

FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2016

Mein neues Zuhause.



www.familienheim-buchen.de

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Geschäftsbericht 2016

Inhaltsverzeichnis

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016	Seite	2-15
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite	2-3
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	Seite	3-4
Modernisierungsobjekt „Schönbornstraße 39“ in Walldürn	Seite	5-7
Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft	Seite	10-15
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	16
Ehrungen	Seite	17-18
Bilanz 2016 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016	Seite	19-22
Anhang des Jahresabschlusses 2016	Seite	23-25



Impressum

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Fotos: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Gestaltung und Druck: Rhein-Neckar-Druck Buchen

**Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim
Baugenossenschaft e.G.**

Hollergasse 15, 74722 Buchen

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039

Aufsichtsratsvorsitzender: Ekkehard Brand, Bürgermeister a.D.

geschäftsführender Vorstand: Thomas Jurgovsky Immobilienökonom (GdW)

Markus Günther, Bürgermeister

Informationen auf einen Blick

Gründung: 4. Dezember 1946

Eingetragen im
Genossenschaftsregister
Mannheim: Register GnR. 46 00 39

Fusion „Neue Heimat“ Buchen
und Familienheim Main-Tauber
in Tauberbischofsheim: 30. Juni 1977

Mitgliedschaften: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe
Deswos Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e. V., Köln
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Geschäftsanteil: € 160,-

	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Mitgliederstand:	1.607	1.600
Bilanzsumme:	€ 28.822.073,84	€ 29.959.074,74
Anlagevermögen:	€ 26.695.356,90	€ 26.969.893,87
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 2.126.716,94	€ 2.989.180,87
Eigenkapital	€ 7.566.399,95	€ 7.926.798,63
Rückstellungen:	€ 1.948.999,12	€ 1.904.865,00
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 19.306.674,77	€ 20.127.411,11
Jahresüberschuss:	€ 584.038,64	€ 385.622,20
Bilanzgewinn:	€ 18.971,11	€ 19.128,50
Eigenkapitalquote	26,25%	26,46%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4 323 WE	4 323 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	616 WE	616 WE
Pflegeheim Hardheim	35 Pflegezimmer	35 Pflegezimmer
Pflegeheim Mosbach, anteilig	18 Pflegezimmer	18 Pflegezimmer
Pflegeheim Buchen, anteilig	17 Pflegezimmer	17 Pflegezimmer
Kindertagesstätte U3	1 WE	1 WE
Gesamtwohnflächen Wohnungen	41.075 qm	41.075 qm
Gewerbeflächen	4.432 qm	4.358 qm

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante

Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtenaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins

auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2016 unserer Genossenschaft ausführlich informieren. Die Genossenschaft in Buchen wurde am 04.12.1946 gegründet.

Nur 6 Tage später, am 10. Dezember 1946 gründete man die Genossenschaft "Neue Heimat" in Tauberbischofsheim. Aufgrund der veränderten Situation auf dem Gebiet des Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft fusionierten die ehemals selbstständige "Neue Heimat" Buchen und die nach einer Diözesanregelung umbenannte "Familienheim"

Tauberbischofsheim am 10. Juni 1977 zu einer Genossenschaft. Seit 21. November 1987 firmiert die Genossenschaft nach § 1 der Satzung unter dem Namen „Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG“ mit Sitz in Buchen. Die Genossenschaft feierte im Geschäftsjahr 2016 ihr 70-jähriges Bestehen.

Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft 2016

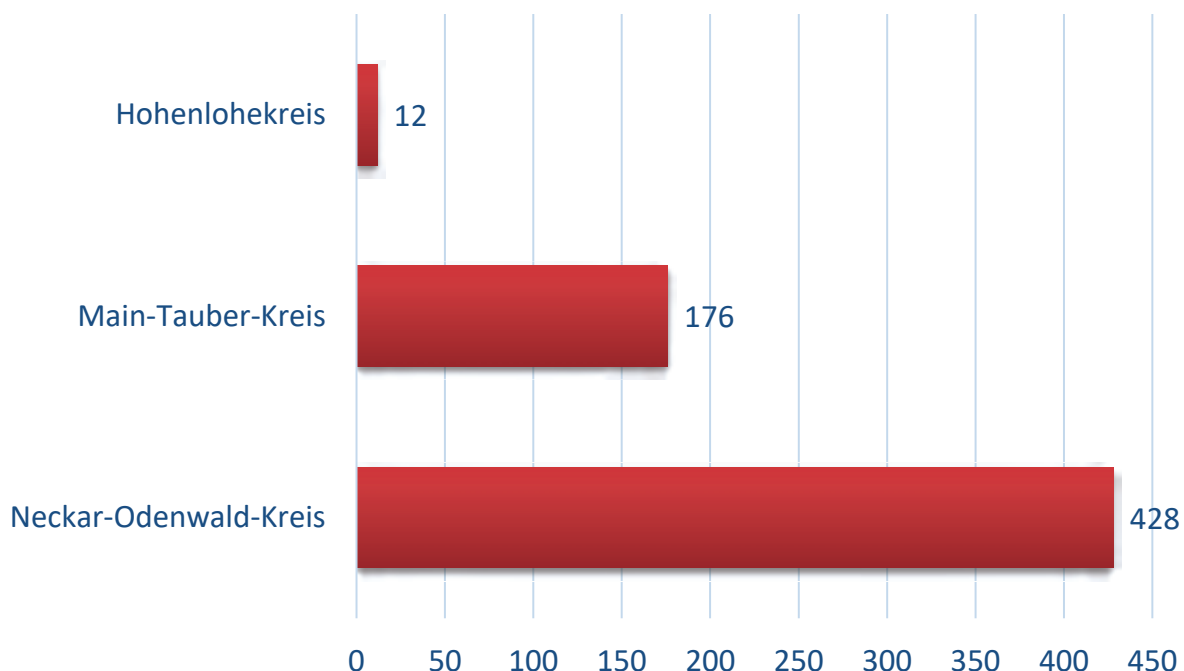
Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2016 erfüllt. Die Genossenschaft, bzw. der Vorstand hat nach § 34 c der Gewerbeordnung darüber hinaus die Berechtigung, gewerbsmäßig als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

Hausbewirtschaftung

Zum Stichtag 31.12.2016 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 616 Wohnungen, 230 Garagen und 216 Stellplätze sowie 10 Carports und 6 Zweiradboxen im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen verteilten sich auf 13 Standorte über drei Landkreise wie folgt:

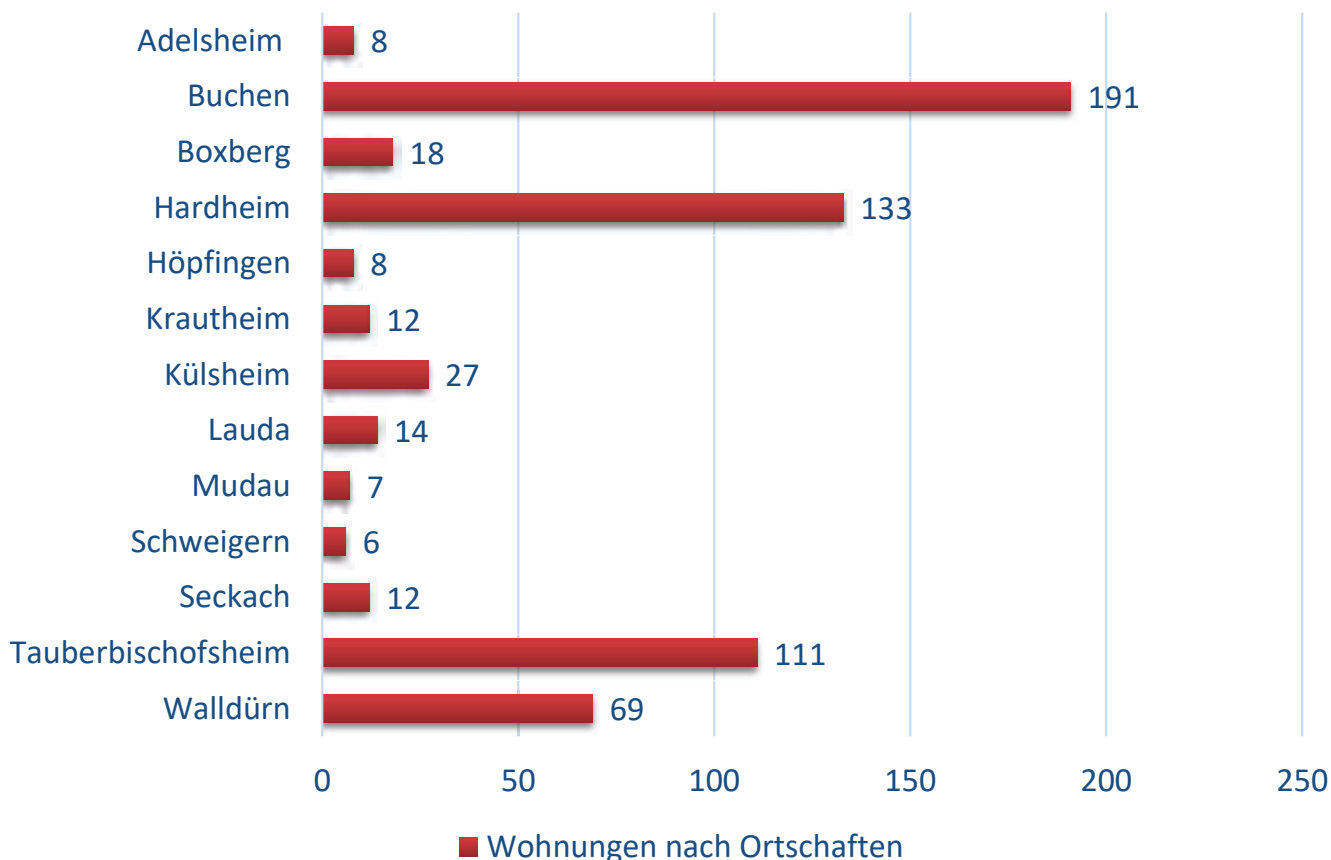
Neckar-Odenwald-Kreis:	428 Wohnungen
Main-Tauber Kreis	176 Wohnungen
Hohenlohekreis	12 Wohnungen



■ Gesamt Wohnungsbestand nach Landkreisen

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2015 nicht verändert. Im Zuge der Modernisierung in Walldürn, Schönbornstr. 39 haben wir 6 neue Garagen

und einen zusätzlichen Stellplatz errichtet. Die Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2016 wie folgt auf:

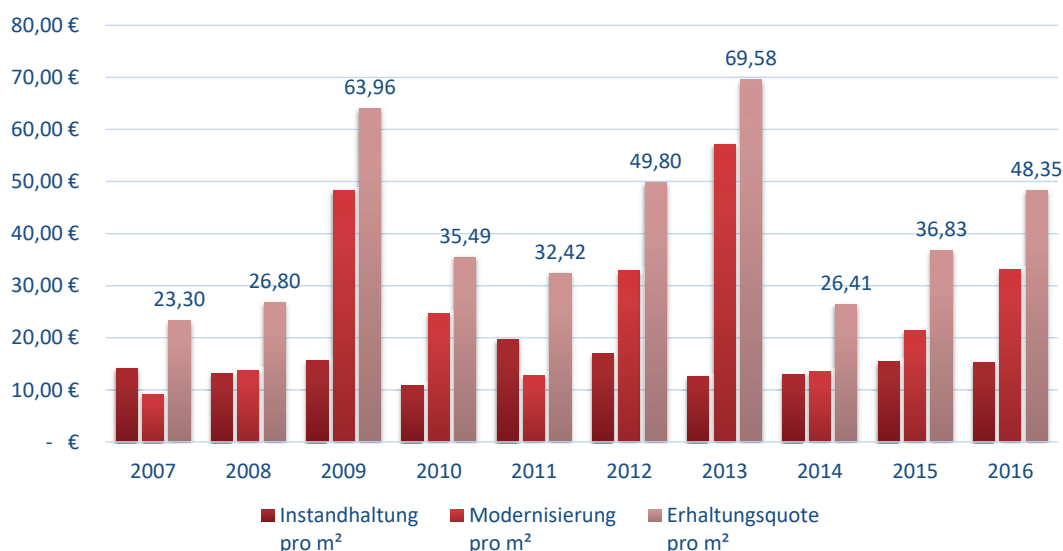


Investitionen in den Bestand

Wie in den Jahren zuvor wurde 2016 erneut in den Wohnungsbestand investiert. Wie in den Jahren zuvor wurde erneut darauf geachtet, dass die durchgeführten Maßnahmen für die Genossenschaft nachhaltig und langfristig sind. Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 1.986.000 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung je qm Wohnfläche betragen im Geschäftsjahr 2016 48,35 €.

Die gesicherte Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes steht im ständigen Fokus der genossenschaftlichen Aktivitäten. Mit der

fortlaufenden Bestandspflege wird auf Dauer ein gesundes Portfolio an gut vermietbaren Wohnungen erzielt. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere für Mieterwechsel, planmäßige und laufende Instandhaltung verwendet.



Modernisierungsobjekt „Schönbornstraße 39“ in Walldürn



Barrierefreies Bad nach der Modernisierung

Das 24-Familienwohnhaus „Schönbornstraße 39“ in Walldürn wurde im Geschäftsjahr 2016 umfassend modernisiert. Neben der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle wurden auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude, sowie 24 Bäder komplett erneuert. Die größte Schwierigkeit bei der Umsetzung war, dass die umfangreichen Umbaumaßnahmen in bewohntem Zustand stattfinden mussten.

Von Seiten der Genossenschaft haben wir versucht, den Mieterinnen und Mietern die Maßnahme einigermaßen erträglich zu gestalten. Beispielsweise haben wir, für die Zeit des Ausfalls des eigenen Bades, 2 moderne beheizbare Sanitärcontainer in unmittelbarer Nähe zum Objekt zur Verfügung gestellt.



Für die Zeit des Ausfalls des eigenen Bades standen 2 moderne beheizbare Sanitärcontainer zur Verfügung.

Es wurden elektrische Heiz- und Kochgeräte verteilt. Alle Mieter haben wir regelmäßig aufgesucht und sie nach deren Nöten und Sorgen befragt und unsere Hilfe angeboten. Unser Hausmeister und unsere 3 Regiedienstmitarbeiter waren beim Ausräumen der Kellerabteile, beim Umräumen der Wohnungseinrichtung, beim Umzugskarton packen und tragen sowie bei der Sperrmüllentsorgung behilflich. Dabei wurden über 30 hochbeladene Anhänger voller entbehrlich gewordener Gegenstände auf die Abfalldeponie verbracht.

Die Regiedienstmitarbeiter der FAMILIENHEIM halfen den Mieterinnen und Mietern unentgeltlich beim Ausräumen der Kellerabteile, beim Umräumen der Wohnungseinrichtung, beim Umzugskarton packen und tragen sowie bei der Sperrmüllentsorgung.



Des Weiteren haben wir alternative Wohnangebote in andere Genossenschaftswohnungen angeboten, die teilweise auch genutzt wurden. Allen Mietern wurde für die Dauer der Maßnahme die Kaltmiete komplett erlassen.

Trotzdem war die Umsetzung der Maßnahme eine enorme Belastung für die überwiegend älteren Bewohner. Das Durchschnittsalter im Haus lag zum Beginn der Maßnahme bei 74 Jahren. Aus diesem Grund hat man sich auch entschlossen, den Aufzug im Haus bis zum Abschluss aller anderen Arbeiten im und um das Haus zu belassen. Der Aufzug wurde dann im Frühjahr 2017 erneuert und dabei um eine Haltestelle im 5. OG erweitert. Anschließend wurde das Treppenhaus komplett saniert. Dabei wurde der Brandschutz mit einer Brandmeldeanlage und einer Rauchabzugsanlage (RWA) auf den neuesten Stand gebracht. Die komplette Beleuchtung haben wir dabei auf stromsparende LED-Technik umgerüstet. Die Lichtsteuerung wurde mit Bewegungsmeldern so geplant, dass jeweils nur der Bereich beleuchtet wird, in dem das Licht auch gebraucht wird. Die Arbeiten waren bis Ostern 2017 abgeschlossen.

Es erfolgte dann im Mai 2017 mit der Rasenansaat der letzte Feinschliff an der gärtnerischen Außenanlage. Wie an all unseren Modernisierungsobjek-





ten legen wir nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen größten Wert auf eine gepflegte und ansehnliche Außenanlage. Schließlich sollen sich unsere Mieterinnen und Mieter nicht nur in ihrer Wohnung, sondern auch in ihrem direkten Wohnumfeld wohl fühlen. Aus diesem Grund wurden auch Parkbänke zum Verweilen im Freien aufgestellt, um den Bewohnern des Objektes einen Treffpunkt zur zwanglosen Kommunikation anbieten zu können. Neben einer barrierefreien Zuwegung wurde in der Schönbornstraße 39 auch die Zufahrtmöglichkeit für ein Umzugsfahrzeug geschaffen.

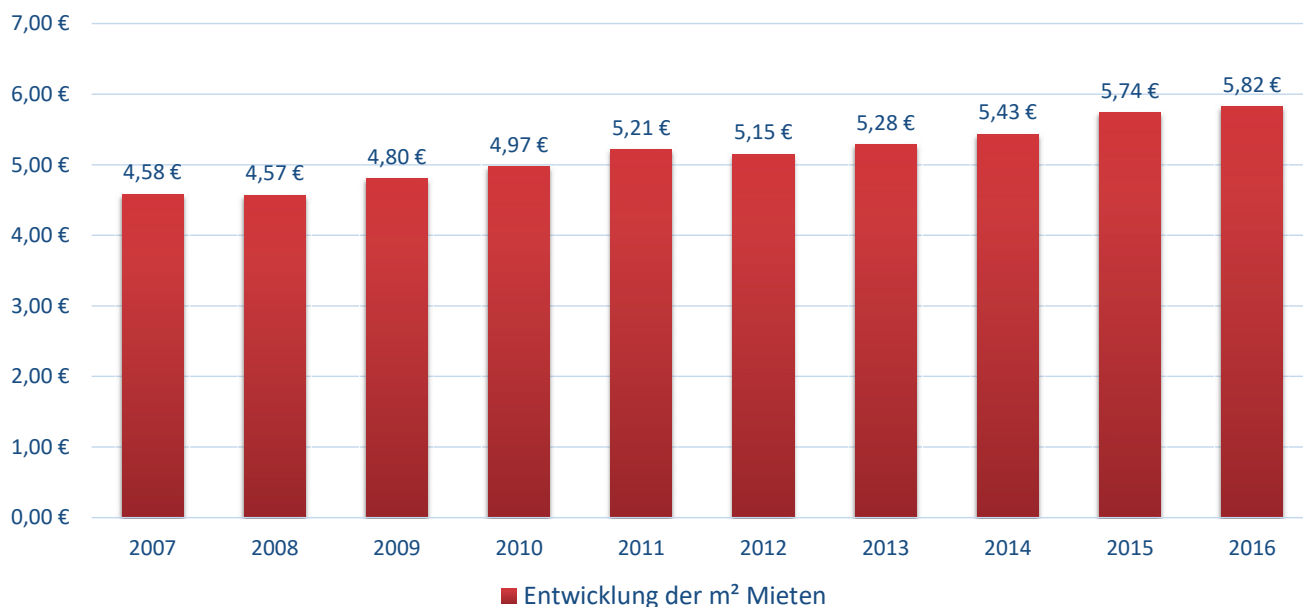


Zuweg und Stellfläche für Umzugsunternehmen mit Sitzplatz im Freien.

Mietpreisentwicklung

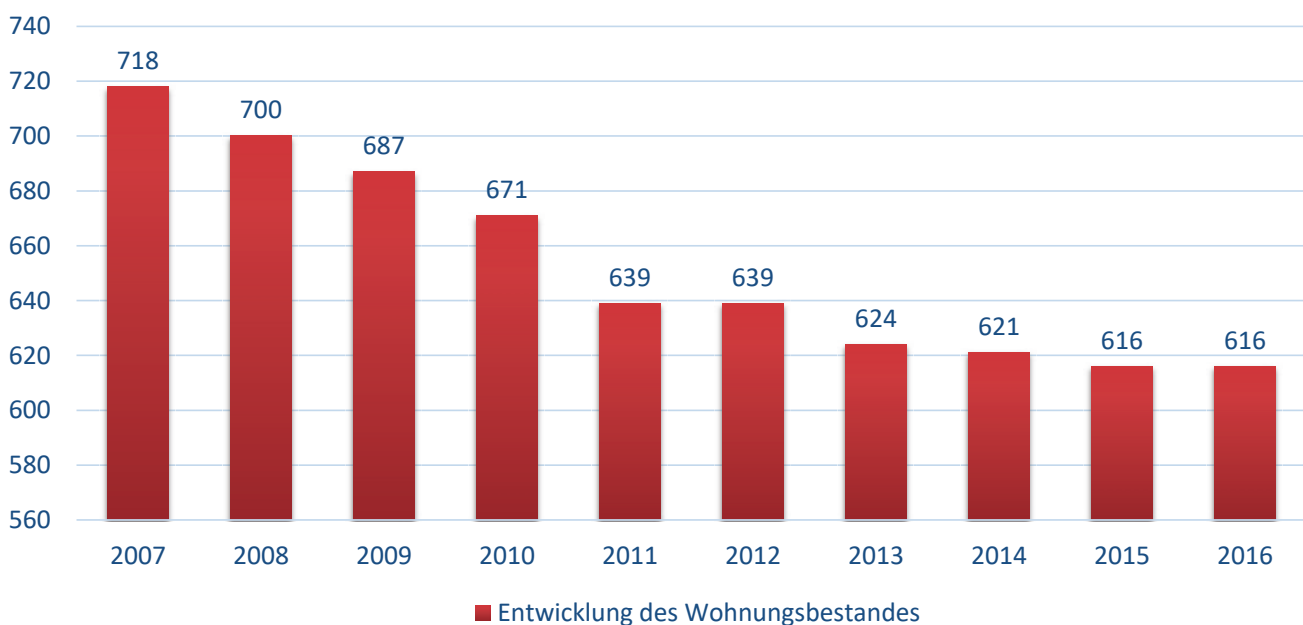
Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2016 für die Wohnungen bei 5,61 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,08 €/qm und bei den ge-

werblichen Objekten bei 5,80 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 5,82 €/qm. Die Mietpreisentwicklung der Genossenschaft hat sich in den vergangenen 10 Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen stetig erhöht.



Wie das nachfolgende Schaubild „Entwicklung der Anzahl der Wohnungen“ zeigt, hat sich die Genossenschaft im Verlauf der vergangenen 10 Jahren von unrentablen Objekten getrennt und ist so-

mit „geschrumpft“. Durch parallel verlaufende Strategien hat sich die Ertragssituation im Gegenzug wesentlich verbessert. Wir erzielen heute mit weniger Wohnungen höhere Erträge.



Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2016 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 13 Wohnungen leer. Davon stand 1 WE gewollt leer. Zum 31.12.2016 beträgt die Leerstandsquote gerechnet nach Leerstandsmonaten 2,11% (Vorjahr 3,08 %). Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Mietwohnungen war 2016, wie auch in den Jahren zuvor, von Ortschaft zu Ortschaft unterschiedlich.

Fluktuation und Wanderungsbewegung

Im Berichtsjahr gab es 71 Wohnungswechsel (11,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbeginn. Im Vorjahr waren dies 71 Wohnungswechsel (11,4 %).

Hintergründe hierzu werden im Bericht „Chancen und Risiken“ näher erörtert.

Mieterlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2016 betragen 52.123,82 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 1,65 % (im Vorjahr 5,22 %). Im nachfolgenden Schaubild verdeutlichen wir die Entwicklung der Erlösschmälerungen.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2016 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105

Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflegezimmern im Alleineigentum der Genossenschaft. 70 Pflegezimmer befinden sich jeweils hälftig im Eigentum der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG.

Photovoltaikanlagen

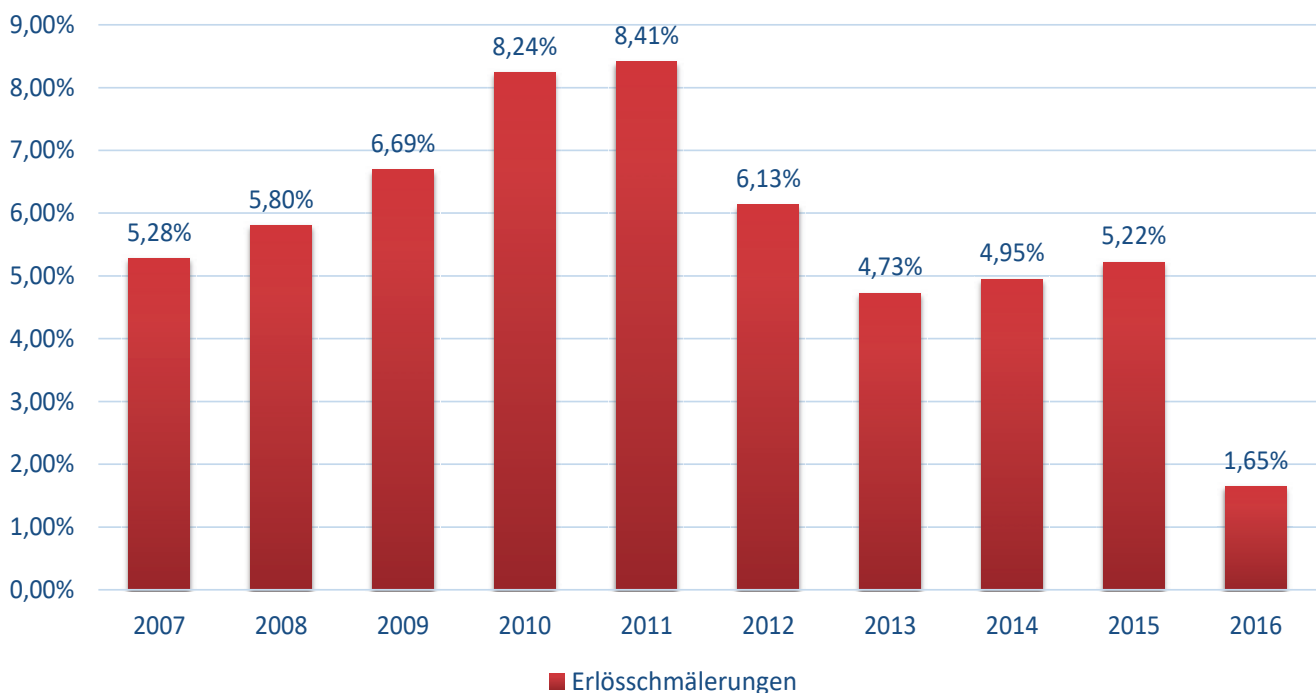
Zum 31.12.2016 betreibt die Genossenschaft 19 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtnennleistung von 263 kw/p. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 247.725 kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2016 118.943,39 €.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2016 war die Genossenschaft bei 7 Eigentümergemeinschaften mit 54 Wohnungen und 12 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Einheiten befinden sich 22 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2016 641.481,92 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 680.377,45 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Ende des Geschäftsjahres € 67.478,08. Zum 31.12.2016 zählt die Genossenschaft 1.600 Mitglieder mit 4.431 Anteilen.



Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2016		31. 12. 2015		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	26.969,5	90,0	26.695,0	92,6	274,5
Finanzanlage	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
Umlaufvermögen					0,0
Unfertige Leistungen	1.114,9	3,7	975,9	3,4	139,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.679,3	5,6	914,2	3,2	765,1
Übriges Umlaufvermögen	113,0	0,4	142,3	0,5	-29,3
Rechnungsabgrenzungsposten	82,0	0,3	94,3	0,3	-12,3
Bilanzsumme	29.959,1	100,0	28.822,1	100,0	1.137,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	7.926,8	26,5	7.566,4	26,3	360,4
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	648,7	2,2	648,7	2,2	0,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.045,0	3,5	1.088,4	3,8	-43,4
Übrige Rückstellungen	211,2	0,7	212,0	0,7	-0,8
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	18.489,8	61,7	17.765,0	61,6	724,8
Erhaltene Anzahlungen	1.108,7	3,7	1.083,4	3,8	25,3
Übrige Verbindlichkeiten	526,3	1,7	455,6	1,6	70,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	0,0	2,6	0	0,0
Bilanzsumme	29.959,1	100,0	28.822,1	100	1.137,0

Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 274,5 Tsd. € erhöht. Zu dieser Erhöhung führte u.a. die Modernisierung des 24 Familienwohnhauses in Walldürn „Schönbornstr. 39“ mit 1.361,3 Tsd. €. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen liegt die Erhöhung des Anlagevermögens bei 274,5 Tsd. €. Das Umlaufvermögen beträgt 2.989,2 Tsd. € und hat

sich um 862,5 Tsd. € erhöht. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Gesamtvermögen von 29.959,1 Tsd. € (Bilanzsumme) ab. Das Eigenkapital hat sich um 360,4 Tsd. € auf 7.926,8 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,46 %. Die Summe aller Rückstellungen beträgt 1.904,9 Tsd. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 18.489,8 Tsd. €. Sie sind um 724,8 Tsd. € gestiegen.

Ertragslage

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

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	980,3	784,1	196,2
Betreuungstätigkeit	9,0	9,0	0,0
Kapitaldienst	-18,8	-17,3	-1,5
Summe Deckungsbeiträge	970,5	775,8	194,7
Verwaltungsaufwand	-726,3	-791,0	64,7
Betriebsergebnis	244,2	-15,2	259,4
Übrige Rechnungen	150,0	610,7	-460,7
Jahresergebnis vor Steuer	394,2	595,5	-201,3
Steuern von Einkommen und Ertrag	-8,6	-11,5	2,9
Jahresüberschuss	385,6	584,0	-198,4

Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge betrug 970,5 Tsd. €. Sie ist gegenüber 2015 um 194,7 Tsd. € gestiegen. Wesentlichen Einfluss darauf haben die gute Vermietungssituation und die damit einhergehenden gesunkenen Erlösschmälerungen mit 110,3 Tsd. €

sowie die deutlich höheren Erlöse aus den Umlagen. Die übrigen Rechnungen betragen 150,0 Tsd. € und beinhalten in erster Linie den Verkaufserlös des unbebauten Grundstücks in Hardheim „Eichendorffstr. 38“. Der Verwaltungsaufwand betrug 726,3 Tsd. €. Der Jahresüberschuss beläuft sich nach Abzug von Steuern auf 385,6 Tsd. €.

Finanzlage Kapitalflussrechnung

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	385,6	565,1
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.057,3	1.034,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 45,5	- 21,6
Veränderung Sonderposten	-7,2	24,3
Cashflow nach DVFA/SG	1.404,6	1.602,1

Der Cashflow beträgt 1.404,6 Tsd. €. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 197,5 Tsd. € gesunken. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu

erfüllen. Wie in den vergangenen Jahren finanzieren wir unsere Modernisierungsaktivitäten, sowie weitere Investitionen mit Eigen- und Fremdmitteln. Dabei nutzen wir jede Möglichkeit zinsverbilligte Darlehen der KfW-Bankengruppe einzusetzen.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + <u>Fremdkapitalzinsen</u>	<u>807.752</u>	2,68	3,72
	Bilanzsumme	29.959.075		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>385.622</u>	4,86	7,72
	Eigenkapital	7.929.799		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>7.926.799</u>	26,46	26,25
	Bilanzsumme	29.959.075		
Anlageintensivität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>26.969.894</u>	90,02	92,62
	Bilanzsumme	29.959.075		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>18.489.818</u>	61,72	61,64
	Bilanzsumme	29.959.075		

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist seit Jahren positiv. Dies hat sich auch im Geschäftsjahr 2016 fortgesetzt. Es wurde weiterhin konsequent an der qualitativen und energetischen Verbesserung unseres Bestandes gearbeitet. Die strategisch festgelegten, stetigen Aufwertungen unseres Wohnungsangebotes tragen die gewünschten Früchte. Unsere Wohnangebote sprechen an vielen Standorten die anvisierte Mieterklientel mit guter Wohnkaufkraft an, was sich an einer stetig sinkenden Leerstandsquote ablesen lässt (in der Momentbetrachtung stehen Stand Juni 2017 sieben Wohnungen von 616 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer. Dies entspricht 1,14 %. Wir können deshalb über den Gesamtbestand betrachtet von Vollvermietung sprechen). Mit der vorgenannten Vorgehensweise sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und damit die stetige Fortentwicklung der Genossenschaft.

Bei allen Investitionen berücksichtigen wir die Mietmarktveränderungen am jeweiligen Standort der Liegenschaft. Das Portfolio an Mietwohnungen des Unternehmens ist so aufgestellt, dass wir an den Hauptstandorten Buchen, Walldürn, Hardheim und Tauberbischofsheim Wohnungen in unterschiedlichen Preislagen anbieten können.

Die Preisunterschiede ergeben sich durch differenzierte Objektqualitäten, sowohl in Ausstattung als auch in energetischer Sicht der jeweiligen Objekte und Wohnungen.

Wir verfolgen weiterhin das Ziel, Wohnqualitätssteigerungen in allen Preislagen anbieten zu können. Dies geschieht beispielsweise dadurch, dass wir Wohnungen zum Neubezug nach Mieterwechsel grundsätzlich nur komplett hergerichtet zur Vermietung auf dem Markt anbieten. Hierbei leistet unser eigener Regiedienst wertvolle Dienste.

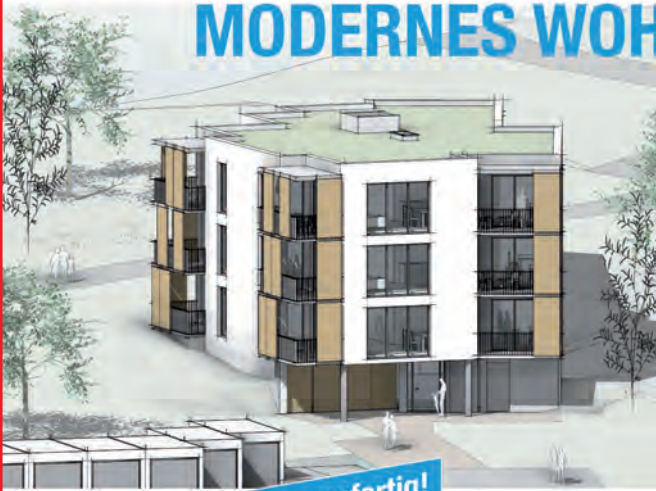
Auch haben wir unser Wohnraumangebot, beginnend am Standort Tauberbischofsheim, durch Neubau von 24 Wohnungen mit modernen und barrierefreien Grundrissen erweitert und damit trotz höherer Neubaumieten ein weiteres nachgefragtes Wohnraumprodukt für unsere Genossenschaft geschaffen. 2017 wird mit dem Neubau von 11 barrierefreien 2-Zimmerwohnungen in Buchen begonnen. Mit Fertigstellung und Erstbezug rechnen wir ab Oktober 2018. (siehe Bauschild rechts oben)

Der von der Geschäftsleitung eingeschlagene Weg ist alternativlos. Viele unserer Wohnquartiere haben im ländlichen Raum nur eine Chance, wenn es gelingt, sich von anderen Wohnangeboten durch Alleinstellungsmerkmale und durch eine höhere Qualität abzuheben. Dies beginnt mit einem ordentlichen Wohnumfeld, geht weiter mit einer ansprechenden Gartenbepflanzung und Gartenpflege und setzt sich durch Sauberkeit und Ordnung in all unseren Objekten fort. Bei allen Modernisierungen und Umbaumaßnahmen achten wir stets auf barrierefreie bzw. barrierearme Verbesserungen. Damit sichern wir die Nachfrage unserer Wohnobjekte in einer alternierenden Gesellschaft auch für die Zukunft. Junge Leute, die die Vorzüge einer barrierefreien Nutzbarkeit noch nicht brauchen,



FAMILIENHEIM BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM BAUGENOSSENSCHAFT eG

MODERNES WOHNEN OHNE BARRIEREN



Ab Ende 2018 bezugsfertig!

Wir verwirklichen Ihre Wohnträume, Beim Lindenhain 8a

Hier entstehen 11 komfortable, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen (58 bis 72 qm), 7 Garagen und 6 Stellplätze, zur Miete.

Alle Wohnungen mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- + große Balkone/Loggien
- + Aufzug
- + Freundliche Wohlfühlbäder
- + Einbauküchen
- + Fußbodenheizung
- + kontrollierte Wohnraumlüftung
- + barrierefrei
- + sehr niedrige Energiekosten
- + komfortable Unterstellmöglichkeiten für Zweiräder und Scooter

Sichern Sie sich schon heute Ihre barrierefreie Wohnung.

Mein neues Zuhause.

Infos unter Telefon (0 62 81) 55 79-0

www.familienheim-buchen.de

schätzen den dadurch vorhandenen Wohnkomfort. Wohnen ohne Barrieren ist einfach nur bequem und angenehm.

Eines der ersten komplett barrierefrei modernisierten Objekte der Genossenschaft ist das 18-Familienwohnhaus „Beim Lindenhain 2“ in Buchen. Am fast baugleichen Objekt „Schönbornstraße 41“ in Walldürn wurde 2013 ebenfalls durch Vollmodernisierung ein weiterer Wandel bei unserer Mieterklientel erreicht. Auch hier wurde besonderer Wert auf die barrierefreie bzw. barrierearme Nutzbarkeit geachtet. Im Frühjahr 2016 wurde dann mit der Komplettmodernisierung das unmittelbar benachbarte 24-Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“ begonnen. Es ist uns gelungen die Mieten für die bestehende Mieterklientel äußerst günstig zu halten. Die Vollmodernisierung wurde erneut durch barrierefreie Umbauten ergänzt. Zudem wurden in allen Wohnungen neue Einbauküchen eingebaut, was für die überwiegend ältere Mieterklientel mit geringen Renten im Gesamtpaket eine moderne und zudem äußerst zufriedenstellende und menschenwürdige Wohnsituation darstellt.

Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet. Für 2016 war der Hauptauszugsgrund der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 21,13 %, gefolgt vom altersbedingten Auszug

aus unseren Wohnungen (Umzug ins Altenheim/Pflegeheim 8,45%, aus gesundheitlichen Gründen oder durch Tod mit je 2,82%). An dritter Stelle steht der Umzug ins eigene Haus mit 12,68 %, gefolgt vom Umzug nach außerhalb des Genossenschaftsgebietes. Weitere Gründe sind der Umzug in eine größere Wohnung (7,04%) und der Umzug zum Partner mit ebenfalls 7,04 %, gefolgt vom Umzug zu den Kindern/Eltern (5,63%). 96 % der ausgezogenen Mieter waren mit dem genossenschaftlichen Wohnen bei unserer Genossenschaft zufrieden. Dies spricht für die Qualität unserer Wohnungen, für die Zusammensetzung unserer Hausgemeinschaften, aber auch für unseren Service, den wir als Dienstleistungsunternehmen bieten.

Dennoch beobachten wir ein sich änderndes Mietverhalten bezüglich der Verweildauer in unseren Wohnungen. Haben in früheren Jahren noch Familien mit Kindern oftmals Jahrzehnte in unseren Wohnungen gelebt, sinkt die Anzahl an Wohnjahren in unseren Wohnungen von Jahr zu Jahr. Auswertungen über den Gesamtbestand ergaben, dass seit Einführung der elektronischen Vermietungsverwaltung bis heute im Durchschnitt 9,3 Jahre bei uns gewohnt wurde. Betrachtet man nur die Jahre 2006 bis 2011 waren dies durchschnittlich noch 3 Jahre und von 2011 bis 2017 durchschnittlich nur noch 22 Monate. Dieses Phänomen ist nicht nur bei unserer Genossenschaft zu beobachten, sondern wird auch von vielen anderen Wohnungsunternehmen besonders im ländlichen Raum beobachtet.

Die erwartete Stärkung der Nachfrage nach Wohnungen durch den Zuzug von asylsuchenden Flüchtlingen hat sich bisher

nicht bestätigt. Die Ursachen liegen nach unseren Beobachtungen meist an ungenügenden Deutschkenntnissen gepaart mit Arbeitslosigkeit. Zudem hat die überwiegende Anzahl an Bewerbern kein dauerhaftes Bleiberecht in Deutschland. In Einzelfällen wohnen bei uns anerkannte Flüchtlinge, die die deutsche Sprache gut beherrschen und vor allem einen festen Arbeitsplatz nachweisen konnten.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte (bis zu 30 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten) ziehen mittlerweile viele Mietinteressenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen. Wir bieten u.a. in allen modernisierten Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung, eine moderne Türsprechanlage, barrierefreie bzw. barrierearme Bäder mit bodengleichen Duschen, Elektroanlagen auf neuestem Stand mit neuer Unterverteilung und neuem Schalterprogramm in der Wohnung, große überdachte und windgeschützte Balkone, Wohnungsabschlusstüren mit hohem Schall- und Wärmeschutz, moderne Treppenhäuser mit umfangreichen Brand- und Sicherheitseinrichtungen. Ist ein Aufzug im Objekt, wird dieser grundsätzlich mit einem Notrufsystem ausgestattet und fährt in alle Etagen. Neue Hauszugangstüren, die an ausgewählten größeren Objekten automatisch per Schlüsselschalter öffnen sind ebenso wie eine moderne Briefkastenanlage, überdachte Eingangsbereiche mit Fahrradabstellmöglichkeiten, neu aufgeteilte Kellerabteile mit modernem Trennwandsystem, berührunglose Lichtsteuerung im gesamten Kellerbereich und im gesamten Treppenhaus, sowie neue Müllmanagementsysteme bei uns mittlerweile Standard. Abgerundet wird das Ganze mit großzügigen Sitzplätzen im Freien und einer ansprechenden Bepflanzung des gesamten Außenbereichs.

Zudem wird jede Wohnung bei einem Neubezug komplett hergerichtet. Das heißt, dass alle Wände tapeziert und weiß gestrichen sind, alle Böden und alle Innentüren sind zusätzlich neu. Dieser von uns gebotene hohe Standard wird von Bestands- und Neumieter gleichermaßen geschätzt. Im Vergleich zum privaten Mietmarkt erhält ein Mieter bei unserer Genossenschaft immer das preiswertere Wohnangebot.

Die Genossenschaft konnte 2016 ihr 70-jähriges Bestehen feiern. Wir haben deshalb für das Jubiläumsjahr ein Jubiläumslogo „70 Jahre 1946 – 2016“ entworfen und damit auf all unseren Briefbögen, Kuverts und auf unserer



Homepage auf die lange Tradition unserer Genossenschaft hingewiesen. In der Mitgliederversammlung wurde eine spezielle Würdigung der Firmengeschichte durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Brand vorgenommen. Ebenso haben Firmenvertreter am 29. Mai 2016 an einer Gedenkfeier „70 Jahre Vertreibung“ mit Enthüllung einer Gedenktafel und Festrede des Ministerpräsidenten a.D. Dr.h.c. Erwin Teufel im Jugenddorf Klinge in Seckach teilgenommen. .

Wir legen höchsten Wert auf ein frisches und stets aktuelles Marketing. 2016 wurde der Internetauftritt der Genossenschaft komplett erneuert. Da wir unsere Wohnungen ausschließlich über das Internet vermarkten ist eine stets aktuelle und ansprechende Homepage für den Erfolg der Genossenschaft extrem wichtig. Unser Familienheimlogo ist mittlerweile als Marke auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Region bekannt.

Zum 31.12.2016 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Für die weitere genossenschaftliche Entwicklung wurde eine interne 10 Jahresvorausschau entwickelt, die jedes Jahr um ein weiteres Jahr ergänzt wird. So sind die zukünftig geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ständig im Fokus und können besser eingetaktet werden. Auch Neubaumaßnahmen hat man dadurch besser im Überblick. Schließlich gilt es hierbei nicht nur die Umsetzungsphase zu beachten, sondern auch die wichtige Vorplanungsphase. Engpässe bezüglich der Finanzen, des Personalbedarfs und der Verfügbarkeit der eingeschalteten Planer und Fachplaner werden dadurch erkannt und verhindert.

Um die wirtschaftlichen Ziele der Genossenschaft zu verfolgen, wird der bestehende Verwaltungsaufwand zur Bewirtschaftung unserer Wohnungen ständig beobachtet, überprüft und sofern möglich, minimiert bzw. optimiert. Bei den Zukunftsplanungen werden schwerpunktmäßig die demographischen Entwicklungen der Gesellschaft berücksichtigt um Wohnangebote bereitzustellen, die auf dem Markt auch nachgefragt werden.

Unsere Aufgabe ist es, weiterhin objekt- und standortbezogene Defizite zu erkennen und in einem für die Genossenschaft wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sukzessive abzubauen.

Risikomanagement

Besondere Finanzierungsinstrumente (z.B. Sicherungsgeschäfte) sind nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Aufgrund steigender Baupreise und sich ständig erhöhenden Anforderungen der ENEV (Energieeinsparverordnung) werden wir gezwungen, immer höhere Modernisierungskosten auf uns zu nehmen. Dadurch entstehen zwangsläufig immer höhere Finanzierungskosten. Unser Augenmerk muss auf den langfristigen Fremdkapitalanteil gerichtet sein, damit eine Überschuldung des Unternehmens nicht eintritt.

Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert. Es wird den Erfordernissen entsprechend reagiert. Nach wie vor befürchten wir, dass in unseren Regionen durch Insolvenzen, Firmenpleiten und Abwanderung von großen Arbeitgebern, Kasernenschließungen etc. die Arbeitslosigkeit dramatisch steigen könnte. Die drohende Altersarmut vieler Mieter beschert uns ein zusätzliches Risiko für Ausfälle bei den Mietzahlungen. Jeder neue Mietbewerber muss einer Schufa-Abfrage zustimmen. Unser Wohnungsbestand wird marktgerecht zur Vermietung angeboten. Bestandsverkäufe wurden vollzogen, um bestehende und zukünftige Verluste und Risiken zu begrenzen.

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit führen wir jedes Jahr Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Mietwohnungsbestand durch. Bei den Planungen hierzu richten wir mit sensiblen Auswahl Faktoren und hohem technischem Fachwissen unseren Wohnungsbestand auf die Zukunft aus.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Der technische Zustand unserer Immobilien wird ständig überwacht und bewertet. Hierzu nutzen wir das Programm „Mevivo“.

WEG- und Fremdverwaltung

Die WEG- und Fremdverwaltung ist für unser Unternehmen von untergeordneter Bedeutung. Sie dient lediglich zur Deckungsbeitragsrechnung. Aus diesem untergeordneten Geschäftsbereich sind keine Risiken ersichtlich.

Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten sind. Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten, sind nach Einschätzung der Geschäftsführung nicht erkennbar. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird durch Finanzplanung und Finanzanalyse genau überwacht und gesteuert.

Prognosebericht

Der Hauptbestandteil der aktuellen und zukünftigen Unternehmensstrategie sind weiterhin

Bemühungen zur Vermeidung von Leerständen und zur stetigen Aufwertung unseres Wohnungsbestandes. Zu unseren „Standardwohnangeboten“ sollen ständig weitere hochwertige, komplett modernisierte, energiesparende und möglichst barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Diese Wohnangebote sollen in sich abgerundet und durchgängig bis ins Wohnumfeld verbessert werden. Um letztendlich den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft zu sichern, müssen damit kostendeckende Mieten erzielt werden. In den aktuellen und zukünftigen Gesamtüberlegungen wird auch weiterhin über Rückbau unrentabler Objekte sowie über Neubaumaßnahmen nachgedacht, die den Wohnungsbestand mit neuzeitlichen Wohnungsgrundrissen ergänzen sollen.

Ausblick

Im Jahr 2017 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 800 Tsd. € veranschlagt. Darin enthalten ist die Fertigstellung des 24-Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“ in Walldürn. Hier musste der Aufzug und das Treppenhaus erneuert werden. Die zwei 4-Fam. Wohnhäuser „Lachenstraße 29 und 31“ in Adelsheim werden für 415 Tsd. € energetisch modernisiert. Dabei erhalten beide Häuser eine Speicherdämmung, ein WDVS, neue Fenster und Balkone, eine neue Treppenhausverglasung mit neuer Hauseingangstüre und Briefkastenanlage. Erneuert werden auch die Zuwegung, die Stellplätze, der Müllplatz und der Fahrradabstellplatz.

In Hardheim werden in den Häusern „Schillerstraße 14 und 16“ 12 Bäder komplett erneuert. Ebenso werden viele kleinere Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig durchgeführt.

Dank

An erster Stelle gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unser besonderer Dank für ihre gute Arbeit und den großen persönlichen und nicht nachlassenden Einsatz im Berichtsjahr.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes mit wertvollem Rat unterstützt. Der Vorstand bedankt sich beim Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ein weiterer Dank gilt den Mitgliedern und Mietern und unseren Kunden für das Vertrauen, dass sie unserem Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben.

All unseren Geschäftspartnern und Freunden danken wir für die erwiesene Unterstützung.

Der Vorstand:



Thomas Jurgovsky



Markus Günther

Buchen, den 18. Juli 2017

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

In 7 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand hat das Gremium über alle wichtigen Angelegenheiten beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und sich vom Vorstand über die Entwicklung und wirtschaftliche Lage der Baugenossenschaft unterrichten lassen.

Des Weiteren hat sich das Gremium im Rahmen einer Tagesfahrt über den Stand aktueller Baumaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie hinsichtlich der mittel- und längerfristig anstehenden Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen informiert.

Den Jahresabschluss zum 31.12.2016, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden.

Die Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (vbw) hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 vorgenommen und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Es gab keine Beanstandungen bezüglich des Jahresabschlusses und Lageberichts.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung bekannt gegeben. Auch die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ergab keine Beanstandungen.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die ebenso engagierte wie auch erfolgreiche Arbeit. Diese trägt ganz maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft Familienheim Buchen – Tauberbischofsheim bei.

Buchen, den 19. Juli 2017

Ekkehard Brand
Aufsichtsratsvorsitzender



Die Planungen für den Neubau „Beim Lindenhain 8a“ werden von Architekt Gerhard Pfundt (Bauwerk4) vor Ort vorgestellt.



Bei der für den Aufsichtsrat jährlich stattfindenden Informationsfahrt wurde das Gremium auch 2016 über die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen jeweils vor Ort informiert. Auf dem Foto sind die teilnehmenden Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes, leitende Mitarbeiter der Genossenschaft und die planenden Architekten zu sehen.

Ehrungen

Verleihung der Silbernen Ehrenmedaille an Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand



Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde die „Silberne Ehrenmedaille“ des vbw durch Verbandsdirektorin Frau RA Sigrid Feßler an den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand verliehen.

Herr Ekkehard Brand, geboren am 27.05.1946 wurde am 06.12.1986 von den Mitgliedern der Genossenschaft in den Aufsichtsrat gewählt. Zwei Jahre später, am 26. November 1988, wählten ihn die Mitglieder des Aufsichtsrates in der konstituierenden Sitzung im Rahmen der damaligen Mitgliederversammlung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Von 1986 bis heute sind 30 Jahre vergangen, in denen sich Herr Brand in hohem Maße sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis für das Unternehmen eingesetzt und engagiert hat. Herr Brand fördert die Genossenschaft gemäß dem Satzungsauftrag. Er wurde am 04. Dezember 2006 in Seckach im Rahmen der Jubiläumsveranstaltung zum 60 jährigen Bestehen der Genossenschaft bereits mit der „Goldenen Ehrennadel“ des vbw ausgezeichnet. Bei der Mitgliederversammlung 2016 in der Stadthalle Buchen

erhielt er nun aus Händen der Verbandsdirektorin Frau Sigrid Feßler die „Silberne Ehrenmedaille“ des vbw überreicht. Dies ist die zweithöchste Auszeichnung des Verbandes der Baden-Württembergischen Wohnungsunternehmen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und die Belegschaft gratulierte Herr Brand zu dieser hohen Auszeichnung. Der geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Jurgovsky, bedankte sich bei Herrn Brand für das langjährige Engagement für die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG.

Verleihung „Goldene Ehrennadel“ des vbw an das Aufsichtsratsmitglied Herrn Caritasgeschäftsführer i.R. Erhard Stephan



Herr Erhard Stephan, geboren am 24.10.1941, schied satzungsgemäß mit Erreichen des 75. Geburtstages zum 24.10.2016 aus dem Gremium des Aufsichtsrates aus. Herr Stephan wurde am 23.11.1991 von den Mitgliedern der Genossenschaft für 3 Jahre

in den Aufsichtsrat gewählt. Am 28.11.1994 wurde er in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Dieses Amt hatte er 9,5 Jahre inne, bis er am 01.04.2004 in den Vorstand als nebenamtlicher Vorstand berufen wurde. Dieses Amt hatte er 7,5 Jahre bis 19.10.2011 ausgeübt, bevor er bis zu seinem satzungsgemäßen altersbedingten Ausscheiden aus dem Vorstand wieder in den Aufsichtsrat (weitere 5 Jahre) gewählt wurde. In der Summe war er als nebenamtliches Organmitglied insgesamt 25 Jahre für unser Un-

ternehmen tätig. Er hat sich deshalb durch sein langjähriges, erfolgreiches Wirken für unsere Genossenschaft Verdienste erworben. Nach dem Ehrenstatut des vbw erhielt er aus den Händen der Verbandsdirektorin Frau RA Sigrid Feßler bei der Mitgliederversammlung 2016 die „Goldene Ehrennadel“ überreicht. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und die Belegschaft gratulierten Herrn Stephan zu dieser Ehrung des Verbandes. Der geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Jurgovsky, bedankte sich bei Herrn Stephan für das langjährige Engagement für die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG, insbesondere für die jahrelange Mitarbeit im Vorstand.



Ehrungen 2016 von links: 1. bis 3. für langjährige Mitgliedschaft geehrte Mitglieder, Caritasdirektor i.R. Erhard Stephan (4), Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand (5), Verbandsdirektorin Frau Sigrid Feßler (6), Vorstand Siedlungswerk und Vorstand FH Heidelberg, Herr Peter Stammer (7), Vorstand FH Buchen-TBB, Herr Thomas Jurgovsky (8) und nebenamtlicher Vorstand Bürgermeister Markus Günther (9)



Blick in die Mitgliederversammlung



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	2016	2016	2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.678,50	7,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.277.018,23		20.620.257,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.970.824,48		5.231.826,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.058,91		81.112,43
4. Technische Anlagen und Maschinen	577.362,00		633.330,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.658,04		128.384,04
6. Bauvorbereitungskosten	17.850,00	26.966,771,66	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	443,20	443,71	438,20
Anlagevermögen insgesamt		26.969.893,97	26.695.356,90
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.082.847,30		941.688,05
2. Andere Vorräte	32.020,22	1.114.867,52	34.263,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.626,92		5.696,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	413,82		2.536,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	106.984,66	113.025,40	134.020,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.096.890,72		380.377,46
2. Bausparguthaben	582.356,66	1.679.247,38	533.798,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	13.178,17		16.657,98
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.862,40	82.040,57	77.676,70
Bilanzsumme		29.959.074,74	28.822.073,84

Passiva

	2016	2016	2015
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.895,53		49.017,51
2. der verbleibenden Mitglieder	641.481,92	680.377,45	637.612,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 67.478,08			
(Vorjahr € 1.200,93)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.420.657,95		1.382.057,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 38.600,00			
(Vorjahr € 58.500,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	5.806.634,73	7.227.292,68	5.478.741,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 327.893,70			
(Vorjahr € 506.567,53)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	385.622,20		584.038,64
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	366.493,70	19.128,50	565.067,53
Eigenkapital insgesamt		7.926.798,63	7.566.399,95
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	648.670,00		648.644,00
2. Steuerrückstellungen	16.168,55		19.120,08
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.044.949,49		1.088.409,30
4. Sonstige Rückstellungen	195.076,96	1.904.865,00	192.825,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.489.818,62		17.765.006,13
2. Erhaltene Anzahlungen	1.108.658,10		1.083.461,72
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.698,77		9.781,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.364,86		370.732,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten	78.236,76	20.124.777,11	75.066,13
davon aus Steuern:			
€ 6.247,07			
(Vorjahr € 6.276,98)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.634,00	2.627,00
Bilanzsumme		29.959.074,74	28.822.073,84

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016	2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.044.883,58		3.859.748,81
b) aus Betreuungstätigkeit	9.036,00		9.036,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.594,14	4.176.513,72	131.685,56
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		141.159,24	19.351,43
3. Sonstige betriebliche Erträge		196.802,83	702.349,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.701.194,42		1.612.430,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.512,80	1.702.707,22	5.286,94
5. Rohergebnis		2.811.768,57	3.104.454,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	517.455,30		499.484,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	116.199,34	633.654,64	165.835,18
davon für Altersversorgung: € 8.303,40 (Vorjahr € 61.742,13)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.057.266,96	1.034.252,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		240.002,71	254.090,61
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,79		18,54
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.356,14	7.371,93	7.345,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		416.129,77	486.878,92
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.576,61	11.475,92
13. Ergebnis nach Steuern		463.509,81	659.800,47
14. Sonstige Steuern		77.887,61	75.761,83
15. Jahresüberschuss		385.622,20	584.038,64
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		366.493,70	565.067,53
17. Bilanzgewinn		19.128,50	18.971,11

Anhang des Jahresabschlusses 2016

der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Sitz in Buchen eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer GenR 460039

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Von dem beim Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestehenden Wahlrecht zur Beibehaltung der steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig auf 3 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 67 Jahren bei Wohnbauten und höchstens 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben. Die ab 1990 fertiggestellten Objekte werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei Wohnbauten und 25 bis 33,33 Jahren bei gewerblichen Einheiten abgeschrieben.

Ab 1991 werden die Zugänge bei den Außenanlagen linear mit 5,26% bis 10% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5,26% bis 33,33% abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5%.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten ge-

bildet. Dieser Sammelposten wird jährlich linear mit 20% abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 150,00 (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die für die Altenpflegeheime gewährten Pre-Opening-Zuschüsse werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend der Laufzeit der Pachtverträge abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. 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 Abzinsungssätzen abgezinst.

Für die Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit der Bewertung nach der PUC-Methode vor. Die Wertermittlung erfolgte nach den Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 4,06% (Stand Oktober 2016/10-Jahres-Zinssatz) einem Renten- und Gehaltstrend von 1% bzw. von 1,5% und einer Fluktuationsrate von 0%.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (3,32%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (4,06%) ergibt einen Betrag von € 60.502. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2016 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 60.502, hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die geplante Ausschüttung. Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden objektweise für künftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Bereits vereinnahmte Mieten für das Folgejahr sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.082.847,30 (Vorjahr € 941.688,05) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	55.404,17	54.160,43

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.489.818,62 (17.765.006,13)	839.759,74 (678.181,24)		
Erhaltene Anzahlungen	1.108.658,10 (1.083.461,72)	1.108.658,10 * (1.083.461,72))))	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.698,77 (9.781,25)	8.698,77 (9.781,25))))	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.364,86 (370.732,54)	439.364,86 (370.732,54))))	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.236,76 (75.066,13)	78.236,76 (75.066,13))))	
Gesamtbetrag	20.124.777,11 (19.304.047,77)	2.474.718,23 (2.217.222,88)	3.525.508,69 (3.286.964,37)	14.124.550,19 (13.799.860,52)	18.489.818,62 (17.765.006,13)	

GPR = Grundpfandrecht * = steht zur Verrechnung an () = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	25.310,00 €	24.622,00 €

D. Sonstige Angaben

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrngemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50 % beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.653.369,13. Eine Inanspruchnahme unserer Genossenschaft aus der Haftung ist zur Zeit nicht zu erwarten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Hauswarte	1	0
	8	2

Mitgliederbewegung

Anfang	2016	1.607
Zugang	2016	85
Abgang	2016	92
Ende	2016	1.600

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 3.869,57 erhöht.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 385.622,20 einen Betrag von € 327.893,70 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen (Andere Ergebnismrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 19.128,50 an die Mitglieder auszuschütten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Jurgovsky, Thomas	Immobilien-Ökonom (GdW)
Günther, Markus	Bürgermeister

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Brand, Ekkehard	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Link, Reiner	Bankdirektor i. R.	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Hollenbach, Horst	Bürgermeister a. D.	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	
Stephan, Erhard	Caritas-Geschäftsführer i. R.	bis 24. 10. 2016
Vath, Klaus	Bezirksleiter i. R.	

Buchen/Odenwald, den 31. Mai 2017

Der Vorstand:


Thomas Jurgovsky


Markus Günther

