



FAMILIENHEIM  
BUCHEN-TAUBERBISCHOFHEIM  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

# Geschäftsbericht 2015

Mein neues Zuhause.



70  
JAHRE  
1946 - 2016

[www.familienheim-buchen.de](http://www.familienheim-buchen.de)

# Geschäftsbericht 2015

## Inhaltsverzeichnis

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Gedenkfeier 70 Jahre Vertreibung	Seite	2
Dienstjubiläen	Seite	3
Leitbild	Seite	4-5
Bericht zum Neubau von 24 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage „Eichendorffstraße 35/37“ in Tauberbischofsheim	Seite	6-7
Modernisierungsmaßnahme „Beim Lindenhain 8“ in Buchen Garagenerneuerung „Einhardstraße 5“ und „Beim Lindenhain 8“ in Buchen	Seite	8-9
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 (Lagebericht)	Seite	10-18
Modernisierungsobjekt „Schönbornstraße 39“ in Walldürn	Seite	19
Analysen	Seite	20-21
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	22
Bilanz 2015 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015	Seite	23-26
Anhang des Jahresabschlusses 2015	Seite	27-29



### Impressum

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

# 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,-**

	<b>31. 12. 2014</b>	<b>31. 12. 2015</b>
Mitgliederstand:	1.651	1.607
Bilanzsumme:	€ 28.713.817,80	€ 28.822.073,84
Anlagevermögen:	€ 26.117.904,00	€ 26.695.356,90
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 2.767.864,35	€ 2.126.716,94
Eigenkapital:	€ 7.001.172,92	€ 7.566.399,95
Rückstellungen:	€ 1.949.417,15	€ 1.948.999,12
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 19.763.227,73	€ 19.306.674,77
Jahresüberschuss:	€ 458.524,05	€ 584.038,64
Bilanzgewinn:	€ 25.383,49	€ 18.971,11
Eigenkapitalquote:	24,38%	26,25%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4 299 WE	4 323 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	621 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	40.565 qm	41.075 qm
Gewerbeflächen	4.432 qm	4.432 qm

# Gedenkfeier „70 Jahre Vertreibung“ mit Enthüllung einer Gedenktafel und Festrede des Ministerpräsidenten a.D. Dr. h. c. Erwin Teufel



Ehrengäste vor der Gedenktafel : 3. v. rechts Weihbischof Uhl; 7. V. rechts Ministerpräsident Dr.h.c. Erwin Teufel (Bild: Liane Merkle)

und soziale Entwicklungspotential für junge Menschen sehe, hege er größte Hochachtung vor dem Gründer Heinrich Magnani und seinen Nachfolgern in der Dorfleitung, aber auch vor den Müttern und Vätern, die die Familien im Dorf führen. Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Ludwig ging Teufel auf die lange Vorgeschichte zur Vertreibung im Jahr 1946 ein. Diese hätte ihre Ursache bereits in der Entstehung des 1. Weltkrieges, der mit einer heute unverständlichen Begeisterung begonnen hatte, von der sich auch der erst 16jährige Heinrich Magnani hatte anstecken lassen. 14 Mio. Tote hätten der anfänglichen Euphorie schnell Einhalt geboten. Magnani nutzte sein Überleben, machte das Abitur nach, studierte Theologie und wurde zum Segen für viele Menschen.

Am 29. Mai 2016 wurde in Seckach im Jugenddorf Klinge an die Ankunft Tausender Heimatvertriebenen vor 70 Jahren gedacht. Hierzu fand in der St. Bernhard Kirche ein Gedenkgottesdienst mit anschließender Gedenkfeier „70 Jahre Vertreibung“ mit Enthüllung einer Gedenktafel statt. Als Ehrengäste und Grußredner waren u.a. Ministerpräsident a.D. Dr. h.c. Erwin Teufel, Sozialministerin a.D. Barbara Schäfer-Wiegand, der Erste Landesbeamte Dr. Björn-Christian Kleih, Bürgermeister Thomas Ludwig sowie Dorfleiter Georg Parstorfer, Verwaltungsleiter Dieter Gronbach und Vorstand Dr. Johann Cassar anwesend.

Weihbischof Uhl war in seiner Predigt auf die Situation des „Hauptmann von Kapernaum“ eingegangen und hatte diese mit dem seit Jahrzehnten praktizierten gast- und fremdenfreundlichen Umgang der Klinge mit Schutzbedürftigen, Asylbewerbern und Flüchtlingen verglichen. Diese Menschen hätten auf ihrem Weg zu uns unbeschreibliche Hetze, Hunger, Schmutz und Unsicherheit erfahren und würden darum neben Mitgefühl, offenen Armen und der helfenden Hand auch Anstand und Respekt verdienen.

Zur anschließenden Enthüllung der Gedenktafel „70 Jahre Vertreibung“ durch Dr. h.c. Erwin Teufel, hob dieser hervor, dass er die Klinge als eine der besten und sinnvollsten Einrichtungen überhaupt kenne. Weil er in der Familie das größte persönliche

Der Zweite Weltkrieg begann noch schrecklicher, mit 28.000 Ermordeten außerhalb der Kriegshandlungen bereits im ersten Kriegsmonat. Laut Erwin Teufel war die Vertreibung die Antwort auf die jahrelangen Greuelthaten von Menschen gegen Menschen, die nichts mit dem Krieg zu tun hatten. Die 22.000 Überlebenden, die am Seckacher Bahnhof ankamen, waren nur mit dem ausgestattet, was sie am Leib trugen. Sie waren zunächst nicht besonders beliebt, weil die Einheimischen sie in ihren wirklich kleinen Wohnungen aufnehmen mussten. Diese Einstellung habe Pfarrer Magnani positiv beeinflusst durch Aufnahme von Flüchtlingen in sein Pfarrhaus. Des Weiteren hat er in seiner Weitsicht die erste „Neue Heimat“ gegründet, der Nachahmungen in ganz Deutschland folgten – heute unter dem Namen „Familienheim“. „Ich habe die größte Hochachtung vor den Menschen, die mit den Herausforderungen damals fertig geworden sind“, so Erwin Teufel. Seine Hochachtung unterstrich Dr. h.c. Erwin Teufel mit der Enthüllung der Gedenktafel, die am großen Kreuz im Unterdorf ihren Platz finden wird und die aussagt: „Flucht und Bergung. Zum Gedenken an die vielen Tausend Heimatvertriebenen und Flüchtlinge, für die die das Auffanglager „Teufelsklinge“ zum Tor für die Zukunft geworden ist. Klinge 2016 – zum 70. Jahrestag der Ankunft der Heimatvertriebenen ab Februar 1946 in Seckach“.

Familienheim Buchen-TBB mit freundlicher Genehmigung zur Verwendung von Textauszügen einer Mitschrift der Veranstaltung „70 Jahre Vertreibung“ durch die Redakteurin der Fränkischen Nachrichten Frau Liane Merkle (LM).

## Dienstjubiläen bei Familienheim

Am 01.09.2015 war unsere Kollegin aus dem Rechnungswesen, Frau Anja Schwenke, 10 Jahre in unserem Unternehmen tätig und wurde dafür bei der Weihnachtsfeier 2015 geehrt.



*Von links: Frau Dora Hemberger, Leiterin Rechnungswesen, Frau Anja Schwenke, Buchhaltung und der geschäftsführende Vorstand Herr Thomas Jurgovsky*

Der geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Jurgovsky, schilderte bei seinen jeweiligen Ansprachen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens den bisherigen beruflichen und privaten Werdegang der beiden Jubilare. Er bedankte sich bei beiden für die gute Arbeit, die sie in den letzten 10 Jahren für die Genossenschaft geleistet haben. Herr Jurgovsky überbrachte an beide die Grüße

und den Dank des nebenamtlichen Vorstandes Herrn Markus Günther und des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Ekkehard Brand stellvertretend für den Aufsichtsrat. Frau Schwenke erhielt als äußeres Zeichen der Anerkennung eine Gratifikation und einen Blumenstrauß. Herr Helter erhielt als äußeres Zeichen der Anerkennung eine Gratifikation und einen Einkaufsgutschein. Für die weiteren Berufsjahre bei der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG wünschte der Vorstand Frau Schwenke und Herrn Helter Gesundheit, Glück und weiterhin viel Freude am Leben und an ihrer Arbeit bei Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG.



Am 01.03.2016 war unser Kollege aus der Technik, Herr Christoph Helter, 10 Jahre in unserem Unternehmen tätig und wurde dafür bei einer Betriebsversammlung (MB 1/2016) geehrt.

*Von links: Frau Dora Hemberger, Leiterin Rechnungswesen, Herr Christoph Helter, Abteilungsleiter Technik und der geschäftsführende Vorstand Herr Thomas Jurgovsky*

# Leitbild

Im wirtschaftlichen Bereich dienen Leitbilder als Rahmen für das Erscheinungsbild eines Unternehmens und sind Bestandteil einer Corporate Identity. Unter Marketing-Aspekten verhilft ein Leitbild dem Unternehmen zur besseren Positionierung am Markt. Es schafft nach innen und nach außen ein Wertebewusstsein, das für das Unternehmen wie ein Gütesiegel wirken kann.

Die Entwicklung eines Leitbildes ist aber kein einmaliger, von außen gesetzter Akt, sondern ein Prozess über einen längeren Zeitraum, der die Akteure in die Entwicklung integrieren soll. Leitbilder sind ein andauernder Prozess der Selbstreflexion. Sie tragen zur Wertschöpfung und Existenzsicherung von Unternehmen bei.

Diesem Grundgedanken folgend wurde in der Mitarbeiterbesprechung 2/2015 vom 29. Juni 2015 unter Top 7 die Einführung eines Leitbildes für unsere Genossenschaft diskutiert und gemeinsam beschlossen.

Um hierzu eine professionelle Vorgehensweise bzw. Steuerung zu erhalten, haben wir den u.a. auch für das Siedlungswerk Baden als Dozent tätigen Medienprofessor Hoyer aus Villingen-Schwenningen beauftragt, mit uns gemeinsam ein solches Leitbild zu entwickeln.

Unter dem Motto „Wie sehen wir uns?“ und „Wie wollen wir von anderen gesehen werden?“ wurden von allen Mitarbeitern Ideen und Meinungen anhand eines Fragebogens erfragt.

In einem 1 ½ tägigen Workshop am 15. Oktober und am 13. November haben dann alle Mitarbeiter unseres Unternehmens gemeinsam unser „Leitbild“ erarbeitet. Am Freitag, dem 27. November 2015 wurden die Ergebnisse von Mitarbeiterinnen durch Herrn Hoyer zusammengefasst, mit aktuellen Fotos aller Mitarbeiter versehen und danach auf unserer Homepage veröffentlicht. Seit 03.12.2015 ist unser Leitbild jetzt online.



*Thomas Jurgovsky  
Geschäftsführender  
Vorstand*



*Dora Hemberger  
Leiterin Finanzen, Buch-  
haltung, Rechnungswesen  
und Personal*



*Philipp Trautmann  
Leiter Vermietung*



*Christoph Helter  
Gebäudemanagement  
und Technik*



*Christina Huller  
Sekretariat*



*Anja Schwenke  
Sachbearbeitung  
Buchhaltung*



*Helena Hemberger  
Sachbearbeitung  
Vermietung*



*Johannes Frisch  
Hausmeister*



*Ralf Hajek  
Mitarbeiter Regiedienst  
Maler und Tapezierer*



*Michael Löffler  
Mitarbeiter Regiedienst  
Maler und Tapezierer*



*Alexander Gebhardt  
Mitarbeiter Regiedienst  
Maler und Tapezierer*

# Unser Leitbild



Wir wollen als Gemeinschaft an einem Strang ziehen, unsere Vorhaben und Bauprojekte ständig verbessern und kontinuierlich auf zeitgemäß hohem Niveau halten. Sicher, zuverlässig und partnerschaftlich – dies sind Grundvoraussetzungen unseres Handelns. Wir schaffen modernen, bedarfsgerechten und günstigen Wohnraum durch Neubau und Modernisierung. Wir denken und handeln sozial sowie zukunftsorientiert. Wir bieten unseren Mitgliedern ein dauerhaftes und sicheres Zuhause.

## Präambel

In den 70 Jahren unseres Bestehens können wir auf ein Bauvolumen von ca. 4.500 Wohneinheiten zurückblicken.

Diese stattliche Zahl spricht für Erfahrung und Vertrauen. Wir haben über 650 Wohnungen und gewerbliche Einheiten im eigenen Bestand, die wir vermieten, verwalten und pflegen. Wir stellen uns der sozialen Verantwortung und besitzen in Mosbach, Buchen und Hardheim drei Pflegeheime, die vom Arbeiter-Samariterbund Heilbronn-Franken betrieben werden. Die »FAMILIENHEIM« ist ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen. Wir sind in der nördlichen Region des Landes Baden-Württemberg in Teilen der Landkreise Neckar-Odenwald-, Main-Tauber- und Hohenlohekreis tätig.

## Unsere Grundwerte

### Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.

In einem partnerschaftlichen Miteinander mit unseren Mietern, Mitarbeitern und Lieferanten bauen wir ein gegenseitiges Wohlgefühl und Vertrauen auf. Die Zufriedenheit der Menschen, mit denen wir

täglich zusammenarbeiten, und der ehrliche sowie offene Umgang untereinander sind stets unser Ziel.

### Wir begegnen einander mit Respekt.

Mit unseren Mietern, Mitarbeitern, Partnern und Interessenten pflegen wir konstruktive, langfristige und vertrauensvolle Beziehungen und begegnen einander mit Respekt. Mit den Ressourcen, die wir für den Bau von Wohnhausobjekten benötigen, gehen wir umweltbewusst und ökologisch um. Wir fördern den offenen Dialog mit unseren Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern und stehen zu unserem Wort.

### Unser Bestreben ist der vertrauensvolle Umgang miteinander.

Vertrauen ist für zwischenmenschliche Beziehungen ein wichtiger Aspekt, um zusammenzukommen. Wir wollen Vertrauen für eine langfristige Kundenbeziehung schaffen. Wir sind ein zuverlässiger Partner, der seinen Mitgliedern zur Seite steht und Lösungen aufzeigt. Wir bieten unseren Mietern ein sicheres Zuhause und dadurch eine vertrauensvolle Basis – das ist unser Genossenschaftsgedanke.

### Tradition bedeutet Langlebigkeit, aber auch moderne Weitsicht.

Wir blicken auf eine lange Tradition mit bedeutsamer Vergangenheit zurück. Seit 70 Jahren erbauen und modernisieren wir bedarfsgerechten Wohnraum. Diese Tradition verpflichtet, Zukunft zu gestalten. Mit modernsten Arbeitsmitteln und im zeitgemäßen Stil erschaffen wir Lebensräume, die ein Heimatgefühl ausstrahlen.

### Qualität und Wohnraum sind unsere Leidenschaft.

Innovationen werden durch uns weiter vorangetrieben, und zeitgemäßes Wohnen ist für uns oberstes Gebot. Im Einklang damit stehen für uns die Umweltaspekte, welche durch uns berücksichtigt und umgesetzt werden.

### Wir handeln kompetent, um die beste Leistung zu bieten.

Wir sind immer am Puls der Zeit. Unsere Aufgaben verfolgen wir mit Motivation, Engagement und Leidenschaft. Unser Ziel ist die Zufriedenheit unserer Mieter. Wir übernehmen Verantwortung für unser Handeln, sind ehrlich und fair und orientieren uns an den Bedürfnissen unserer Mieter und Mitglieder. Unsere Fachkompetenz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit zeichnen uns als Baugenossenschaft aus. Wir qualifizieren uns kontinuierlich und stetig weiter.

### Wir bauen Zukunftsräume mit Verantwortung.

Wir wollen die Werte der Genossenschaft erhalten und mehren. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und handeln nachhaltig. Ziele und Visionen verfolgen wir mit Nachdruck, um unseren Mietern, genauso wie unseren Mitarbeitern und Partnern eine optimale Zukunft zu bieten.

## Neubau von 24 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage „Eichendorffstraße 35/37“ in Tauberbischofsheim



Im Herbst 2013 wurde mit dem Neubau von 24 barrierefreien 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen begonnen. Das Objekt war zum 01. April 2015 bezugsfertig. Da das Gebäude auf ein genossenschaftliches Grundstück gebaut wurde, konnte der Mietpreis durchschnittlich auf 8,06 € pro qm und Monat begrenzt werden. Das Objekt hat folgende Ausstattungsvorteile: 2 Aufzüge, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnungen, Loggien,





barrierefreie Bäder, Keller und Tiefgarage sind mit dem Aufzug erreichbar, talseitige elektrische Außenjalousien, Videosprechanlage, elektronische Schließanlage, automatisch öffnende Hauseingangstüren, Müllmanagementsystem, Fahrradbox für 24 Fahrräder usw. Energetisch wurde das Gebäude im Standard KfW 70 errichtet.



## Modernisierungsmaßnahme „Beim Lindenhain 8“ in Buchen



Das 6-Familienwohnhaus „Beim Lindenhain 8“ in Buchen wurde im Geschäftsjahr 2015 umfassend modernisiert. Neben der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle wurden auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude sowie 6 Bäder komplett erneuert. Auch die Zuwegung wurde neu gestaltet.



## Garagenerneuerung „Einhardstraße 5“ und „Beim Lindenhain 8“ in Buchen



Unterhalb des 6-Familienwohnhauses „Einhardstraße 5“ befanden sich an einem städtischen Zufahrtsweg 8 baufällige Garagen. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahme „Beim Lindenhain 8“ wurde der Zufahrtsweg von der Stadt Buchen erworben. Danach konnten die 8 Garagen abgerissen und mit 9 neuen Garagen und einem Stellplatz ersetzt werden.



# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Allgemeiner Teil des Lageberichts 2015

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wurde mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von

5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch die rund 5 prozentigen Preisrückgänge bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zu-

wachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleineren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November san-

ken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

## Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

### „70 Jahre Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG“

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2015 unserer Genossenschaft ausführlich informieren. Die Genossenschaft in Buchen wurde am 04.12.1946 gegründet. Die Gründung jährt sich in diesem Jahr zum 70. Mal.

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.

### Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft 2015

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 2015 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 31.12.2015 befinden sich 7 Gewerbeeinheiten, 616 Wohnungen, 224 Garagen und 219 Stellplätze sowie 10 Carports und 6 Zweiradboxen im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen verteilen sich auf 13 Standorte über drei Landkreise wie folgt:

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

(siehe Schaubild „Wohnungsbestand nach Landkreisen“ S. 20)

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Wohnungsbestand durch den Zugang von 24 Neubauwohnungen in der „Eichendorffstraße 35/37“ in Tauberbischofsheim erhöht. Gemindert wurde der Bestand an Wohnungen durch den Verkauf von 28 unrentablen Altbauwohnungen in sieben 4-Familienwohnhäusern in Walldürn, „Buchen-, Birkenweg und Gregor-Mendelstraße“. Eine Kellerwohnung in Buchen „Beim Lindenhain 8“ wurde stillgelegt. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 sind bei der Genossenschaft in der Summe 5 WE entfallen:

Die verbliebenen Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2015 wie folgt auf:

(siehe Schaubild „Wohnungsbestand nach Ortschaften“ S. 20)

### **Genossenschaft reagiert auf die demographische Bevölkerungsentwicklung**

Die Genossenschaft verfügt inzwischen über mehr als 150 Wohnungen, die entweder barrierefrei, barrierearm oder zumindest altersgerecht sind. Das entspricht schon heute einer Quote von fast 25 %. Rechnet man die modernisierten EG-Wohnungen mit barrierefreien Zugängen hinzu, ergeben sich hier Werte in Richtung 34 %. Wir liegen hier weit vor den bundesweiten Vergleichszahlen (ca. 6,0 % aller GdW-Wohnungen).

### **Investitionen in den Bestand**

Wie in den Jahren zuvor wurde 2015 erneut erfolgreich in den Wohnungsbestand investiert. Dabei wurde in Zeiten steigender Energiekosten wieder verstärkt darauf geachtet, Maßnahmen umzusetzen, die Energie einsparen. Der finanzielle Aufwand für Modernisierung und Instandsetzung lag bei rund T€ 1.513 Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2015 je qm Wohnfläche 36,83 € (siehe Schaubild „Investitionen in den Bestand“ S. 20).

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. Zusätzlich zu den Modernisierungsmaßnahmen „Beim Lindenhain 8“ und „Einhardstraße 5“ in Buchen wurden folgende Instandhaltungen umgesetzt:

In Adelsheim wurden an den Objekten Lachen-

straße 29 und 31 die Dacheindeckungen einschl. Spenglerarbeiten erneuert. In Boxberg „Drosselweg 2“ und in Buchen „Beim Lindenhain 5“ wurden die Heizungsanlagen erneuert. In der Mozartstraße 12 in Hardheim wurden bei Mieterwechseln 3 Bäder einschl. aller Leitungen erneuert. In diesem Zuge wurden auch die zugehörigen kompletten Wohnungen zur Vermietung hergerichtet. Im Rahmen einer Langzeitstrategie für die Objekte in Kilsheim wurden dort weitere drei Wohnungen ebenfalls komplett instandgesetzt.

Für die laufende Instandhaltungen werden mit weiter sinkender Tendenz für 2015 ca. 120.000 € benötigt. Dies ist eine unmittelbare Folge der Wirkung unseres Regiedienstes. Mit unseren 3 Regiedienstmitarbeitern erbringen wir für unsere Genossenschaft Jahr für Jahr eine stattliche Summe an Eigenleistung im Bereich der Maler- und Tapezierarbeiten und anderer Tätigkeiten. Im Jahr 2015 haben wir so 36 Wohnungen mit 3006 qm Wohnfläche zur Vermietung hergerichtet.

### **Neubau für den Bestand**

Die Neubaumaßnahme in Tauberbischofsheim in der „Eichendorffstraße 35/37“ von 24-Wohnungen und 22 Tiefgaragenplätze (siehe Bericht S. 6 u. 7) wurde zum 01. April 2015 fertiggestellt. Die Baukosten im Geschäftsjahr 2015 betragen T€ 772. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 3.973 Mio. €.

### **Mietpreisentwicklung**

Nachfolgend wird die gesamte Vermietungssituation der Genossenschaft verdeutlicht. Es wird hierbei nach der jeweiligen Nutzung unterschieden. Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2015 für die Wohnungen bei 5,53 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,08 €/qm und bei den gewerblichen Objekten bei 5,80 €/qm. Mieterhöhungen fanden im vergangenen Jahr statt. Im Oktober 2014 wurden nach Überprüfung sämtlicher Mietverhältnisse und nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zusätzlich die Wohnungsmieten an die ortsübliche Miethöhe angepasst. Vornehmlich war dies dort der Fall, wo die Mieten länger als 60 Monate (5 Jahre) nicht angepasst wurden. Die Anpassung erfolgte mit Wirkung zum 01.01.2015.

### **Wohnungsnachfrage und Leerstände**

Zum Jahresende 2015 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 19 Wohnungen leer. Davon wiederum waren 1 WE gewollte Leerstände in den Objekten „Am Bild 10“ in Tauberbischofsheim und in Seckach in der „Bahnhofstraße 41“ in der ehemals als Therapiepraxis genutzten Gewerbeeinheit im UG. Die Leerstandsquote beträgt zum 31.12.2015 3,08% gerechnet nach Leerstandsmonaten (Vorjahr 4,23 %). Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Mietwohnungen war 2015, wie auch in den Jahren zuvor, von Ortschaft zu Ortschaft unterschiedlich.

### **Fluktuation und Wanderungsbewegung**

Im Berichtsjahr gab es 67 Wohnungswechsel (10,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbeginn. Im Vorjahr waren dies 64 Wohnungswechsel (10,3 %). (Siehe Schaubild „Fluktuationsrate in %“ S. 21)

### **Mieterlösschmälerungen**

Die Ertragslage ist nach wie vor durch Erlösschmälerungen belastet. Sie betragen im Geschäftsjahr 162.441,50 €. Im Geschäftsjahr 2015 betragen die Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Gesamtmieten 5,22 % (im Vorjahr 4,95 %). Trotz rückläufiger Leerstandsquote aus Leerstandsmonaten sind die Erlösschmälerungen gestiegen. Dies resultiert aus den grundsätzlich steigenden Durchschnittsmieten pro qm Wohnfläche.

### **Die Pflegeheime der Genossenschaft**

Zum 31.12.2015 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 und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach.

### **Photovoltaikanlagen**

Zum 31.12.2015 betreibt die Genossenschaft 19 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtnennleistung von 263 kw/p. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 262.594 kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2015 126.028,76 €.

### **Verwaltung Wohnungseigentum**

Am 31. Dezember 2015 war die Genossenschaft bei 8 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 31.12.2015 637.612,35 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 686.629,86 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 1.200,93 €. Die Genossenschaft zählt zum 31.12.2015 1.607 Mitglieder mit 4.408 Anteilen.

## Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2015		31. 12. 2014		Veränderung
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	26.695,0	90,9	26.117,4	89,6	577,6
Finanzanlage	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					0,0
Unfertige Leistungen	975,9	3,4	981,6	3,7	-5,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	914,2	3,2	1.366,2	5,6	-452,0
Übriges Umlaufvermögen	142,3	0,5	140,1	0,6	2,2
Rechnungsabgrenzungsposten	94,3	0,3	108,1	0,5	-13,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.822,1</b>	<b>100</b>	<b>28.713,8</b>	<b>100,0</b>	<b>108,3</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.566,4</b>	<b>26,3</b>	<b>7.001,2</b>	<b>24,6</b>	<b>565,2</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	648,7	2,3	596,5	2,2	52,2
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.088,4	3,8	1.162,1	6	-73,7
Übrige Rückstellungen	212,0	0,7	190,8	0,8	21,2
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	17.765,0	61,6	18.210,0	60,3	-445,0
Erhaltene Anzahlungen	1.083,4	3,8	1.027,5	3,8	55,9
Übrige Verbindlichkeiten	455,6	1,6	524	2,3	-68,4
Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	0,0	1,7	0	0,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.822,1</b>	<b>100,0</b>	<b>28.713,8</b>	<b>100</b>	<b>108,3</b>

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich um 577,6 tsd € erhöht. Zu dieser Erhöhung führte u.a. die Modernisierung des 6-Fam.-Wohnhauses „Beim Lindenhain 8“ in Buchen sowie der Abriss und Neubau der Garagen in Buchen, „Einhardsstr. 5“.

Der Neubau in Tauberbischofsheim „Eichendorffstraße 35/37“ wurde zum 01.04.2015 fertiggestellt und mit 3.973 tsd € bei den Wohnbauten aktiviert.

Das Konto „Anlagen im Bau“ wurde umgewidmet bzw. aufgelöst. Das Umlaufvermögen beträgt 2.126,7 tsd €.

Das Eigenkapital hat sich um 565,3 tsd € auf 7.556,4 tsd € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,25 %. Die Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltungen sowie die übrigen Rückstellungen betragen 1.949 tsd €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 17.765 tsd €. Sie sind um 445 tsd € gesunken.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Gesamtvermögen von 28.822,1 tsd € (Bilanzsumme) ab.

## Ertragslage

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

	2015	2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>Betriebsfunktionen</b>			
Hausbewirtschaftung	784,10	1.170,90	-386,8
Verkaufstätigkeit	0,00	0,00	0,0
Betreuungstätigkeit	9,00	8,90	0,1
Kapitaldienst	-17,30	-18,20	0,9
Summe Deckungsbeiträge	775,80	1.161,60	-385,8
Verwaltungsaufwand	-791,00	-746,80	-44,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-15,20</b>	<b>414,80</b>	<b>-430,0</b>
Übrige Rechnungen	610,70	55,40	555,3
Jahresergebnis vor Steuer	595,50	470,20	125,3
Steuern von Einkommen und Ertrag	-11,50	-11,70	0,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>584,00</b>	<b>458,50</b>	<b>125,5</b>

Die Ertragslage ist nach wie vor durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge beträgt 776 tsd €. Sie ist gegenüber 2014 um 386 tsd € gesunken. Wesentliche Einflüsse sind die Erhöhung der Abschreibungen sowie die Auflösung von Rück-

stellungen. Die übrigen Rechnungen betragen 611 tsd € und beinhalten in erster Linie die Verkaufserlöse der Objekte in Walldürn. Der Verwaltungsaufwand beträgt 791 tsd €. Der Jahresüberschuss beläuft sich nach Abzug von Steuern (von Einkommen und Ertrag) auf 584 tsd €.

## Finanzlage Kapitalflussrechnung

	2015	2014
	T€	T€
Jahresüberschuss	584,0	458,5
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.034,3	957,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 21,6	- 413,9
Veränderung Sonderposten	5,4	12,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.602,1</b>	<b>1014,0</b>

Der Cashflow beträgt 1.602,1 tsd €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 588,1 tsd € erhöht. 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>1.070.918</u>	3,72	3,32
	Bilanzsumme	28.822.074		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>584.039</u>	7,72	6,55
	Eigenkapital	7.566.400		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>7.566.400</u>	26,25	24,38
	Bilanzsumme	28.822.074		
Anlageintensivität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>26.695.357</u>	92,62	90,96
	Bilanzsumme	28.822.074		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>17.765.006</u>	61,64	63,42
	Bilanzsumme	28.822.074		

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist seit Jahren positiv. Es wird 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. Wir sichern dadurch die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und die Existenz der Genossenschaft. Ebenfalls werden durch die eingeschlagene Strategie Leerstände mit gutem Erfolg konsequent beseitigt.

Bei allen Investitionen berücksichtigen wir jeweils vor Ort die aktuellsten Mietmarktveränderungen. Das Portfolio an Mietwohnungen des Unternehmens ist so aufgestellt, dass wir an den Hauptstandorten Buchen, Walldürn, Hardheim und Tauberbischofsheim Wohnungen in allen Preislagen anbieten können. Die Preisunterschiede ergeben sich grundsätzlich durch unterschiedliche Objekt-

qualitäten, sowohl in Ausstattung als auch in energetischer Sicht. Wir verfolgen deshalb weiterhin das Ziel, Wohnqualitätssteigerungen in allen Preislagen anbieten zu können. Dies geschieht beispielsweise dadurch, dass wir seit einigen Jahren Wohnungen grundsätzlich nur noch komplett hergerichtet zur Vermietung auf dem Markt anbieten. 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. Wir werden auch weiterhin an ausgesuchten Standorten Abriss von unrentablem Altbau und Neubau von Mietwohnungen an gleicher Stelle erwägen.

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 abzuheben, wie beispielsweise durch außerordentliche Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und Leuchtturmobjekte wie „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. Im Frühjahr 2016 haben wir mit den Maßnahmen zur Vollmodernisierung des unmittelbar benachbarten 24-Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“ begonnen (siehe Bericht S. 19). Hier ist es durch Spreizung der Maßnahme über 2 Geschäftsjahre gelungen, die

Kaltmieten für die bestehende Mieterklientel äußerst günstig zu halten.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte (bis zu 30 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten) ziehen mittlerweile viele Mietinteressenten an, die durch einen Umzug in unsere Wohnungen auf die ständig steigenden Energiekosten reagieren. Wenn Mieter durch bevorstehende Modernisierungen ausziehen, sehen wir das in jedem Fall als Chance, neue Mieter mit besserer Wohnkaufkraft für den dann nach der Modernisierung hochwertigen Wohnraum zu finden. Die neuen Mietpreise werden mit dem gebotenen hohen Standard von den „Neumieter“ anstandslos akzeptiert und als angemessen angesehen. Das Wohnungsunternehmen muss dennoch vorübergehend die kurzfristig zusätzlich entstehenden Leerstände verkraften.

Zum 31.12.2015 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Die Geschäftsleitung hat die kurz- und mittelfristigen Planungen im Geschäftsjahr 2015 umgesetzt. Am Standort Walldürn konnten sieben für die Genossenschaft unrentable 4-Fam. Wohnhäuser zu marktgerechten Preisen veräußert werden.

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 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 2015 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 2016 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 750 tsd € veranschlagt. Das 24-Familienwohnhaus „Schönbornstraße 39“ in Walldürn wird umfassend modernisiert (siehe Bericht S. 19). Hierbei wird wieder auf barrierefreie Zugänglichkeit des Objektes vom Bürgersteig bis in die Wohnungen geachtet. Ebenfalls werden die Bäder barrierefrei bzw. barrierearm umgebaut. Aufgrund der meist langjährigen Mietverhältnisse im Haus weisen alle Wohnungen einen hohen Instandhaltungsaufwand auf. Sechs Wohnungen, die über die Modernisierungszeit leerstehen mussten, müssen komplett hergerichtet werden. Im Zuge der Modernisierung wurden auch 6 neue Garagen errichtet.

In Tauberbischofsheim war der Neubau von 24 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage (siehe Bericht S. 6 u. 7) im April 2015 planmäßig bezugsfertig. 11 Monate nach Fertigstellung waren 100 % vermietet. Die zögerliche Nachfrage ist nach unseren Feststellungen der besonderen Marktsituation im ländlichen Raum geschuldet. Andere Familienheimunternehmen mit städtischem Hintergrund kennen diese Situation so nicht. Dort werden für Neubau zur Miete oftmals Wartelisten für eine mehrfache Belegung des jeweiligen Objektes geführt. Für unsere Genossenschaft stellt das Objekt dennoch einen Gradmesser für zukünftige Neubauten dar. Bei unseren hochwertigen Modernisierungsobjekten hatten wir in jedem Fall auch feststellen müssen, dass der Erstbezug äußerst zögerlich vonstatten ging. Wenn die Objekte dann aber voll belegt waren, hatten wir bei einzelnen leerwerdenden Wohnungen keine Probleme mehr, Nachmieter zu finden. Dass Qualität seinen Preis hat, hatte sich bis dahin herumgesprochen.

### Schlussbetrachtungen

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ausdrücklich 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, im Juli 2016

# Modernisierungsobjekt „Schönbornstraße 39“ in Walldürn

Die für 2016 geplante umfassende Modernisierung des 24-Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“ in Walldürn ist zum Berichtszeitpunkt bereits fast umgesetzt.

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 zwei moderne beheizbare Sanitärcontainer in unmittelbarer Nähe zum Objekt zur Verfügung gestellt. 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 drei Regiedienstmitarbeiter waren beim Ausräumen der Kellerabteile, beim Umräumen der Wohnungseinrichtung, beim packen und tragen der Umzugskartons sowie bei der Sperrmüllentsorgung behilflich. Dabei wurden über 30 hochbeladene Anhänger voller entbehrlich gewordener Gegenstände auf die Abfalldeponie verbracht.

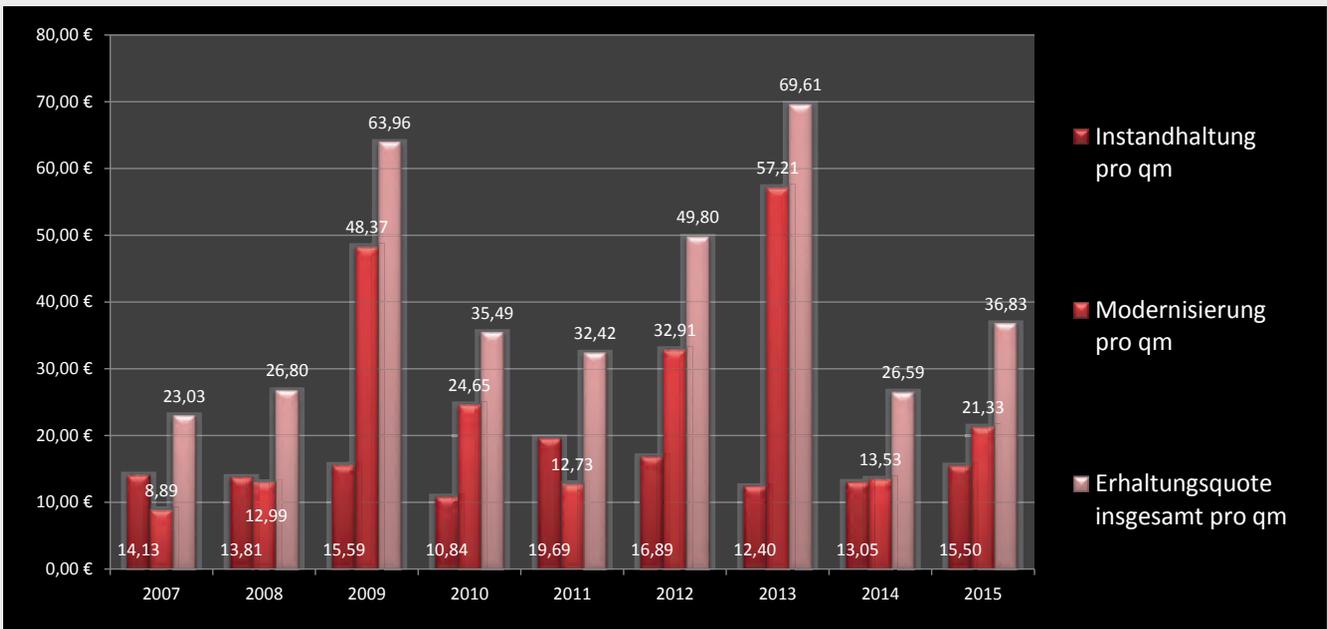
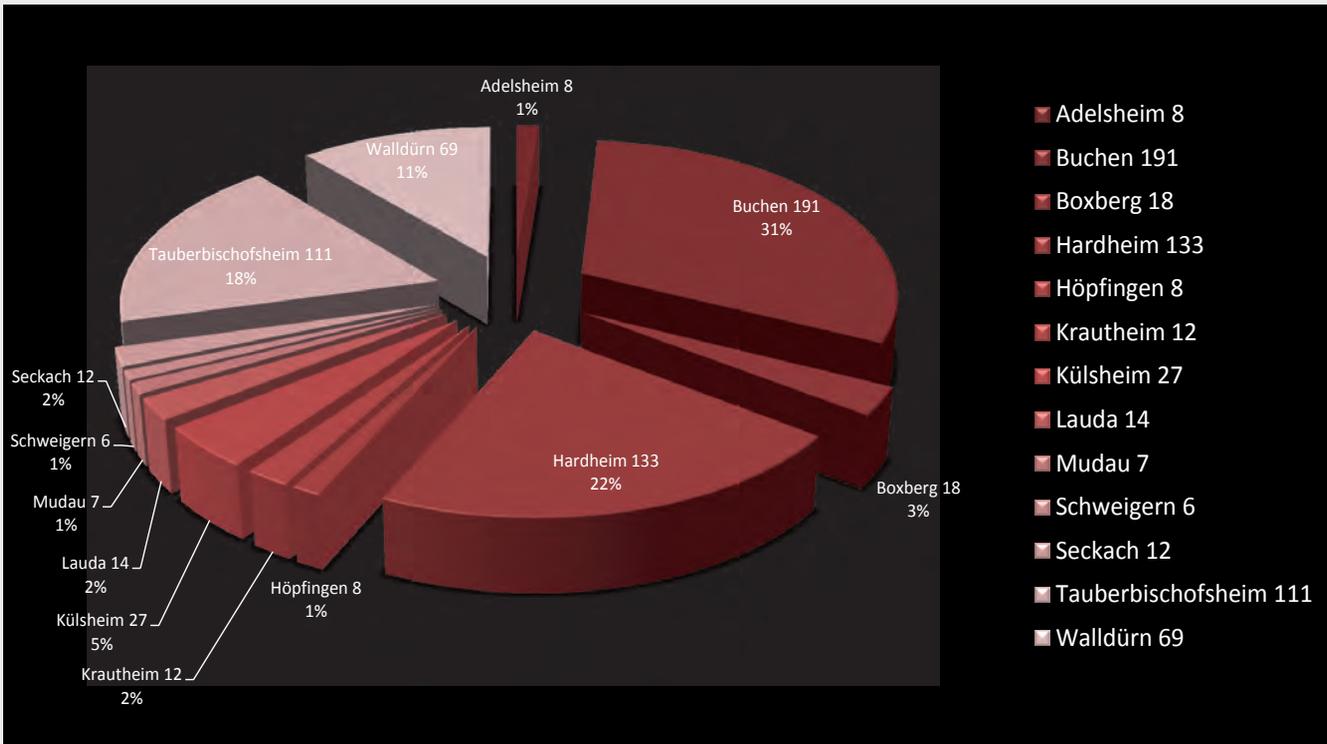
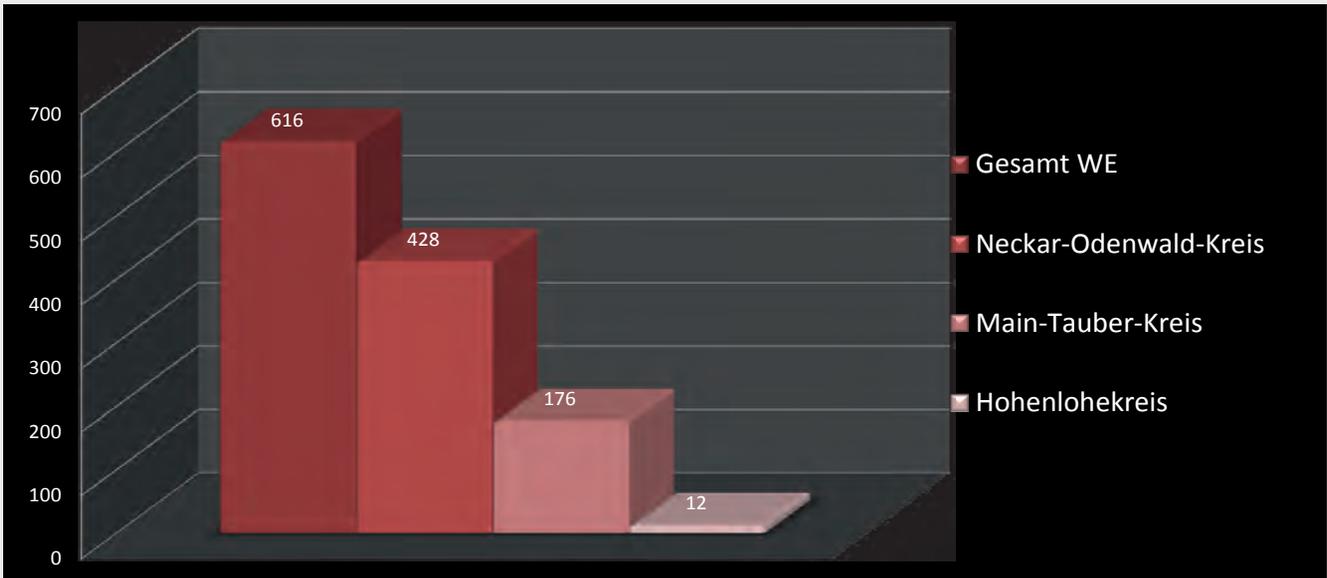
Des Weiteren haben wir alternative Wohnangebote in andere Genossenschaftswohnungen angeboten, die teilweise auch genutzt wurden. Allen Mietern wurde für die Dauer der Maßnahme die Kaltmiete komplett erlassen.

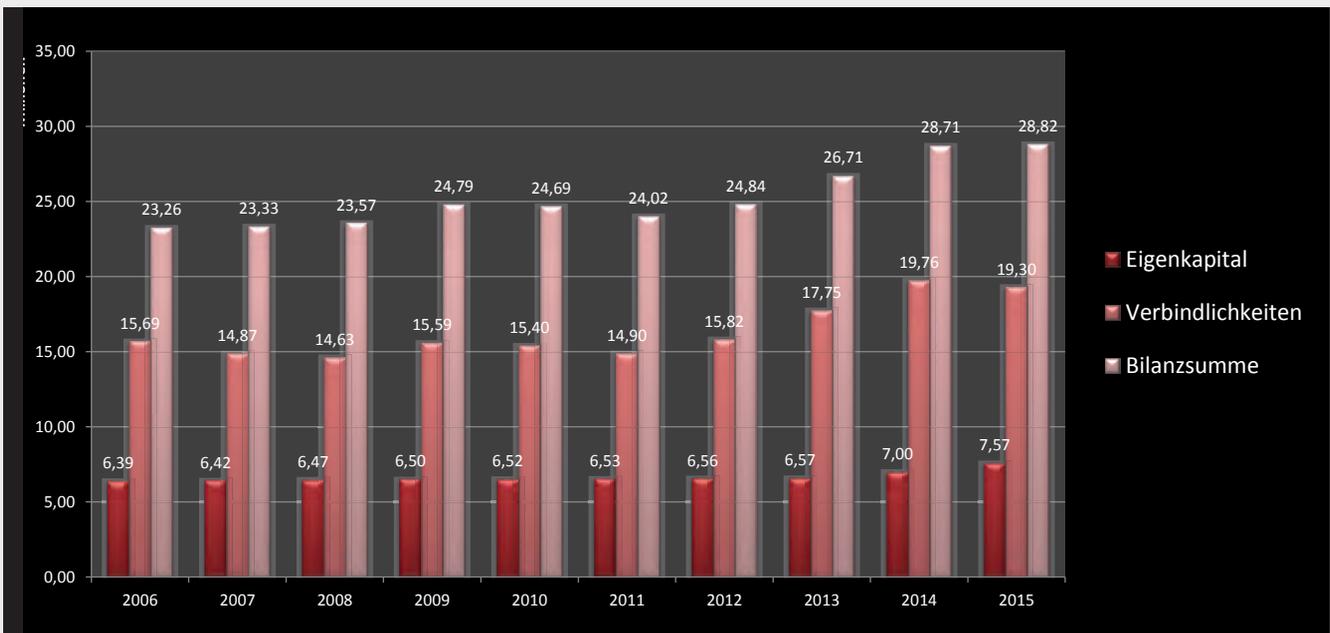
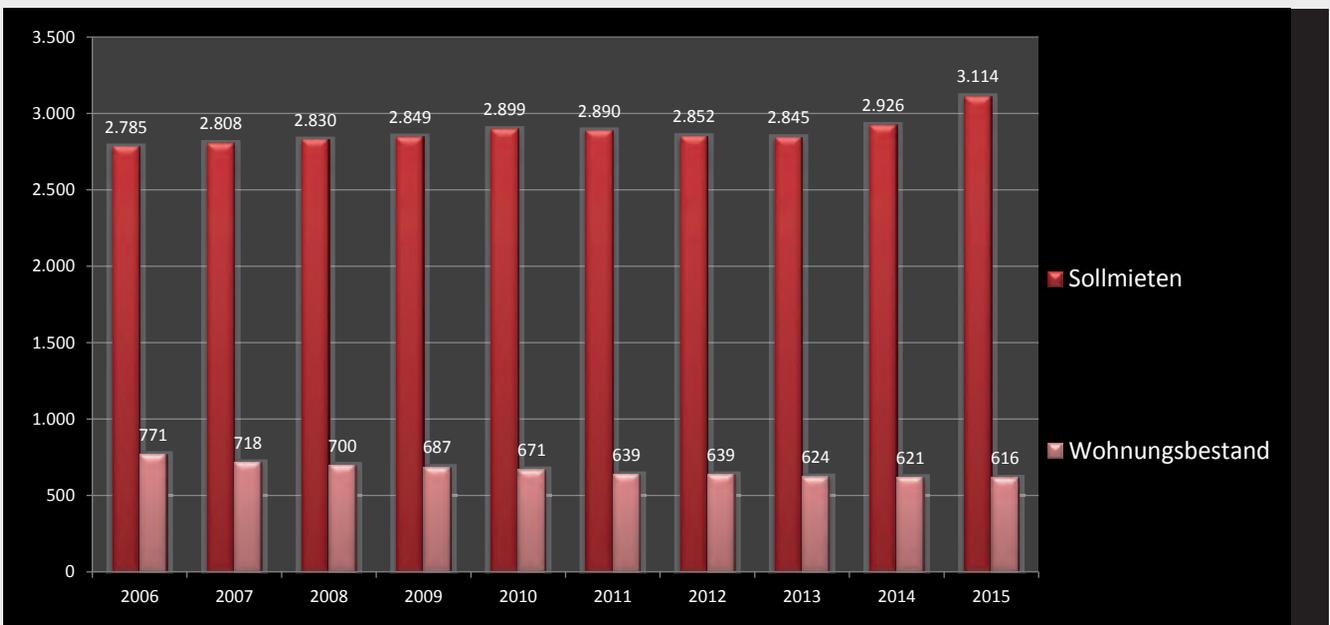
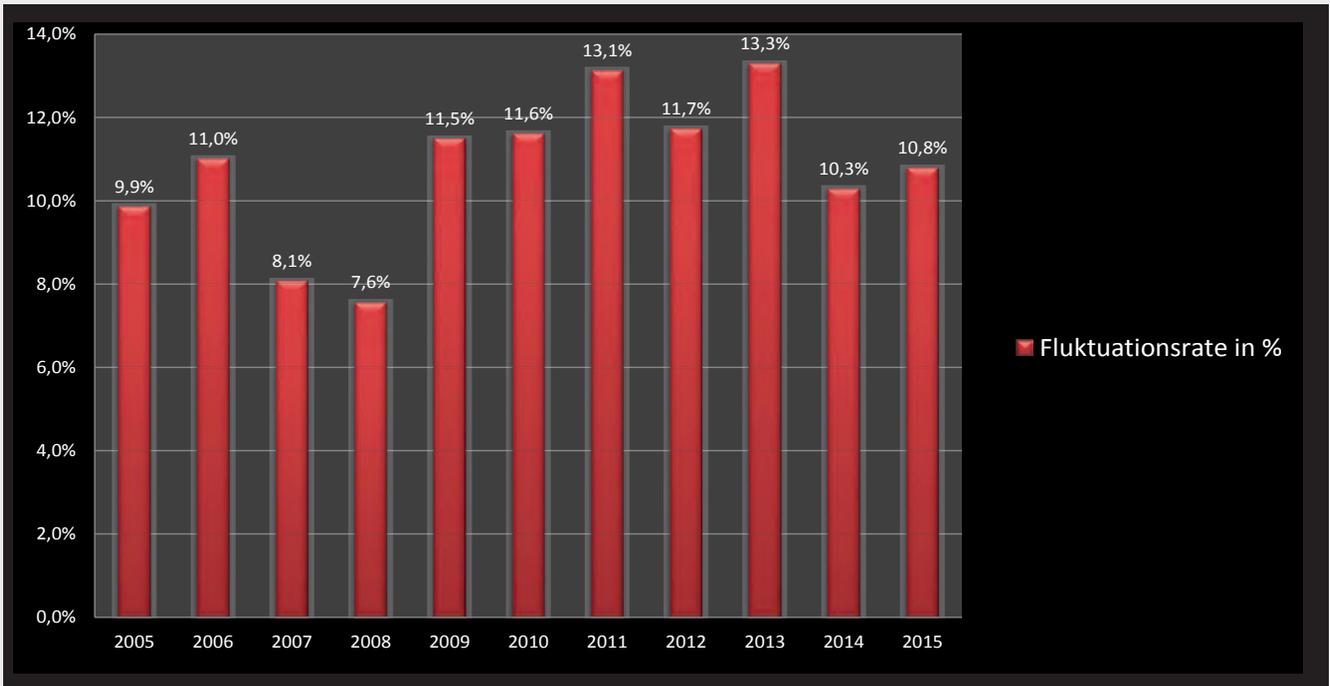
Trotzdem war und ist die Umsetzung der Maßnahme eine enorme Belastung für die überwiegend älteren Bewohner. Das Durchschnittsalter im Haus lag zum Beginn der Maßnahme bei 74 Jahren. Aus diesem Grund hat man sich auch entschlossen, den Aufzug im Haus bis zum Abschluss aller anderen Arbeiten im und um das Haus zu belassen. Aufzug und Treppenhaus werden dann nach den Weihnachts-



ferien erneuert. Bis spätestens Ostern 2017 wird dann das Gebäude komplett innen wie außen in neuem Glanz erscheinen. Im Frühsommer 2017 werden wir dann mit den Bewohnern ein großes Gartenfest feiern. Mit diesem Fest werden wir uns bei den Mieterinnen und Mietern des Objektes „Schönbornstraße 39“ für ihre große Geduld und Mitarbeit bedanken.







# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015, 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 2014 vorgenommen und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Es gab keine Beanstandungen bezüglich des Jahresabschlusses und Lageberichts.



*Einmal jährlich findet im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung eine Informationsfahrt im Genossenschaftsgebiet der Familienheim Buchen-TBB statt. Hierbei werden vom Vorstand und leitenden Mitarbeitern die aktuellen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor Ort vorgestellt und erläutert. Auch werden Projekte besichtigt, bei denen zukünftig Maßnahmen geplant sind und Beschlüsse des Aufsichtsrates anstehen. Das Aufsichtsratsgremium kann sich so von den Problemen, aber auch von den positiven Veränderungen vor Ort ein eigenes Bild machen. Notwendige Entscheidungen können leichter gefällt werden.*

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Auch die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ergab keine Beanstandungen.

Turnusgemäß endet entsprechend § 23 Abs. 2 unserer Satzung die Amtszeit folgender Mitglieder des Aufsichtsrates:

Brand Ekkehard, Bürgermeister a.D., Seckach

Fouquet Heribert, Bürgermeister a.D., Hardheim

Hollenbach Horst, Bürgermeister a.D., Boxberg

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung die zulässige Wahl der genannten bisherigen Aufsichtsratsmitglieder vor.

Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied, Herr Erhard Stephan, Caritas-Geschäftsführer a.D., Lauda, vollendet 4 Tage nach unserer Mitgliederversammlung sein 75. Lebensjahr.

Gemäß § 23 Abs.1 unserer Satzung endet die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitgliedes mit der Vollendung des 75. Lebensjahres.

Ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat soll deshalb in der Mitgliederversammlung gewählt werden.

Abschließend bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte, erfolgreiche und an den Zielen der Genossenschaft ausgerichtete Arbeit.

Buchen im Juli 2016

Ekkehard Brand

Aufsichtsratsvorsitzender



*In regelmäßigen Abständen treffen sich Aufsichtsratsgremien und Vorstände und der Familienheim Baugenossenschaften Heidelberg, Mosbach und Buchen zum gegenseitigen Austausch. Im April 2016 hat die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e.G. eine Informationsfahrt zur Besichtigung der Wohnungsbestände in Mosbach und Eberbach organisiert. Neben Besichtigung einzelner Wohnungsbestände in Mosbach und Eberbach wurden in Planung befindliche Bauvorhaben vor Ort besichtigt.*

Jahresabschluss zum  
31. Dezember 2015



Familienheim  
Buchen-Tauberbischofsheim  
Baugenossenschaft eG



# Bilanz zum 31. Dezember 2015

## Aktiva

	2015	2015	2014
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		7,00	21.995,68
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.620.257,74		16.508.136,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.231.826,98		5.494.951,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.112,43		81.112,43
4. Technische Anlagen und Maschinen	633.330,00		689.298,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.384,04		120.899,04
6. Anlagen im Bau	0,00	26.694.911,19	3.201.076,70
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	438,20	438,71	433,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		26.695.356,90	26.117.904,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	941.688,05		922.336,63
2. Andere Vorräte	34.263,90	975.951,95	59.223,67
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.696,74		14.412,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.536,57		10.918,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	134.020,86	142.254,17	114.753,09
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	380.377,46		880.738,06
2. Bausparguthaben	533.798,68	914.176,14	485.455,02
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	16.657,98		21.585,78
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	77.676,70	94.334,68	86.491,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.822.073,84</b>	<b>28.713.817,80</b>

# Passiva

	2015	2015	2014
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.017,51		47.687,62
2. der verbleibenden Mitglieder	637.612,35	686.629,86	632.370,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 1.200,93			
Vorjahr € 951,22			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.382.057,95		1.323.557,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 58.500,00			
Vorjahr € 45.900,00			
2. Andere Ergebnisrücklagen	5.478.741,03	6.860.798,98	4.972.173,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 506.567,53			
Vorjahr € 387.240,56			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	584.038,64		458.524,05
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	565.067,53	18.971,11	433.140,56
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		7.566.399,95	7.001.172,92
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	648.644,00		596.534,00
2. Steuerrückstellungen	19.120,08		17.934,72
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.088.409,30		1.162.086,81
4. Sonstige Rückstellungen	192.825,74	1.948.999,12	172.861,62
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.765.006,13		18.209.930,70
2. Erhaltene Anzahlungen	1.083.461,72		1.027.549,97
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.781,25		5.086,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370.732,54		438.099,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten	75.066,13	19.304.047,77	80.890,74
davon aus Steuern:			
€ 6.276,98			
Vorjahr € 8.715,61			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		2.627,00	1.670,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.822.073,84</b>	<b>28.713.817,80</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2015	2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.859.748,81		3.768.599,11
b) aus Betreuungstätigkeit	9.036,00		8.921,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.685,56	4.000.470,37	129.138,28
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		19.351,43	-79.334,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		702.349,80	511.561,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.612.430,17		1.501.581,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.286,94	1.617.717,11	21.084,18
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.104.454,49</b>	<b>2.816.219,27</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	499.484,61		453.792,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	165.835,18	665.319,79	126.369,57
davon für Altersversorgung: € 61.742,13			
Vorjahr € 28.649,18			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.034.252,55	957.425,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.090,61	245.336,72
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,54		21,32
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.345,23	7.363,77	7.924,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		486.878,92	495.520,63
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>671.276,39</b>	<b>545.720,90</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.475,92	11.677,01
14. Sonstige Steuern		75.761,83	75.519,84
15. Jahresüberschuss		584.038,64	458.524,05
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		565.067,53	433.140,56
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>18.971,11</b>	<b>25.383,49</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2015

## 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:

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Sachanlagen sind zu 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.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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 Restnutzungsdauer- und

ter 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.

Betriebsvorrichtungen werden linear mit 7,1% bis 10,0% und die Betriebs- und Geschäftsausstattung linear mit 5% 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 gebildet. 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.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden 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.

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 Gutachten mit der Bewertung nach der PUC-Methode vor. Die Wertermittlung erfolgte nach den Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 3,94% (Stand 31.12.2015, Restlaufzeit 15 Jahre), einem Renten- und Gehaltstrend von 1% bzw. von 1,5% und einer Fluktuationsrate von 0%.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden objektweise für künftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 € 941.688,05 (Vorjahr € 922.336,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	54.160,43	44.982,33

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Davon	Art der Sicherheit
		unter			gesichert	
		1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.765.006,13 (18.209.930,70)	678.181,24 (670.210,06)	3.286.964,37 (3.338.519,25)	13.799.860,52 (14.201.201,39)	17.765.006,13 (18.209.930,70)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.083.461,72 (1.027.549,97)	1.083.461,72 * (1.027.549,97)	)	)	)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.781,25 (5.086,83)	9.781,25 (5.086,83)	)	)	)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370.732,54 (438.099,49)	370.732,54 (438.099,49)	)	)	)	
Sonstige Verbindlichkeiten	75.066,13 (80.890,74)	75.066,13 (80.890,74)	)	)	)	
Gesamtbetrag	19.304.047,77 (19.761.557,73)	2.217.222,88 (2.221.837,09)	3.286.964,37 (3.338.519,25)	13.799.860,52 (14.201.201,39)	17.765.006,13 (18.209.930,70)	

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

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	24.622,00 €	26.130,00 €

## D. Sonstige Angaben

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50 % beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.736.014,66. 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
	<hr/>	<hr/>
	8	2

### Mitgliederbewegung

Anfang	2015	1.651
Zugang	2015	123
Abgang	2015	167
Ende	2015	1.607

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.241,99 erhöht.

### Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes:

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, den Bilanzgewinn 2015 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung einer Dividende von 3% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben

**€ 18.971,11**

### 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	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Hollenbach, Horst	Bürgermeister a. D.	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	
Stephan, Erhard	Caritas-Geschäftsführer i. R.	
Vath, Klaus	Bezirksleiter i. R.	

Buchen/Odenwald, den 01.07.2016

Der Vorstand:

  
Thomas Jurgovsky

  
Markus Günther

