



Baugenossenschaft Familienheim.

Da bin ich
zu Hause.



Jahresabschluss

2009

Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen
Telefon 07721 8991-0 · Hotline 07721 8991-21
www.bgfh.de



Inhalt



A. Lagebericht	2
1. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung	2
1.1. Geschäftsgrundlagen	2
1.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	2
1.3. Geschäftsverlauf und -ergebnis	4
2. Lage der Genossenschaft	6
2.1. Vermögenslage	6
2.2. Finanzlage	7
2.3. Ertragslage	8
2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	9
3. Nachtragsbericht	10
4. Chancen- und Risikobericht	10
4.1. Risikomanagement	10
4.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	10
4.3. Finanzinstrumente	12
4.4. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	12
5. Prognosebericht	12
B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2009	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung	18
3. Anhang zur Bilanz	19
3.1. Allgemeine Hinweise	19
3.2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
3.3. Angaben zur Bilanz	19
3.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
3.5. Sonstige Angaben	22
3.6. Mitgliedschaften und Prüfungsverband	22
3.7. Organe der Genossenschaft	23
3.8. Bericht des Aufsichtsrates	24
C. Zusammensetzung der Vertreterversammlung	26
D. Zum Gedenken	28

A. Lagebericht

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

1.1. Geschäftsgrundlagen

Die Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, wurde am 19. September 1949 in Villingen gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Heute wird die Genossenschaft von 3.989 Genossenschaftsmitgliedern mit 136.359 Genossenschaftsanteilen getragen.

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. Ein weiteres Standbein ist das Bauträgerschaft und die Baubetreuung. Die entsprechende Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ist vom Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erteilt. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung rundet die strategischen Geschäftsfelder ab. Derzeit verwaltet die Genossenschaft, hauptsächlich in VS-Villingen und St. Georgen, einen Immobilienbestand von 28 Gewerbeeinheiten, 2.508 Wohnungen und 1.697 Abstellplätze in Garagen und im Freien. Die Fremdverwaltung umfasst 15 Wohn- bzw. Teileigentümergeinschaften und 3 Mietwohnungsanlagen mit insgesamt 257 fremden Wohnungen.

Die Geschäftsentwicklung 2009 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt.

1.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunkturunbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte

2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Abschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. Für Deutschland lag der Rückgang des BIP im vergangenen Jahr bei 5,0 % und für 2010 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 um 7,4 Prozent zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1 ½ Prozent. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die zuvor undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So ist die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund ½ Prozent zurückgegangen. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1 ¾ Prozent sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Dies ist insbesondere auf die starke Inanspruchnahme von Kurzarbeit zurückzuführen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 geht sie davon aus, dass es ca. 3,5 Mio. sein werden.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von



3,3 % (79,3 Mrd. €) die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht erstmals seit 2005 wieder überschreiten. Die Deutsche Bundesbank geht für das Jahr 2010 sogar davon aus, dass das Defizit auf rund 5 % des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche drastische Sparmaßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB ihre Niedrigzinspolitik noch bis Mitte des Jahres 2011 beibehalten wird.

Im Jahr 2009 blieben die Verbraucherpreise insgesamt gesehen sehr stabil. Im Durchschnitt der Monate Januar bis Dezember 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Dies wurde vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg im Jahr 2009 um durchschnittlich 1,1 % über dem Vorjahresniveau. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren

Insolvenzzahlen wider. Im Jahr 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 32 % auf 3.619 Fälle. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsankunft Bürgel wurden insgesamt 13.829 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen 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.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Bau-

Geschäftsverlauf

fertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen.

Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. In unserer Raumschaft wird sich die Anzahl der Privathaushalte und somit der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen voraussichtlich unterdurchschnittlich entwickeln.

1.3. Geschäftsverlauf und -ergebnis

Im Geschäftsjahr 2009 hatten wir trotz des schwierigen Umfeldes eine insgesamt positive Geschäftsentwicklung zu verzeichnen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um 453 T€ gegenüber dem Vorjahr kräftig erhöht. Davon entfallen 304 T€ auf die höhere Betriebskostenumlage auf die Mieter, welche insbesondere aufgrund der im Jahr 2008 gestiegenen Heizkosten entstanden ist. Im Berichtsjahr wurden bei uns 226 Wohnungen neu belegt. Darin enthalten sind 38 Mieter, die ihre Wohnung innerhalb unserer Genossenschaft getauscht haben. Die Fluktuationsrate liegt mit 9,0 % etwas höher als im Vorjahr (8,2%). Bei 60 Wohnungen waren nach Auszug der Vormieter Sanierungsarbeiten an mindestens zwei Gewerken für die neuen Nutzer erforderlich. Diese betrafen neben Bodenbelags- und Malerarbeiten vor allem die Modernisierung und teilweise Vergrößerung der Badezimmer und die Erneuerung der Elektrizität. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen Einnahmen aus der Fremdverwaltung und der Baubetreuung. In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind ca. 74 T€ aus dem Betrieb von Fotovoltaikanlagen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 72 T€ für Grundstücksverkäufe aus dem Anlagevermögen

und 141 T€ aus Tilgungszuschüssen durch Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2009 ca. 5.513 T€ ausgegeben (Vorjahr 6.396 T€). Mehrere Gebäude in Villingen und St. Georgen wurden einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen und wärmedämmend. Zudem wurden Anlagen zur kontrollierten Entlüftung eingebaut. Teilweise wurden neue Kunststoffenster eingebracht. Weitere Verbesserungen konnten durch den Einbau neuer wärmedämmender Haus- und Wohnungseingangstüren, die Sanierung der Treppenhäuser, das Einbringen von Haussprechanlagen und die Erneuerung von Außenanlagen erreicht werden. Der Wohnwert der Häuser wurde damit erheblich verbessert. Außerdem können die Bewohner in Zukunft mit wesentlich geringeren Heizkosten rechnen. Finanziert wurden die umfangreichen Maßnahmen überwiegend durch die Aufnahme von zinsgünstigen Förderdarlehen in Höhe von ca. 2.399 T€ sowie mit Eigenmitteln.

Im Anlagevermögen haben wir die Komplettsanierung des Hauses in Villingen, Zwergsteigstraße 12 durch den Neubau von 10 Garagen ergänzt. In St. Georgen haben wir mit dem Bau von 7 komfortablen Mietwohnungen im Haldenweg 7 begonnen. Die Nachfrage ist gut und die kalkulierten Mieten lassen eine ausreichende Wirtschaftlichkeit erwarten. Zwei Wohngebäude mit insgesamt 13 Wohnungen haben wir abgebrochen, weil eine Sanierung nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Die betreffenden Grundstücke stehen in den kommenden Jahren für eine Neubebauung zur Verfügung.

Aufgrund der getätigten umfangreichen Investitionen sind unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gegenüber dem Vorjahr um 1.014 T€ gestiegen.

Wir verwalten 15 Eigentümergemeinschaften und drei Mietobjekte mit 257 fremden Wohnungen. In den Eigentümerversammlungen wurde uns jeweils

Geschäftsverlauf



Entlastung erteilt. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Mitarbeiter zum Stichtag hat sich gegenüber dem Vorjahr um einen Mitarbeiter erhöht.

Insgesamt konnten wir einen Jahresüberschuss von 456.766,58 € erwirtschaften. Dieser Jahresüberschuss bildet die Basis für unsere hohe Investitionskraft. Das Jahresergebnis kommt somit den Mitgliedern unserer Genossenschaft in vollem Umfang wieder zugute.

Das Geschäftsjahr ist für unsere Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiter. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihre gute Arbeit und für ihre Leistung.

Lage der Genossenschaft

2. Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Das Geschäftsjahr war von hohen Investitionen sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist insbesondere aufgrund der umfangreichen Modernisierungen und des Beginns eines Neubaus (St. Georgen, Haldenweg 7) um 350 T€ gewachsen. Das Umlaufvermögen stieg insbesondere aufgrund unserer zusätz-

lichen Einlagen beim Tochterunternehmen Wohnbau Bodensee GbR, Radolfzell, wegen der Finanzierung des dortigen Bauträgergeschäfts.

In der Folge ist die Bilanzsumme um 884 T€ auf 76.853 T€ angewachsen. Die Eigenkapitalquote liegt mit 42,2 % auf einem hohen Niveau (Vorjahr 42,8 %).

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	69.101	89,9 %	68.751	90,5 %
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit				
Unfertige Leistungen	3.767	4,9 %	3.541	4,7 %
Übriges Umlaufvermögen	2.949	3,8 %	1.676	2,2 %
Flüssige Mittel	1.025	1,3 %	1.972	2,6 %
Rechnungsabgrenzungen	11	0,0 %	30	0,0 %
Rundungsdifferenz		0,1 %	-1	
Gesamtvermögen	76.853	100,0 %	75.969	100,0 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	32.455	42,2 %	32.507	42,8 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	2.946	3,8 %	2.378	3,1 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.749	47,8 %	35.735	47,0 %
Erhaltene Anzahlungen	3.848	5,0 %	3.715	4,9 %
Übrige Verbindlichkeiten	824	1,1 %	1.605	2,1 %
Rechnungsabgrenzung	31	0,0 %	30	0,0 %
Rundungsdifferenz		0,1 %	-1	0,1 %
Gesamtkapital	76.853	100,0 %	75.969	100,0 %



2.2. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2009	2008
	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	456,8	888,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.249,3	2.168,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	572,6	146,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,0	4,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	8,8	10,6
nicht zahlungswirksame Erhöhung der sonstigen Ausleihungen	0,0	0,0
Zuschreibung sonstige Ausleihungen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.288,5	3.219,2
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-3,8	-229,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-28,9	-36,8
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	240,6
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.490,7	-382,1
Abnahme (Vorjahr Zunahme) kurzfristiger Passiva	-633,2	400,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.131,9	3.212,6
planmäßige Tilgungen	-1.414,1	-1.390,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-282,2	1.822,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	284,3	108,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.854,8	-4.193,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.570,5	-4.085,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.415,6	3.967,3
außerplanmäßige Tilgungen	-1.001,4	-133,4
Auszahlungen für Dividenden und Rückzahlungen von Geschäftsguthaben	-508,7	-559,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.905,5	3.274,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-947,2	1.010,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.972,4	961,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.025,2	1.972,3

Lage der Genossenschaft

2.3. Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird.

Betriebsfunktion	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.813	2.856	-43
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	98	172	-74
Kapitaldienst	35	66	-31
Summe Deckungsbeiträge	2.946	3.094	-148
Verwaltungsaufwand	-2.674	-2.188	-486
Betriebsergebnis	272	906	-634
Übrige Rechnung	315	120	195
Jahresergebnis vor Steuern	587	1.026	-439
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-131	-135	4
Rundungsdifferenz	1	-2	3
Jahresüberschuss	457	889	-432

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte im Wesentlichen ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. 277 T€ ergaben sich hauptsächlich aufgrund der modernisierungsbedingten Leerstände von Wohnungen bei Mieterwechseln, vereinzelt aber auch bei Abbruchobjekten oder mangels Nachfrage. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen lediglich 1.021,23 €.

Der Überschuss aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ergab sich aus einer Baubetreuungsmaßnahme in Villingen sowie aus der Verwaltung von fremdem Wohneigentum.

Der **Kapitaldienst** beinhaltet überwiegend Zinserträge aus vorübergehenden Geldanlagen.

Die Mehrerträge aus der **übrigen Rechnung** beinhalten vor allem die Erträge aus Verkäufen bei den bebauten Grundstücken des Anlagevermögens, aus Versicherungserstattungen und aus dem Betrieb von Fotovoltaikanlagen.



2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,4	3,0
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	1,4	2,7
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,6	1,2
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,9	90,5
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	10,1	9,5
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	51,5	50,0
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	104,6	102,9
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,2	42,8
Weitere Kennzahlen		€/%	€/% Vorjahr
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	4,32	4,21
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	9,0	8,2
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche}}$	18,54	18,41

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikomanagement

Durch die Einrichtung eines Management-Information-Systems zur Früherkennung von Risiken kann die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, die Überwachung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die Risikofrüherkennung bei Wohnungsleerständen und vieles mehr rechtzeitig erkannt werden. Verbunden mit der periodisch wiederkehrenden internen Berichterstattung können frühzeitig Korrekturmaßnahmen vorgenommen werden. Das Informationssystem zur Gewinnung der unternehmerischen Sicherheit wird ständig weiterentwickelt und kontinuierlich ausgebaut. Im Laufe der Jahre hat sich so ein höchst effizientes und bewährtes Controlling entwickelt.

4.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

In den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

Immobilienverwaltung

Die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Landesamtes weist für den Schwarzwald-Baar-Kreis seit dem Jahr 2003 kontinuierlich leichte Rückgänge auf. Inzwischen stagniert auch im Oberzentrum Villingen-Schwenningen die Bevölkerung, ebenfalls mit geringfügig fallender Tendenz. Für Villingen-Schwenningen wird bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang um ca. 4 % auf 77.854 Einwohner gerechnet, für St. Georgen im Schwarzwald um ca. 8 % auf 12.298 Einwohner. Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist

jedoch die Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in der Zeit von 1970 bis 2006 von 2,9 auf nur noch 2,2 Personen gesunken. Hält dieser Trend weiter an, ergibt sich daraus trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ein weiterhin steigender Wohnungsbedarf. So wird es gemäß einer Prognose der L-Bank (Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2008) im Schwarzwald-Baar-Kreis bis zum Jahr 2020 ein Wachstum der privaten Haushalte von insgesamt 10,1% geben. Um diese Haushalte unterzubringen, müssten bis dahin im Kreisgebiet 10.050 Wohnungen gebaut werden. Auf dieser Basis sehen wir die Zukunftsprognosen für das Oberzentrum Villingen-Schwenningen weiterhin eher positiv. Demgegenüber sind die Aussichten in vielen Schwarzwaldgemeinden eher zurückhaltend zu bewerten.

Die Geschäftsführung der Familienheim hat diese Faktoren in den vergangenen Jahren immer sehr ernst genommen und ist damit auch gut gefahren. Der eingeschlagene Weg wird deshalb fortgesetzt. Das Risikopotenzial beschränkt sich für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Leerstände und Mietausfälle im Bestand. Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Dank umfangreicher Modernisierungen und Sanierungen verfügen wir über hochwertige Wohnungsbestände, die sich ganz überwiegend gut vermieten lassen. Außerdem bleiben wir in ausgesuchten Lagen auch im Mietwohnungsneubau aktiv.

Die Anzahl der Mieterwechsel wird sich voraussichtlich auch in den Jahren 2010 und 2011 in Grenzen halten, ebenso das Risiko hoher Mietausfälle. Wir haben stabile Mieterstrukturen und gut funktionierende Hausgemeinschaften. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen bei. Unser Regiebetrieb genießt bei den Mitgliedern höchstes Ansehen, weil er in Notsituationen immer erreichbar ist. Auch unser Sozialmanagement ist vorbildlich. Das Angebot reicht von der Individualbetreuung in schwierigen Fällen, über Alten- und



Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung, Nachbarschaftstreffs, Projektbetreuung bis hin zu Informationsveranstaltungen, Mieterfesten und Stadtteilinitiativen.

Im Zuge der Wirtschaftskrise haben die Kurzarbeiter- und Arbeitslosenzahlen in unserem Geschäftsgebiet stark zugenommen. Zudem hat insbesondere die Energiekostenentwicklung zu teilweise hohen Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen bei unseren Mietern geführt. Vielen Mietern mit Zahlungsschwierigkeiten sind wir deshalb mit Ratenzahlungsvereinbarungen entgegengekommen. Sie werden strikt überwacht und funktionieren zumeist gut. Unsere Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 46 T€ auf 109 T€ gestiegen. Dennoch blieben unsere Abschreibungen auf Mietforderungen auch im Jahr 2009 auf einem extrem niedrigen Niveau. Damit wir über die weitere Entwicklung im Bilde bleiben, beobachten wir die aus unserem Mahnwesen verfügbaren Informationen sehr genau. Unser Mahnwesen ist straff geführt. Wächst der Rückstand eines Mieters auf eine zweite Miete an, wird die Wohnung in der Regel zunächst gekündigt. Gleichzeitig bieten wir über unser Sozialmanagement eine Schuldnerberatung an. Vorrangig ist für uns immer das Ziel, dass der Mieter seine Mietschulden begleichen und seine Wohnung behalten kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird auch in Zukunft gegeben sein. Das gewährleisten die umfangreichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung. Die durchschnittlichen Mieten liegen weiterhin unter den ortsüblichen Vergleichsmieten, was dem genossenschaftlichen Förderungsgedanken durchaus entspricht. Durch umfassende energetische Modernisierungen haben wir rechtzeitig Maßnahmen eingeleitet, die den Steigerungen bei den Nebenkosten entgegenwirken. Insgesamt ergeben sich daraus, wenn auch eingeschränkt, Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation.

Unsere Genossenschaft vermietet 28 Gewerbeeinheiten. Diesen kommt, gemessen am Wohnungsbe-

stand, nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Eine Gewerbeeinheit steht derzeit leer. Aufgrund des vor Ort vorhandenen Überangebots an Gewerbeflächen kann häufig nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden. Zudem ist die Neuvermietung oft nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich.

Bauträgergeschäft

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden 2009 im Schwarzwald-Baar-Kreis nur noch 236 Wohnungen fertig gestellt (Vorjahr: 340 Wohnungen). Damit ist die Bautätigkeit noch einmal sehr deutlich eingebrochen. Bei den Baugenehmigungen war im letzten Jahr dagegen wieder ein leichter Anstieg auf 365 Wohnungen zu verzeichnen (Vorjahr: 332 Wohnungen). Letzteres könnte ein Hinweis darauf sein, dass sich die Bautätigkeit im laufenden Jahr zumindest auf dem erreichten historisch niedrigen Niveau stabilisiert. Allerdings fällt auch auf, dass schon die Fertigstellungszahlen des Jahres 2009 erheblich hinter den Baugenehmigungszahlen des Jahres 2008 zurückgeblieben sind. Es bleibt also letztlich abzuwarten, ob die etwas gestiegenen Genehmigungszahlen tatsächlich zu einer höheren Bautätigkeit führen.

Die Erfahrung lehrt uns, dass derzeit auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt. Vorsicht ist also angesagt und wir wollen möglichst sichergehen, dass auch bei einem Scheitern eines Bauträgerprojektes der Genossenschaft kein Schaden entsteht. In unserer Raumschaft bleiben wir deshalb zurückhaltend. Neubauprojekte in guten Lagen und in überschaubaren Größenordnungen wollen wir dennoch nicht ausschließen. Wir nehmen diese aber nur dann in Angriff, wenn die Verkaufsaussichten gut sind.

Sehr zuversichtlich sind wir bezüglich einer im Herbst 2009 begonnenen Bauträgermaßnahme, die wir gemeinsam mit der Familienheim Bodensee in Konstanz-Egg auf den Weg gebracht haben.

Chancen- und Risikobericht

Auf einem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Bodensee (mit Seesicht) entstehen 17 großzügig gestaltete Häuser mit 20 Wohneinheiten. Bauträger ist die „Wohnbau Bodensee GbR“, an der wir zu 50 % beteiligt sind.

WEG- und Sondereigentumsverwaltung

Die WEG-Verwaltung und Sondereigentumsverwaltung ist für unser Unternehmen von untergeordneter Bedeutung. Die Eigentümergemeinschaften anerkennen durchweg die Leistungen der Familienheim. Die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Hausgemeinschaften harmonisiert.

Finanzierung und Zinsänderungsrisiken

Das Zinsniveau am Kapitalmarkt hat sich im Laufe des ersten Quartals 2010 deutlich zurückgebildet. Deshalb werden bei Neuabschlüssen oder Prolongationen von Darlehen die Zinssätze in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Die Festschreibungen werden so gewählt, dass zukünftig keine allzu große zeitliche Konzentration von Darlehen mit auslaufenden Zinsfestschreibungen entstehen wird. Der Einfluss von Schwankungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt wird dadurch erheblich reduziert. Wir arbeiten mit mehreren Banken zusammen und pflegen eine aktive Finanzkommunikation. Damit wahren wir eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch zukünftig unseren Fremdfinanzierungsbedarf zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

4.3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Es bestehen zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

4.4. Gesamtbeurteilung Chancen- und Risiken

Unsere Baugenossenschaft hat gerade in den letzten Jahren eindrucksvoll unter Beweis gestellt, über welche Leistungspotenziale sie verfügt. Wir sind innovativ und zukunftsorientiert – ob im Bereich der Investitionen, der Finanzierung, der Mieter- und Mitgliederbindung oder des Marketings. Mit unserer strategischen Ausrichtung und einem breiten Leistungsangebot blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir werden unsere positive Unternehmensentwicklung fortsetzen und darüber hinaus einen erheblichen Beitrag zur Stärkung unserer regionalen Wirtschaft und Gesellschaft leisten.

Wir unterhalten gute Beziehungen zu unseren Geschäftspartnern, wir genießen hohe Anerkennung bei den finanzierenden Banken und beim Bauhandwerk. Wir pflegen gute Kontakte zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene. Die Familienheim gilt bei ihren Mietern, Mitgliedern und Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner.

Insgesamt liegen bei der Familienheim zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken vor.

5. Prognosebericht

Mietenentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnungen kann in Villingen insgesamt als gut bezeichnet werden, in St. Georgen zum überwiegenden Teil ebenso. Wir gehen hier von keinen wesentlichen Änderungen aus. Für das Jahr 2010 erwarten wir einen deutlichen Anstieg bei den Mieterlösen. Dieser ist zum einen auf die höheren Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen, die im Jahr 2009 vor allem aufgrund der im ersten Quartal noch bestehenden hohen Gaspreise und wegen des langen und kalten Winters gestiegen sind. Außerdem lassen die im Herbst erfolgten allgemeinen Mietanpassungen, der Neubau in St. Georgen, Haldenweg 7 sowie die umfangreichen Modernisierungen höhere Mieterlöse erwarten.



Investitionen im Bestand

Für Instandhaltungsaufwendungen sind im Jahr 2010 2.836 T€ veranschlagt. Hinzu kommen Kosten für umfassende energetische Modernisierungen, welche als Vermögenswert aktiviert werden, in Höhe von ca. 2.000 T€. Dabei wird insbesondere die komplette Außenhülle der Gebäude wärmegeklämt (Dach, Kellerdecke, Fassade). Vorhandene Balkone werden in der Regel verglast oder abgesägt und thermisch getrennt vor das Gebäude gestellt. Soweit erforderlich werden in diesem Zuge auch Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, ebenso die Heiztechnik. Außerdem werden Lüftungsanlagen eingebaut, die für ein jederzeit gesundes Wohnklima sorgen. So verwandeln wir alten Wohnanlagen in schicke und zeitgemäÙe Energiesparhäuser mit hohem Wohnkomfort und niedrigen Energiekosten. Im Jahr 2010 werden auf diese Weise folgende Objekte modernisiert: In Villingen der Falkenring 20 und 22 und in St. Georgen die Berliner Str. 22 und 24 sowie die Ludwig-Weisser-Str. 26.

Neubau von Mietwohnungen und Garagen

Im Jahr 2010 wird das erste von drei Komfort-7-Familienhäusern im Haldenweg in St. Georgen bezugsfertig sein. In direkter Nachbarschaft starten wir im Frühjahr mit dem zweiten Bauabschnitt. Die Wohnhäuser werden durch mehrere Einzelgaragen und Abstellplätze ergänzt. Die Gebäude sind sehr hochwertig ausgestattet mit Lüftungsanlagen, großen Balkonen, Fußbodenheizung sowie solarer Warmwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Außerdem beginnen wir mit einem zweiten

Neubau in der beliebten Villingen Südstadt, Ulmenweg 5 und 7. Auch bei diesem 12-Familien-Haus legen wir unser besonderes Augenmerk auf eine ansprechende Ausstattung und einen günstigen Energieverbrauch.

Derzeit läuft ein Bebauungsplanverfahren für unsere Grundstücke in Villingen, Rote Gasse/Kastanienweg und wir rechnen damit, dass dieses bis zum Herbst 2010 zum Abschluss kommt. In den nächsten Jahren sollen die noch vorhandenen Altgebäude einer Neubebauung mit modernen Mietwohnungen weichen. Das Wohngebiet ist sehr beliebt. Außerdem kann das nahe Altenheim St. Lioba für Senioren bei Bedarf Serviceleistungen erbringen. Deshalb sollen komfortable und energiesparende Wohnungen entstehen, die gerade auch den Bedürfnissen dieser Zielgruppe gerecht werden.

Bauträgergeschäft

In dem vorgenannten Quartier können in den nächsten Jahren teilweise auch Eigenheime und Eigentumswohnungen entstehen, wenn wir eine entsprechende Nachfrage feststellen.

Finanzierung

Die Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandsgebäude können im Jahr 2010 mit Eigenmitteln aus dem laufenden Cashflow finanziert werden. Für energetische Maßnahmen werden außerdem zinsgünstige KfW-Förderkredite in Anspruch genommen. Die Neubauten werden aus Eigenmitteln und Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Prognosebericht

Die gesamten Bauleistungen der Genossenschaft

Ort	Wohnungen in Siedlerstellen u. Eigentumswhg.	Wohnungen in Betreuungsbauten	Mietwohnungen	Gesamtbauleistung
Bad Dürkheim	40	9	31	80
Furtwangen	30	-	-	30
Mönchweiler	-	5	39	44
Niedereschach	32	2	20	54
Nordstetten	-	1	-	1
Nußbach	4	-	-	4
Obereschach	6	-	-	6
Pfaffenweiler	2	2	18	22
Schönwald	-	1	22	23
Spaichingen	-	-	32	32
St. Georgen	121	9	1.065	1.195
Triberg	24	2	149	175
Unterkirnach	2	-	-	2
Villingen	803	108	1.423	2.334
insgesamt	1.064	139	2.799	4.002

Villingen-Schwenningen, den 14.05.2010

Der Vorstand

Merkle Renner

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009/Aktiva

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.396,60	51.288,46
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.229.056,22		64.135.651,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.226.784,16		3.321.768,16
Grundstücke ohne Bauten	61.734,45		64.515,74
Technische Anlagen und Maschinen	624.867,67		659.743,99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.257,77		239.845,69
Anlagen im Bau	455.421,95		0,00
Bauvorbereitungskosten	81.834,23	68.884.956,45	68.460,36
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	175.500,00		208.500,00
Andere Finanzanlagen	1.100,00	176.600,00	1.100,00
Anlagevermögen Insgesamt		69.100.953,05	68.750.874,17
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	307.712,60		307.712,60
Unfertige Leistungen	3.766.922,48		3.540.813,84
Andere Vorräte	21.408,73	4.096.043,81	23.543,29
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	108.787,72		62.564,42
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		135.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	655,96		681,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.001,06		15.902,86
Sonstige Vermögensgegenstände	2.502.190,14	2.619.634,88	1.130.242,21
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.025.215,12	1.972.350,99
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	11.473,80		20.270,08
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	11.473,80	9.555,00
Bilanzsumme		76.853.320,66	75.969.511,12

Bilanz zum 31. Dezember 2009/Passiva



PASSIVSEITE

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 375.472,36
 der verbleibenden Mitglieder 6.777.191,16
 aus gekündigten Geschäftsanteilen 69.299,91

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
 € 107.686,57 (€ 89.337,52)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage 2.914.841,74
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:
 € 45.700,00 (€ 88.900,00)

Bauerneuerungsrücklage 5.800.000,00

Andere Ergebnisrücklagen 16.226.832,15

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:
 € 10.175,74 (€ 7.097,45)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr:
 € 120.000,00 (€ 500.000,00)

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Jahresüberschuss 456.766,58

Einstellungen in Ergebnisrücklagen 165.700,00

Eigenkapital insgesamt

32.454.703,90

32.506.609,82

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 2.838.068,00

Steuerrückstellungen 7.112,64

Sonstige Rückstellungen 101.200,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 36.229.080,87

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 519.990,73

Erhaltene Anzahlungen 3.847.794,12

Verbindlichkeiten aus Vermietung 1.820,22

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit 471,66

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 544.409,99

Sonstige Verbindlichkeiten 277.231,58

davon aus Steuern:

€ 24.284,62 (€ 38.491,50)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:

€ 257,47 (€ 252,93)

Passive Rechnungsabgrenzung

31.436,95

29.541,59

Bilanzsumme

76.853.320,66

75.969.511,12

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	13.713.542,24		13.260.207,88
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		355.000,00
aus Betreuungstätigkeit	103.114,81		67.027,86
aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.433,05	13.922.090,10	104.110,22
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		226.108,64	95.428,95
Sonstige betriebliche Erträge		311.844,83	161.856,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.181.018,85		6.918.876,90
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.160,55		38.470,17
Aufwendg. für andere Lieferungen und Leistungen	5.527,54	7.188.706,94	4.043,13
Rohergebnis		7.271.336,63	7.082.241,16
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.314.988,24		1.288.774,34
soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 746.040,12 (€ 286.602,88)	966.738,05	2.281.726,29	498.155,73
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.259.179,57	2.168.418,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		442.795,68	497.453,62
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.636,00	66,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.834,26	66.659,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.423.215,76	1.361.635,56
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		899.889,59	1.334.528,79
Steuern vom Einkommen		131.064,21	135.121,11
Sonstige Steuern		312.058,80	310.458,49
Jahresüberschuss		456.766,58	888.949,19
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		165.700,00	588.900,00
Bilanzgewinn		291.066,58	300.049,19



3. Anhang zur Bilanz

3.1. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Bei der Erstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

3.2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert.

Bewertungsmethoden im Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Bewertung des gesamten Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt worden.

Abschreibungen

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten zwischen 1,42 und 4,00 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Restnutzungsdauer ist gegebenenfalls an die für die steuerliche Abschreibung maßgebliche Restnutzungsdauer angepasst worden.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden je nach Nutzungsdauer linear mit 20 oder 25 %, die technischen Anlagen und Maschinen linear mit 5 % und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung linear zwischen 6,67 und 33 % abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs Sammelposten gebildet, die linear

mit 20 % abgeschrieben werden. Nach fünf Jahren Abschreibungszeitraum werden die Sammelposten als Abgang dargestellt. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Bewertungsmethoden im Umlaufvermögen

Für die Bewertung des Heizölbestandes findet die „Fifo-Methode“ Anwendung. Danach werden die Vorräte zuerst verbraucht, die auch zuerst eingekauft werden. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5.112,92 € vorgenommen.

Bewertungsmethoden bei den Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde bis 2008 mit dem Teilwert gemäß § 6a EStG und einem Rechnungszinsfuß von 6 % bewertet. Im Vorgriff auf das ab 01.01.2010 anzuwendende Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz wurde der Rechnungszinsfuß für 2009 auf 4,5 % gesenkt. Im Vergleich zum bisherigen Ansatz haben wir den Pensionsrückstellungen dadurch 453.261,00 € zusätzlich zugeführt. Es gelten die Richttafeln 2005G.

Bewertungsmethoden bei den Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Betriebskostenabrechnungen von Eigentümergemeinschaften

In geringem Umfang sind wir Wohnungs- bzw. Teileigentümerin bei Eigentümergemeinschaften. Die Abrechnungsergebnisse werden seit 2007 in das Jahr der Abrechnungserstellung übernommen.

3.3. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten betreffen Buchwerte für 2.508 Wohnungen, 1.074 Garagen, 20 gewerbliche Einheiten und 201 Abstellplätze.

Anhang

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sind Buchwerte für 378 Garagen, 8 gewerbliche Einheiten und 44 Abstellplätze.

Die Entwicklung des gesamten Anlagevermögens zeigt der nachfolgende Anlagenpiegel.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	93.375,11	3.373,65	486,83			56.865,33	39.396,60	15.264,51
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.853.180,50	2.292.109,34	316.534,65	-11.708,30	6.500,28	43.587.990,67	64.229.056,22	1.994.826,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	5.456.628,63	72.135,42	19.854,41	7.551,17		2.289.676,65	3.226.784,16	152.213,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.515,74		998,36	-1.782,93			61.734,45	
Techn. Anlagen und Maschinen	697.526,67					72.659,00	624.867,67	34.876,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	922.148,29	24.299,02	31.975,44		3.360,47	709.214,10	205.257,77	61.998,80
Anlagen im Bau	0,00	404.897,57		50.524,38			455.421,95	
Bauvorbereitungskosten	68.460,36	57.958,19		-44.584,32			81.834,23	
Summen	113.062.460,19	2.851.399,54	369.362,86	0,00	9.860,75	46.659.540,42	68.884.956,45	2.243.915,06
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	208.500,00		33.000,00				175.500,00	
Andere Finanzanlagen	1.100,00						1.100,00	
Summen	209.600,00	0,00	33.000,00	0,00	0,00	0,00	176.600,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	113.365.435,30	2.854.773,19	402.849,69	0,00	9.860,75	46.716.405,75	69.100.953,05	2.259.179,57

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten betreffen ein Baugrundstück in Villingen, Milanstraße, eines in St. Georgen, Berliner Straße und zwei in St. Georgen, Luisenstraße.

Die unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Aufgliederung der Forderungen ergibt sich aus der Bilanz. Die sonstigen Vermögensgegenstände



beinhalten insbesondere unsere Beteiligung in Höhe von 2.240 T€ an der Wohnbau Bodensee GbR, Forderungen aus Tilgungszuschüssen aufgrund von Förderdarlehen und unsere Anteile an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 1.839,36 €.

Eigenkapital

Eigenkapital und Rückstellungen sind in der Bilanz ausführlich dargestellt.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 45.700,00 € in die gesetzliche Rücklage und 120.000,00 € in

die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 291.066,58 € eine Dividende von 4,0 % (280.393,94 €) auszuschütten und 10.672,64 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Verbindlichkeiten

Zusammensetzung, Fristigkeit und Sicherstellung der Verbindlichkeiten sind unten tabellarisch dargestellt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die Position beinhaltet vorausbezahlte Mieten, die das Jahr 2010 betreffen.

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.229.080,87	1.908.608,03 <i>1.663.191,45</i>	7.314.816,22	27.005.656,62	36.229.080,87	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	519.990,73	12.031,45 <i>32.236,08</i>	43.677,47	464.281,81	517.169,85	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.847.794,12	3.847.794,12 <i>3.715.495,52</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.820,22	1.820,22 <i>1.820,22</i>				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	471,66	471,66 <i>14.742,22</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.409,99	544.409,99 <i>1.253.546,13</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	277.231,58	267.037,15 <i>334.770,39</i>		10.194,43		
Gesamtbetrag Vorjahr	41.420.799,17	6.582.172,62 <i>7.015.802,01</i>	7.358.493,69	27.480.132,86	36.746.250,72	

*GPR = Grundpfandrecht

Kursiv = Vorjahreszahlen

Anhang

3.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen

Instandhaltungskosten	3.343.601,82 €
Betriebskosten u. a.	3.837.417,03 €
	7.181.018,85 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten vor allem die sächlichen Verwaltungsaufwendungen.

3.5. Sonstige Angaben

Sonstige nicht aus der Bilanz ersichtliche Haftungsverhältnisse und Verpflichtungen

Solche Verpflichtungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Unternehmensbeteiligung

Es besteht ein 50%iger Anteil an dem Bauträgerunternehmen Wohnbau Bodensee GbR mit Sitz in Radolfzell, Neuer Wall 1. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2009 beträgt 4.425.043,93 €. Im Geschäftsjahr 2009 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 40.170,61 € entstanden, der insbesondere auf die schon angefallenen Vertriebskosten für das Bauprojekt in Konstanz-Egg zurückzuführen ist.

Zusammensetzung der Belegschaft

Im Geschäftsjahr 2009 waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	1
Gesamt	18	7

Von den kaufmännischen Mitarbeitern befindet sich einer in der Ausbildung. Außerdem bestanden noch

eine Vielzahl geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse, insbesondere für Hausmeistertätigkeiten.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Zahl der Geschäftsanteile
Anfang 2009	4.309	150.602
Zugang	228	5.899
Abgang	274	9.908
Ende 2009	4.263	146.593

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 232.657,24 € vermindert.

3.6. Mitgliedschaften und Prüfungsverband

- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Siedlungs- und Wohnungswesen e. V. (DESWOS)
- Siedlungswerk Baden e. V.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
– Gesetzlicher Prüfungsverband –
70174 Stuttgart, Herdweg 52



3.7. Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat: Siegfried Wolber, St. Georgen, Vorsitzender
Wolfgang Schergel, St. Georgen, stellv. Vorsitzender
Günter Auer, Villingen-Schwenningen, Schriftführer
Hans Heuft, Villingen-Schwenningen
Herbert Deusch, St. Georgen
Berthold Frisch, Villingen-Schwenningen
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen
Kurt Müller, Villingen-Schwenningen

Vorstand: Klaus Merkle, Geschäftsführer, Villingen-Schwenningen
Martin Renner, Villingen-Schwenningen

Nachrichtlich

Prokuristen: Rolf Amma, St. Georgen-Peterzell
Heinrich Neidich, Villingen-Schwenningen

Villingen-Schwenningen, den 14.05.2010

Der Vorstand

Merkle Renner

Bericht des Aufsichtsrates



Siegfried Wolber

3.8. Bericht des Aufsichtsrates

Nach Gesetz und Satzung versteht sich der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Familienheim als Beratungs- und Überwachungsorgan des Vorstandes bei seiner Geschäftsführung. Hierbei hat der Aufsichtsrat insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes gemäß § 27 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes zu beachten.

Es ist erfreulich, dass sich unsere Genossenschaft auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet und für das Jahr 2009 einen erfolgreichen Geschäftsverlauf verzeichnet. Die solide und an den Interessen der Mitglieder ausgerichtete Geschäftspolitik bewährt sich und es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass daran auch zukünftig festgehalten wird.

Seinen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 in jeder Hinsicht nachgekommen. Er wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Vorgänge unterrichtet und er war an allen unternehmerischen Entscheidungen der Genossenschaft so beteiligt, wie es das Gesetz und die Satzung festlegen. Insgesamt kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu fünf Vollsitzungen zusammen. Außerdem fanden mehrere Sitzungen der Ausschüsse statt. Für sämtliche Sitzungen liegen Protokolle vor.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Bericht des Vorstandes sowie dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Er bittet die Vertreterversammlung, den

Jahresabschluss zu genehmigen, dem Bericht des Vorstandes über den Geschäftsverlauf zuzustimmen, den Vorschlag über die Gewinnverwendung anzunehmen und den Vorstand zu entlasten.

Turnusgemäß endet mit der diesjährigen Vertreterversammlung die vierjährige Amtszeit der folgenden Aufsichtsratsmitglieder:

**Hans Heuft, Bauingenieur i. R.,
Villingen-Schwenningen**

**Kurt Müller, Dekan a. D.,
Villingen-Schwenningen**

**Berthold Frisch, Steuerberater,
Villingen-Schwenningen**

**Rudolf Hirt, Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen**

Wegen der satzungsmäßigen Altersgrenze stehen die Herren Heuft und Müller nicht mehr zur Wahl. Sie haben über viele Jahre hinweg Verantwortung für unsere Genossenschaft getragen und an deren positiver Entwicklung engagiert und vertrauensvoll mitgewirkt. Deshalb sind wir Herrn Heuft und Herrn Müller zu großem Dank verpflichtet.

Die Wiederwahl von Herrn Frisch und Herrn Hirt ist möglich und wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Abschließend bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Villingen-Schwenningen, im Mai 2010

Siegfried Wolber
-Vorsitzender -



Zusammensetzung der Vertreterversammlung Zum Gedenken

C. Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Lfd. Nr.	Vorname	Name	Straße	Wohnort	Mitgl.-Nr.
1	Erika	Armbruster-Müllhäuser	Erikaweg 12	78048 VS-Villingen	10009
2	Rosemarie	Bartsch	Breslauer Str. 28	78052 VS-Villingen	5695
3	Konrad	Baumann	Oderstraße 64	78052 VS-Villingen	3828
4	Siegfried	Baumann	Am Sommerrain 16	78112 St. Georgen	5749
5	Oskar	Benz	Am Schwalbenhaag 3	78048 VS-Villingen	9436
6	Erhard	Bewer	Alemannenstraße 55	78187 Geisingen	4765
7	Wolfgang	Beyrer	Am Markt 4	78112 St. Georgen	5524
8	Brunhilde	Bollin	Feldbergweg 10	78050 VS-Villingen	11893
9	Armin	Borgmann	Saarlandstraße 4	78050 VS-Villingen	3929
10	Heike	Bülow	Pontarlierstraße 9	78048 VS-Villingen	6723
11	Bruno	Clemens	Rote Gasse 41	78050 VS-Villingen	1684
12	Rolf	Deblitz	Wilstorfstraße 28	78050 VS-Villingen	7093
13	Siegfried	Dickscheid	Wilstorfstraße 28	78050 VS-Villingen	13206
14	Monika	Döring	Wilstorfstraße 56	78050 VS-Villingen	11662
15	Werner	Dötl	Wiesenstraße 7	78112 St. Georgen	3222
16	Eckhard	Drews	Martin-Luther-Str. 26	78087 Mönchweiler	7261
17	Gabriele	Drzyzga	Adlerring 8	78048 VS-Villingen	6337
18	Ludwig	Dufner	Erikaweg 18	78048 VS-Villingen	811
19	Norbert	Fuchs	Fasanenstraße 5	78048 VS-Villingen	10983
20	Walter	Ganter	Glasbachweg 15	78112 St. Georgen	5501
21	Ursula	Gaulke	Danziger Straße 4	78052 VS-Villingen	3986
22	Gisela	Geib	Triberger Straße 18	78048 VS-Villingen	13125
23	Peter	Geiger	Am Sommerrain 34	78112 St. Georgen	8193
24	Karl	Grau	Thüringer Straße 2	78048 VS-Villingen	4463
25	Ivan	Josipovic	Glasbachweg 17a	78112 St. Georgen	4501
26	Wilfried	Ketterer	Friedr.-Ebert-Str. 1	78112 St. Georgen	9080
27	Gabriele	Kühn	Am Warenberg 32	78050 VS-Villingen	10774
28	Wolfgang	Kunzelmann	Wöschhalde 85	78052 VS-Villingen	2656
29	Maria	Meng	Offenburger Str. 14	78048 VS-Villingen	9805
30	Ingetraud	Labus	Wilstorfstraße 28	78050 VS-Villingen	7923
31	Arnold	Lauppe	Sommerauer Straße 41	78112 St. Georgen	11593
32	Gerd	Leistner	Fasanenstraße 3	78048 VS-Villingen	4030
33	Irmgard	Liebert	Waldstraße 35	78048 VS-Villingen	5787
34	Angelika	Marx	Wilstorfstr. 28	78050 VS-Villingen	11126
35	Ernst	Merkel	Aldinger Straße 2	78549 Spaichingen	7284



Lfd. Nr.	Vorname	Name	Straße	Wohnort	Mitgl.-Nr.
36	Rudolf	Mildenberger	Ludw.-Weisser-Straße 31	78112 St. Georgen	3804
37	Horst	Nolte	Tulpenstraße 2	78052 VS-Pfaffen.	4396
38	Bernd	Obergfell	Kinzigstraße 7	78112 St. Georgen	4588
39	Friedrich	Pfaffinger	Glasbachweg 15	78112 St. Georgen	4162
40	Heiner	Pohling	Abt-Gaissler-Weg 5	78112 St. Georgen	8855
41	Hans	Rösch	Görlitzer Straße 89	78052 VS-Villingen	1858
42	Heinz	Rösler	Wilstorffstraße 28	78050 VS-Villingen	4324
43	Markus	Rombach	Neue-Heimat-Straße 48	78112 St. Georgen	13105
44	Siegfried	Rosenfelder	Abt-Gaissler-Weg 3	78112 St. Georgen	12125
45	August	Rott	Fasanenstraße 5	78048 VS-Villingen	4362
46	Robert	Rutz	Karlsbader Straße 24	78052 VS-Villingen	9978
47	Otto	Scherer	Prinz-Eugen-Straße 21	78048 VS-Villingen	2744
48	Paul	Schilling	Sperberstraße 10	78048 VS-Villingen	3912
49	Lisa	Schmitt	Pontarlierstraße 9	78048 VS-Villingen	5744
50	Petra	Schmitt	Josefsgasse 16	78050 VS-Villingen	11685
51	Bertin	Schneider	Ludw.-Weisser-Straße 26	78112 St. Georgen	5275
52	Susanne	Schneider	Kronengasse 12	78050 VS-Villingen	4603
53	Bernhard	Schuhmann	Hebelstraße 4	78112 St. Georgen	11134
54	Manfred	Selinger	Danziger Straße 6	78052 VS-Villingen	7868
55	Werner	Spiegelhalter	Sommerauer Straße 49	78112 St. Georgen	8900
56	Emil	Stirnemann	Kronengasse 12	78050 VS-Villingen	11164
57	Karl	Troppmann	Offenburger Straße 30	78048 VS-Villingen	1273
58	Bert	Weißer	St. Georgener Str. 30	78048 VS-Villingen	11494
59	Uwe	Zeisberg	Adlerring 48	78048 VS-Villingen	11791

D. Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2009 verstorbenen Mitglieder.

Mitgl.-Nr.	Name	Ort
483	Julius Mosbacher	VS-Villingen
592	Kurt Obst	St. Georgen
601	Walter Huber	VS-Villingen
1019	Adolf Ketterer	VS-Villingen
1128	Adalbert Günter	Langenschildtach
1262	Margit Wenz	VS-Villingen
1685	Walter Dumtusz	Bad Dürkheim
2230	Lieselotte Gohlke	VS-Villingen
2235	Waltraud Gressenbuch	VS-Villingen
2352	Friedrich Knoche	St. Georgen
2616	Kurt Munz	VS-Villingen
3276	Jürgen Feiss	Niedereschach
3350	Karlheinz Pflug	VS-Villingen
4468	Werner Kujas	VS-Villingen
4587	Friederike Nowak	VS-Villingen
4659	Heimo Held	VS-Villingen
4682	Hildegard Weber	VS-Villingen
4740	Gertrud Schickowski	VS-Villingen
5177	Johann Ganter	VS-Villingen
5279	Hadwig Siefert	Triberg
6182	Kuno Hirt	VS-Villingen
6360	Heinz Jordan	VS-Villingen
6940	Danica Opacic	Bad Dürkheim

Mitgl.-Nr.	Name	Ort
6990	Zdenek Kucera	VS-Villingen
7626	Maria Walch	VS-Villingen
7906	Ilse Roth	VS-Villingen
7947	Nikolaus Stricker	VS-Villingen
8058	Philipp Bauer	VS-Villingen
8554	Alfredo Seebach	VS-Villingen
8686	Josef Ries	St. Georgen
8901	Alma Kieninger	St. Georgen
8926	Fritz Wagner	St. Georgen
9579	Brunhild Schrempp-Glunz	VS-Villingen
10037	Berta Otto	VS-Villingen
10130	Leakadia Steiner	Spaichingen
10219	Hanna Neubauer	VS-Villingen
10232	Elisabeth Kuttesch	VS-Villingen
10702	Johanna Holz	VS-Villingen
10751	Emil Fangrat	St. Georgen
11323	Marlies Schley	St. Georgen
11357	Josef Massini	VS-Villingen
12054	Kurt Hummel	VS-Villingen
12256	Thomas Allgaier	VS-Villingen
13074	Dagmar König	St. Georgen
13615	Helmut Ardelt	VS-Villingen
13703	Min Tam Nguyen	St. Georgen

