Genterstraße 4 mit acht Eigentumswohnungen und der Erstellung des Rohbaus am Friedrich-Ebert-Platz 3. Das Investitionsvolumen war nochmals höher als im Vorjahr, wobei deutlich mehr Mittel in den Neubau als in die „Instandhaltung und Modernisierung“ flossen. Insgesamt investierte die Baugenossenschaft rd. 3,8 Millionen Euro. Die kontinuierliche Verbesserung der Qualität unserer Wohnungen hat unverändert hohe Priorität.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Im Berichtsjahr 2015 wurde mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Friedrich-Ebert-Platz 3 begonnen. Im Erdgeschoss entsteht ein NORMA-Lebensmittelmarkt mit rund 800 m² Verkaufsfläche. Vorgelagert werden die beiden einheimischen Betriebe, Firma Gehri Hochschwarzwälder Bauernbrotbäckerei und Metzgerei Thomas Kopfmann ihre Waren verkaufen sowie auch Steh- und Sitzplätze für Imbiss und Café anbieten. In zwei Obergeschossen entstehen insgesamt 16 altersgerechte Wohnungen und im Untergeschoss 31 Tiefgaragen-Stellplätze.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Mietwohnungsbestandes

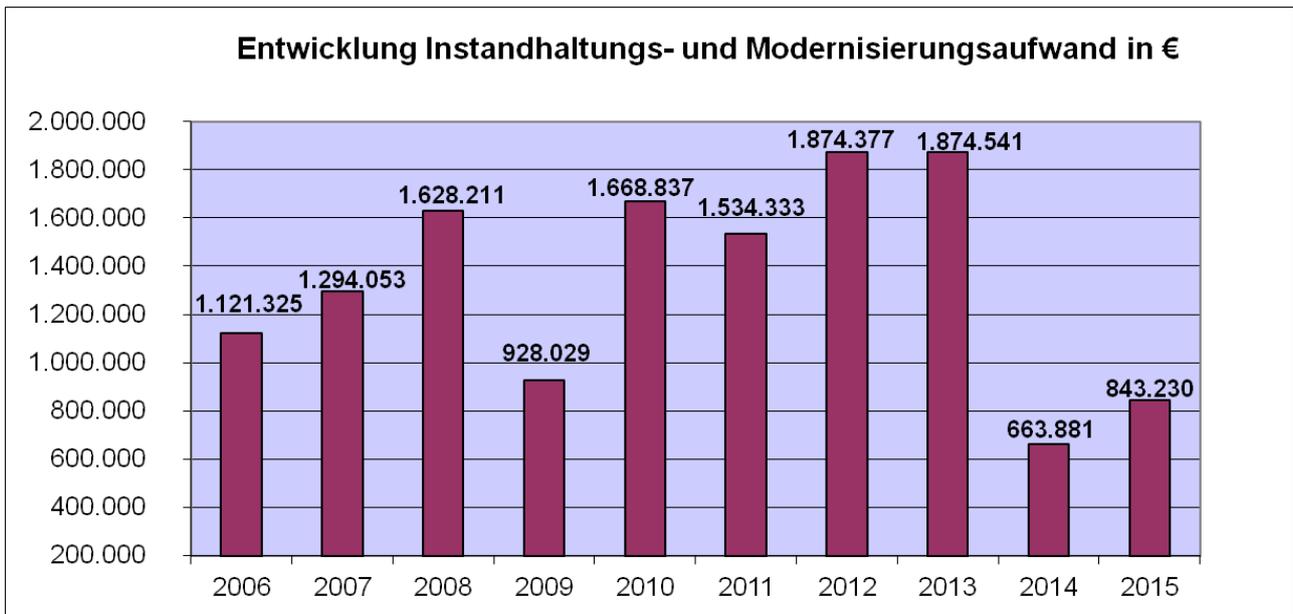
Im Jahr 2015 wurde die Sanierung und Modernisierung der beiden Häuser in Löffingen, Dittishauer Str. 2 und 4 mit jeweils sechs Wohnungen vorbereitet und ausgeschrieben. Baustart war im Frühjahr 2016. Beide Häuser werden künftig „regenerativ“ durch Nahwärme von der Stadt Löffingen beheizt. Bei acht der zwölf Wohnungen werden Balkone angebaut. Der Bau von 10 neuen Garagen konnte bereits im Dezember 2015 abgeschlossen werden.

In die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungen und die Erneuerung von Bädern, Elektrik, Bodenbelägen sowie Wohnungseingangstüren und Innentüren wurden wiederum hohe Beträge investiert. Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand lagen im Berichtsjahr 2015 mit 843 T€ deutlich höher als im Vorjahr, auch wenn die sehr hohen Summen der Jahre 2006 bis 2013 nicht erreicht wurden (Siehe Schaubild Seite 6). Es wurden keine Aktivierungen vorgenommen.

Bauträgertätigkeit

Bei dem im Frühjahr 2014 begonnenen Neubau **Genterstraße 4** wurden im Oktober 2015 die ersten Wohnungen bezogen. Bis Januar 2016 waren bereits sechs der acht Wohnungen bewohnt. Bis zur Jahresmitte 2016 konnten sämtliche Außen- und Restarbeiten ausgeführt werden. Die beiden großen Dachgeschosswohnungen können noch erworben werden. Mit dem finalen Endausbau wird abgewartet, damit die Wünsche der Erwerber bezüglich Fliesen und Bodenbelägen noch berücksichtigt werden können.

Einige baureife Vorratsgrundstücke werden im Bestand gehalten und können noch bebaut werden.

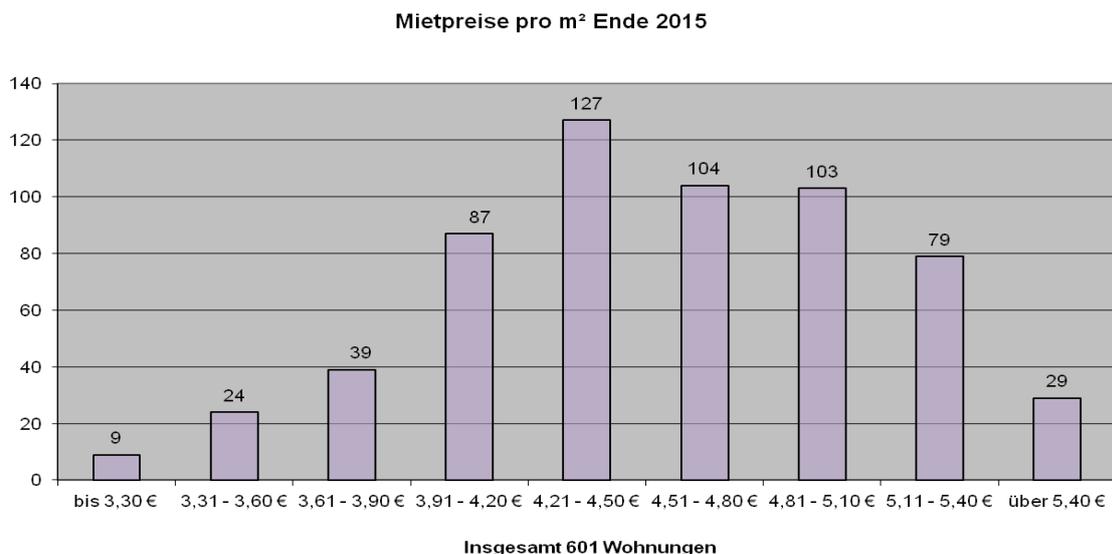


Vermietung, Mieterfluktuation und Betriebskosten

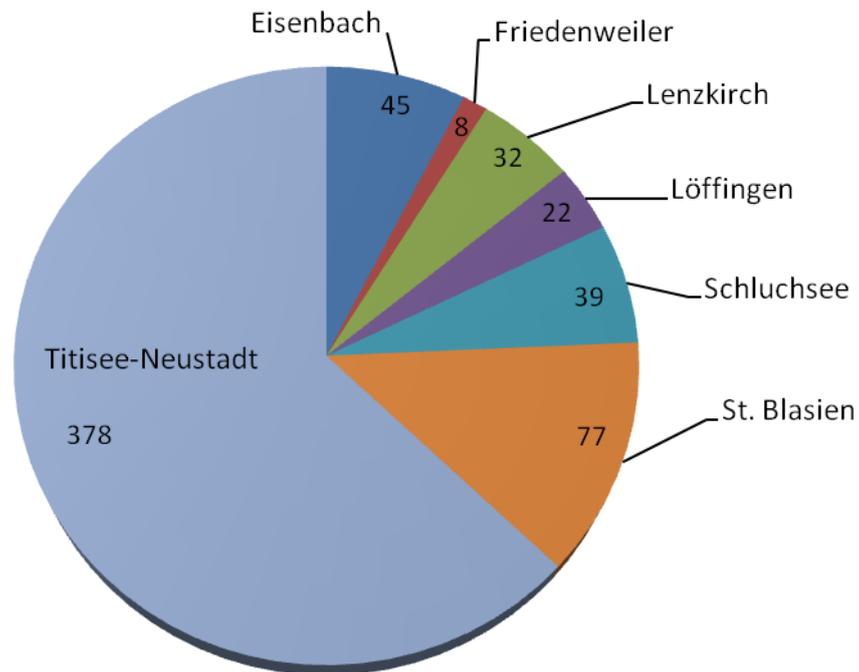
Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah wieder zu vermieten. Im Jahr 2015 waren 65 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag damit bei sehr hohen 10,8 Prozent gegenüber sehr niedrigen 5,2 und 5,7 Prozent in den beiden Vorjahren. Am Jahresende 2015 standen zwei Wohnungen wegen Modernisierung vorübergehend leer.

Die Sollmieten (Wohnungen und Garagen) ohne Betriebskostenvorauszahlungen konnten auf 2.538 T€ (Vorjahr 2.485 T€) gesteigert werden. Die monatliche Grundmiete lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 4,67 €/m² Wohnfläche und somit um 0,11 €/m² Wohnfläche höher als im Jahr davor. Die abgerechneten warmen Betriebskosten lagen durchschnittlich bei sehr niedrigen 1,57 €/m² Wohnfläche. Hierin spiegeln sich auch die sehr hohen Investitionen in die energetische Modernisierung der vergangenen Jahre wieder.

Die Verteilung der Wohnungen nach den Grundmieten zeigt nachfolgendes Schaubild.



Anzahl der Wohnungen 2015 nach Orten



Gesamtbestand 2015: 601 Wohnungen

Wohneigentum- und Miethausverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet 32 Eigentümergeinschaften mit 385 Wohnungen und drei gewerblichen Einheiten. Davon befinden sich 44 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr 2015 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 Eigentümergeinschaften. Ferner betreut die Genossenschaft insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit 66 Wohnungen und 42 Garagen im Eigentum Dritter.

Die Bankguthaben der verwalteten Eigentumswohnungen betragen am 31.12.2015	1.360.076,20 €
Die Bankguthaben der fünf verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen am 31.12.2015	224.880,00 €

Handwerker im Regiebetrieb

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

Technisches Büro

Der Innenausbau bis zur Bezugfertigstellung beim Neubau Genterstraße 4, die Erstellung des Rohbaus beim Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Platz 3 und die Erweiterung eines Pflegeheims waren und sind die Schwerpunkte der Arbeit des technischen Büros. Weitere größere Aufgaben waren die Genehmigungs-, Werk- und Detailplanung eines privaten Wohnhauses sowie Ausschreibungen für die Modernisierungen in Löffingen. Darüber hinaus wurden Planungs- und Bauleitungsaufträge für weitere, externe Auftraggeber aus Industrie, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie ausgeführt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	19.444	82,5	18.162	78,0
Umlaufvermögen	4.114	17,5	5.110	22,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	3	0,0
Summe Aktiva	23.558	100,0	23.275	100,0
Schulden				
Rückstellungen	247	1,1	114	0,5
Verbindlichkeiten	10.440	44,3	10.792	46,4
Rechnungsabgrenzungsposten	7	0,0	11	0,0
	10.694	45,4	10.917	46,9
Eigenkapital	12.864	54,6	12.358	53,1
Summe Passiva	23.558	100,0	23.275	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich durch den begonnenen Neubau Friedrich-Ebert-Platz 3 nach planmäßigen Abschreibungen auf 19.444 T€ erhöht. Das Eigenkapital erhöhte sich zum Jahresende 2015 auf 12.864 T€. Mit 54,6 Prozent 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	547.172,84
Kapitalrücklage	13.133,82
Gesetzliche Rücklagen	1.442.425,28
Andere Ergebnissrücklagen	10.776.794,29
Bilanzgewinn	84.171,95
Eigenkapital insgesamt	12.863.698,18

Ertrag

Trotz höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr konnte ein Jahresüberschuss von rd. 489 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 1.537 T€ verminderten sich planmäßig durch die Investitionen in den Wohnungsbestand und den begonnenen Neubau.

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.



Vorstand und Aufsichtsrat in der aktuellen Besetzung

Ausblick 2016 - Chancen und Risiken

Mit dem bisher größten Neubauprojekt der letzten 15 Jahre „Markt und Wohnungen am Friedrich-Ebert-Platz“, konnte im Frühjahr 2015 begonnen werden. Das geplante Investitionsvolumen wird bei rund 6,7 Millionen Euro liegen. Die Eröffnung des NORMA-Marktes mit vorgelagertem Bäcker und Metzger sollte im November 2016 gelingen. Die Fertigstellung der 16 Mietwohnungen wird zum Ende des ersten Quartals 2017 angestrebt. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen bei Bädern, Küchen, Elektrik, Böden, Türen und Bestandsgebäuden, 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 wurden im Jahr 2016 neue Kredite in Höhe von 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 2015 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Veränderungen im Team

Zur Verstärkung unseres Technischen Büros wurde zum 01.04.2015 der Bautechniker und Zimmermeister Claus Wehrle eingestellt.



Team "Technisches Büro" von links: Ambrosius Haid, Ursula Pfaff, Claus Wehrle, Oliver Thiele

Im Regiebetrieb hat Herr Roland Schuler (Fliesenleger) am 01.03.2016 seine neue Arbeitsstelle angetreten. Wir wünschen den Herren Wehrle und Schuler viel Freude und Erfolg bei der Arbeit.

Dank

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

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

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

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

Titisee-Neustadt, im August 2016

Erhard Pfaff

Bernhard Wehrle

Volker Dengler

**Jahresabschluss
2015**

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Anhang

Aktiva

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.265,82	5.493,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.753.624,19		17.199.286,84
2. Grundstücke mit anderen Bauten	124.565,16		134.103,68
3. Grundstücke ohne Bauten	178.864,24		178.864,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	434.036,88		469.152,66
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.084,12		56.023,43
6. Anlagen im Bau	1.849.392,39		2.247,09
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	19.396.566,98	116.514,79
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	36.271,83	<u>36.271,83</u>	<u>260,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		19.444.104,63	18.161.946,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	210.120,77		210.120,77
2. Bauvorbereitungskosten	5.904,66		5.904,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	701.759,43		967.889,89
4. Unfertige Leistungen	850.361,75		851.431,64
5. Andere Vorräte	<u>240.462,52</u>	2.008.609,13	235.373,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.309,09		8.293,77
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	288.254,54		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.752,26
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>274.527,49</u>	568.091,12	76.151,79
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.536.928,01	2.747.003,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	2.735,69
		<u>23.557.732,89</u>	<u>23.274.604,68</u>

() = Vorjahr

Passiva

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- schiedenen Mitglieder	5.460,00		8.190,00
2. der verbleibenden Mitglieder	520.082,84		497.945,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>21.630,00</u>	547.172,84	6.090,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.447,16 (€ 3.954,21)			
II. Kapitalrücklage		13.133,82	12.423,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.442.425,28		1.392.425,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 50.000,00 (€ 53.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.776.794,29</u>	12.219.219,57	10.326.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 450.000,00 (€ 500.000,00)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	94.773,33		140.095,80
2. Jahresüberschuss	489.398,62		526.721,36
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>500.000,00</u>	<u>84.171,95</u>	<u>553.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		12.863.698,18	12.357.686,34
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>246.639,54</u>	246.639,54	114.116,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.875.222,93		9.283.182,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	156.632,24		159.197,06
3. Erhaltene Anzahlungen	1.059.109,86		1.047.899,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.919,50		225.288,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>85.955,54</u>	10.439.840,07	76.592,21
davon aus Steuern € 23.262,05 (€ 32.442,27)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 8.028,15 (€ 4.833,41)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.555,10</u>	<u>10.641,51</u>
Bilanzsumme		<u><u>23.557.732,89</u></u>	<u><u>23.274.604,68</u></u>

() = Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.335.582,80		3.354.370,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.584.688,85		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	120.814,46		114.571,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>115.218,47</u>	5.156.304,58	115.803,02
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./.	267.200,35 + 873.038,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+	21.936,31 19.799,98
4. Sonstige betriebliche Erträge			132.001,99 50.909,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.585.227,70		1.403.630,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.143.076,03		859.900,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>26.010,39</u>	<u>2.754.314,12</u>	<u>4.754,94</u>
Rohergebnis		+ 2.288.728,41	+ 2.260.207,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	604.282,05		560.889,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 3.438,01 (€ 3.438,01)	<u>131.223,06</u>	735.505,11	121.266,58
7. a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			602.018,38 607.597,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			136.492,27 119.506,37
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00		13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>6.635,43</u>	6.648,43	20.346,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>236.268,21</u>	<u>249.288,01</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 585.092,87	+ 622.018,09
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			8.261,50 7.863,98
14. Sonstige Steuern		<u>87.432,75</u>	<u>87.432,75</u>
15. Jahresüberschuss		489.398,62	526.721,36
16. Gewinnvortrag			94.773,33 140.095,80
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>500.000,00</u>	<u>553.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>84.171,95</u>	<u>113.817,16</u>
() = Vorjahr			

Anhang zum Jahresabschluss 2015

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 der Wohnungswirtschaft. 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 nach der FIFO-Methode.

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 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	71.528,22	10.095,26	0,00		70.357,66	11.265,82	4.323,15
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.278.195,71	300,00	31.686,50	88.338,76	12.581.523,78	16.753.624,19	532.380,90
2. Grundstücke mit anderen Bauten	235.244,76	0,00	0,00		110.679,60	124.565,16	9.538,52
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		268.278,65	434.036,88	35.115,78
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.251,13	20.720,72	4.292,75		297.594,98	56.084,12	20.660,03
6. Anlagen im Bau	2.247,09	1.935.484,06	0,00	- 88.338,76	0,00	1.849.392,39	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	116.514,79	0,00	116.514,79		0,00	0,00	0,00
	30.850.633,25	1.956.504,78	152.494,04	0,00	13.258.077,01	19.396.566,98	597.695,23
III. Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	260,00	36.011,83	0,00			36.271,83	
Anlagevermögen insgesamt	30.922.421,47	2.002.611,87	152.494,04	0,00	13.328.434,67	19.444.104,63	602.018,38

Aktiva

Anlagevermögen

	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von betreffen 66 Miethäuser mit 601 Wohnungen, 266 Garagen, eine gewerbliche Einheit und 3 Ladengeschäfte.		16.753.624,19

Grundstücke mit anderen Bauten von betreffen 26 Garagen.		124.565,16
---	--	------------

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

Technische Anlagen und Maschinen von betreffen 7 Photovoltaik-Anlagen		434.036,88
--	--	------------

Anlagen im Bau betreffen den Friedrich-Ebert-Platz		1.849.392,39
--	--	--------------

Andere Finanzanlagen mit betreffen Geschäftsguthaben bei der Volksbank Freiburg 260,00 EUR, Darlehen TTL KG mit 36.011,83 EUR		36.271,83
---	--	-----------

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten von betreffen Vorratsgrundstücke in Lenzkirch mit 813 m ² und Neustadt (Schillerstraße) mit 808 m ² .		210.120,77
---	--	------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten in Höhe von betreffen die Genterstraße in Neustadt		701.759,43
--	--	------------

Unfertige Leistungen in Höhe von betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Betreuungsgebühren		850.361,75
--	--	------------

Andere Vorräte im Wert von beinhalten Heizölbestände mit und Lagervorräte mit	240.183,73 278,79	240.462,52
---	----------------------	------------

Passiva

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

Rückstellungen für Prüfungskosten	18.000,00
Urlaubsrückstellung	20.998,02
Rückstellung Archivierung	15.151,47
Rückstellung für Abschlusskosten des Steuerberaters	15.000,00
für Beko- und Bilanzerstellung sowie Mitgliederversammlung	52.000,00
für noch anfallende Kosten	125.490,05

Die erhaltenen Anzahlungen sind	
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.008.488,61
noch nicht abgerechnete Betreuungsgebühren	50.621,25

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.

Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon:				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.875.222,93	466.717,37 (434.996,19)	2.393.853,34 (2.277.785,18)	6.014.652,22 (6.570.401,18)	8.875.222,93	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	156.632,24	3.516,23 (3.431,27)	11.772,92 (11.282,40)	141.343,09 (144.483,39)	156.632,24	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.059.109,86	1.059.109,86 (1.047.899,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.919,50	262.919,50 (225.288,87)				
Sonstige Verbindlichkeiten	85.955,54	85.955,54 (76.592,21)				
Gesamtbetrag	10.439.840,07	1.878.218,50 (1.788.207,75)	2.405.626,26 (2.289.067,58)	6.155.995,31 (6.714.884,57)	9.031.855,17	

() = Vorjahr

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Sollmieten	2.538.194,70
./. Erlösschmälerungen/Mietnachlässe	./. 11.097,59
Gebühren und Umlagen	805.539,16
Zinszuschüsse	2.929,25
Pachten	<u>17,28</u>
	<u><u>3.335.582,80</u></u>

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken 1.584.688,85 EUR

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit von zusammen 120.814,46 € wurden mit 90.958,16 € aus Verwaltungsbetreuung und 29.856,30 € aus Baubetreuung erzielt.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (115.218,47 €) sind überwiegend Erlöse aus Photovoltaik-Anlagen (85.608,83 €) und Entgelten des Regiebetriebes enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	€
Erträge aus Versicherungsleistungen	111.477,69
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	959,64
Sonstige Erträge	<u>19.564,66</u>
	<u><u>132.001,99</u></u>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	735.522,12
Instandhaltungsaufwand	842.139,48
Modernisierungsaufwand	1.090,75
Aufwendungen für	
- Miet- und Räumungsklagen	4.789,63
- Sach- und Dienstleistungen	1.549,59
- Erbbauzinsen	<u>136,13</u>
	<u><u>1.585.227,70</u></u>

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um die angefallenen Baukosten des Objekts „Genterstraße 4“ in Höhe von 1.139.157,15 €.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 136.492,27 € 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 426,72 € (VJ: 518,46 €) und Zinsaufwendungen von 711,08 € (VJ: 692,64 €).

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>9</u>	<u>2</u>

Ferner wurden mehrere Aushilfen beschäftigt.

Es bestehen **Haftungsverhältnisse** aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 165.000,00 €.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €
Stand 01.01.2015	1.376	2.390	501.900,00
Zugänge 2015	77	237	49.770,00
Abgänge 2015	<u>81</u>	<u>134</u>	<u>28.140,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>1.372</u>	<u>2.493</u>	<u>523.530,00</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

22.137,05 €

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 17 der Satzung nicht.

Prüfungen

a) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat in der Zeit vom 31. August bis 11. September 2015 stattgefunden. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2015 wird voraussichtlich im Oktober 2016 stattfinden.

b) Prüfungen durch den Aufsichtsrat

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates nahm am 4. November 2015 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 Reinhard Feser und Klaus Lauber stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von **84.171,95 €** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2015	84.171,95 €
Ausschüttung einer Dividende von 4%	<u>20.027,03 €</u>
Vortrag auf neue Rechnung	64.144,92 €

Titisee-Neustadt, den 17. August 2016

Der Vorstand

Erhard Pfaff

Bernhard Wehrle

Volker Dengler

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Platz 3

Am 01.07.2015 wurde mit dem Aushub der Baugrube begonnen. Dieses Bild entstand am 18.09.2015, als einige Stützenfundamente der Tiefgarage schon betoniert waren.



Durch die milde Witterung konnte die Baumaßnahme im Winter 2015/2016 zügig fortgeführt werden. Die Arbeiten an der Gebäudehülle und der Innenausbau sind in vollem Gang. Der neue NORMA-Lebensmittelmart mit vorgelagerter Bäckerei und Metzgerei soll bereits Ende November 2016 öffnen.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2014 im September 2015 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2014 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 21. Oktober 2015 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2015 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich im Oktober 2016 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung - soweit vorliegend - berichtet.

Im Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015 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 17. August 2016

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 07651/92279-24 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 / Roland Schuler

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