



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

# Geschäftsbericht





FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

[info@familienheim-freiburg.de](mailto:info@familienheim-freiburg.de)

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



# Informationen auf einen Blick

<b>Gründung</b>	23. Januar 1930
<b>Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg</b>	12. Februar 1930
<b>Register-Nr.</b>	4
<b>Mitgliedschaften</b>	<p>Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart – gesetzlicher Prüfungsverband –</p> <p>Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe</p> <p>Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) Köln</p> <p>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf</p>
<b>Geschäftsanteil</b>	105,- €

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.679	8.414	7.963
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	88.961	87.241	84.696
<b>Bilanzsumme</b>	161.919 T€	160.380 T€	158.251 T€
<b>Sachanlagevermögen</b>	140.508 T€	139.262 T€	138.800 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.466 T€	9.332 T€	9.142 T€
<b>Rücklagen</b>	55.717 T€	53.657 T€	51.706 T€
<b>Rückstellungen</b>	5.780 T€	5.439 T€	5.157 T€
<b>Spareinlagen</b>	40.048 T€	39.614 T€	38.611 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.423 T€	2.310 T€	2.748 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	371 T€	364 T€	354 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.909	4.890	4.890

# — Wir trauern um

## 64 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Am 17. Juni 2018 verstarb das langjährige Mitglied  
der Vertreterversammlung

————— **Herbert Kapp** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter	9
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Lagebericht 2018</b>	
Grundlagen der Genossenschaft	20
Geschäftsmodell der Genossenschaft	20
Ziele und Strategien	20
Wirtschaftsbericht	20
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
Geschäftsverlauf	21
Lage	22
Ertragslage	22
Vermögens- und Finanzlage	23
Vermögens- und Kapitalstruktur	23
Investitionen	24
Liquidität	25
Finanzielle Leistungsindikatoren	26
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
<b>Jahresabschluss 31.12.2018</b>	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2018	33
<b>Bestätigungsvermerk</b>	41

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 50 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

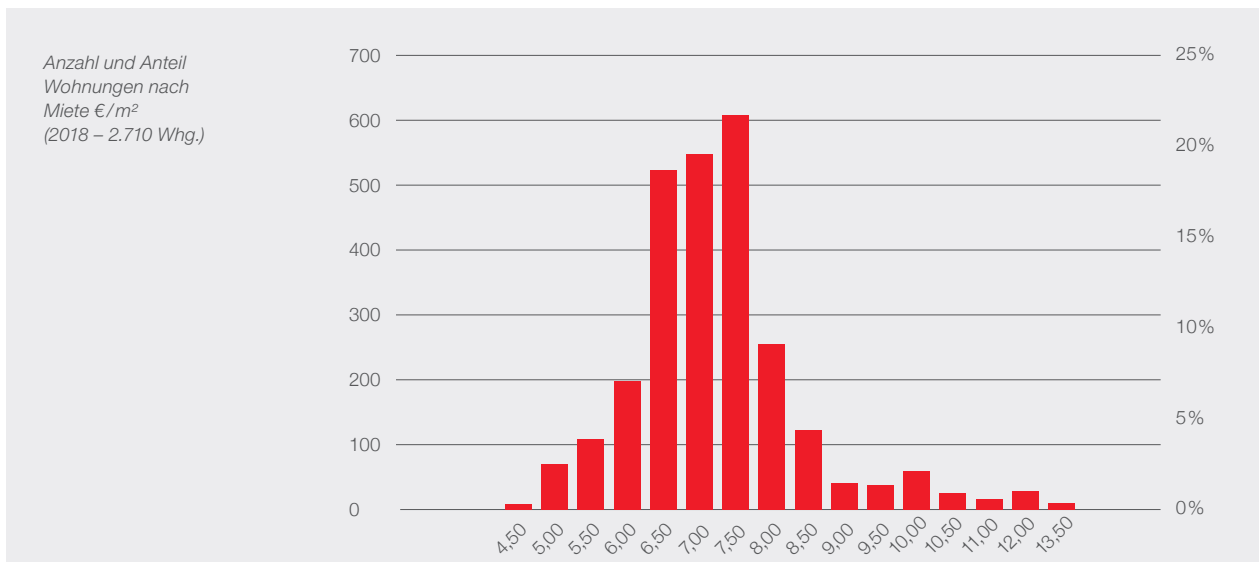
In zwei Aufsichtsratssitzungen und acht gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der 59. Vertreterversammlung am 25.06.2018 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2017 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017 von 363.689,00 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben per 01.01.2017 356.019,74 €
- b) der Restbetrag von 7.669,26 € wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2018 übertragen.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

In der Vertreterversammlung am 25.06.2018 wurden *Herr Frank Pfaff*, *Frau Dr. Anita Stilz*, *Herr Klaus Textor* deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig wiedergewählt.



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand Geschäftsführender Vorstand Nebenamtlicher Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende) Alexander Ehrlacher Werner Eickhoff
<b>Aufsichtsrat</b>	2018 Vorsitzende stellv. Vorsitzender  Schriftführerin	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e. V.  Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg Linus Becherer, Hauptabteilungsleiter, Erzbischöfliches Ordinariat Andreas Riesterer, Stellv. Abteilungsleiter Caritas Verband Freiburg e. V.
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Vorstandes  des Aufsichtsrates	Ernst Weng, Geschäftsführer i. R.  Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D. Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R. Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i. R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D.



Unser Kundenzentrum,  
Gaußstraße 1, Freiburg



Kindertagesstätte im Neubau  
Falkensteinstraße 21.



---

# Liste der Vertreter

**Nachstehend die am 16. November 2016 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter:** Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Geschäftsjahr 2017 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2020 (Mitte 2021). Im Geschäftsjahr sind zwei Ersatzvertreter als Vertreter nachgerückt.

## Vertreter

## Ersatzvertreter

---

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Walter, Ingrid  
Ebner, Heinz-Noe  
Montalbano, Christophe  
Joossens, Hans

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Fischer, Thomas  
Schumacher, Erich  
Klatz, Hubert

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Wannig, Silke  
Weng, Thomas  
Gantert, Carmelina  
Henne, Wolfgang  
Schneider, Franz-Josef  
Mayer, Helmuth  
Graaf, Horst  
Leicher, Eberhard  
Medding, Martin  
Unger, Helmut  
Jancke, Nikolaus  
Martinetti, Dirk  
Matschoss, Michel  
Bodmann, Nils  
Reuter, Wolfgang

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Haibt, Martin  
Düring, Gerhard

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Löffler, Peter  
Zimmermann, Werner  
Heider, Stephan  
Hederer, Thomas  
Matyschok, Günter  
Frontalski, Lothar

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Zahn, Thomas  
Lemper, André  
Domnick, Alfred

# Liste der Vertreter

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Föhrenbach, Monika  
Dietmann, Edeltraud  
Sumbert, Hans-Dieter  
Elmlinger, Adolf  
Königer, Helmut  
Baranyai, Thomas  
Deck, Gerhard  
Meier, Siegbert  
Veit, Yves  
Laible, Klaus  
Künzle, Norbert  
Hoffmann, Axel

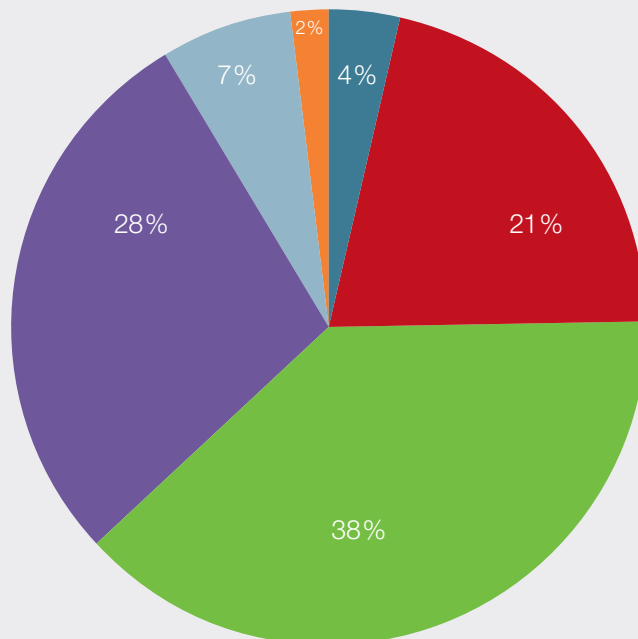
## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Pfaff, Michael  
Walter, Jens  
Eneiga, Charles  
Woll, Robert

Altersstruktur der Mitglieder

- 0–20 Jahre
- 21–40 Jahre
- 41–60 Jahre
- 61–80 Jahre
- 81–100 Jahre
- Mitglied ohne Geburtsdatum



## Vertreter

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Dorst, Ingrid  
Schnepel, Bärbel  
Freese, Sigrid  
Feurer, Martina  
Kraft, Wolfgang  
Fritz, Peter  
Bothur, Wolfgang  
Dufner, Karl  
Ühlin, Emil  
Bossong, Franz  
Dold, Sven  
Kälber, Peter

### **WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER**

Holland, Gabriele  
Nageleisen, Lothar  
Dr. Hetzel, Michael  
Mauz, Harald  
Mamic, Tomislav

### **SONSTIGE**

Isele, Hildegard  
Sehler, Alfred  
Birkenmeier, Manfred  
Schienle, Jürgen  
Weiß, Peter  
Grupp, Dieter  
Prietzl, Rainer  
Lutz, Josef  
Mechsner, Norbert

## Ersatzvertreter

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Breitenfeld, Roland  
Leschik, Peter  
Becker, Eduard  
Stuzienski, Günter

### **WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER**

Mayer, Doris  
Klein, Andrea  
Billharz, Josef

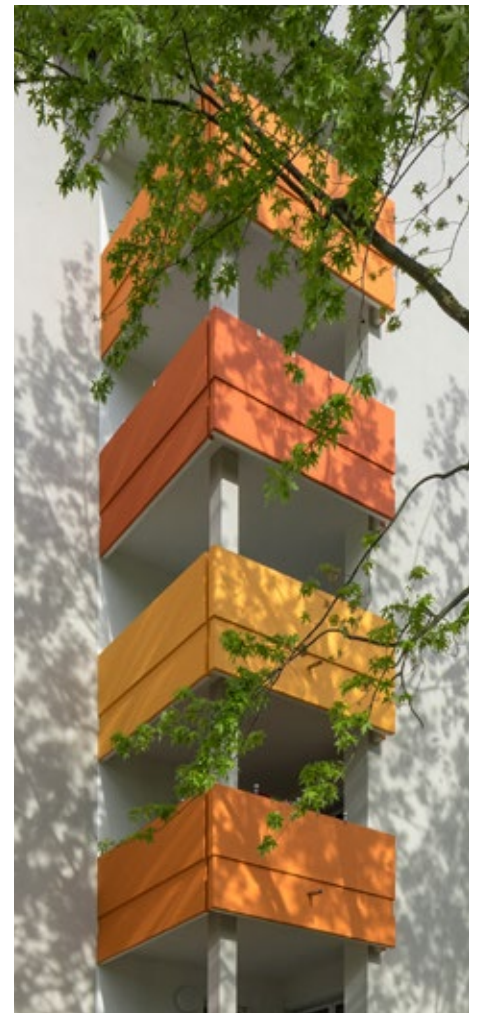
### **SONSTIGE**

Hämmerle, Norbert  
Hefner, Wolfgang  
Adelmann, Franz



Oben:  
Neubau Grünewaldstraße 1,  
Emmendingen.

Unten:  
Modernisierung  
Charlottenburgerstraße 5.



---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16

2018

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Jahr 2018 lag der Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG weiterhin auf der Bestandsverwaltung unserer Wohnungen. Zudem wurden bei den baulichen Aktivitäten neben dem Bau von neuen Mietwohnungen vor allem die Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes durch die Genossenschaft weiter vorangetrieben. Mit beiden Maßnahmen stehen Mitgliedern neue Wohnungen bzw. Wohnungen auf Neubauniveau zur Verfügung. Die Spareinrichtung konnte zur Finanzierung der Investitionen auch im Berichtsjahr wieder ihren Beitrag leisten.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2018 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

### 11,3 Mio. Euro Investitionen

davon:

#### 3,5 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen, Gewerbeinheit, Garagen)

#### 7,8 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen wurden in 2018 auf hohem Niveau fortgeführt. Die langjährige Werterhaltung des Wohnungsbestandes konnte mit Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich 38,81 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr an die Vorjahre anknüpfen und den Mieterinnen und Mietern zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen gerechten Wohnraum zur Verfügung stellen.

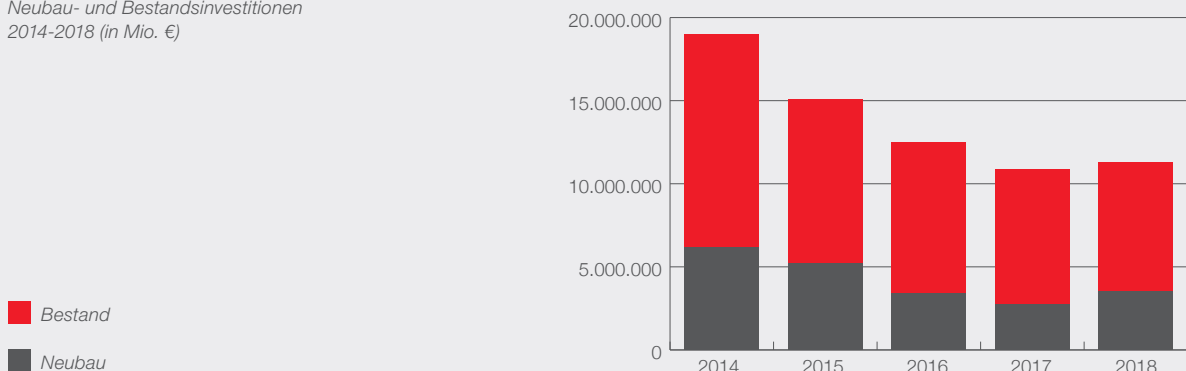
Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2014 bis 2018 betrug insgesamt 68,8 Mio. Euro.

Folgende Investitionen wurden u.a. T€  
im Berichtsjahr realisiert:

Neubau der Mehrfamilienhäuser	
Falkensteinstraße, Weidweg und Grünewaldstraße	3.351
Modernisierung der Wohnanlagen	
Charlottenburgerstraße 5	3.347
Seilmattenstr. 2 in Waldkich-Kollnau	1.044
Erneuerung der Wohnungseingangstüren in diversen Wohnanlagen	
	262
Erneuerung der Heizung	
Aschenbrennerstr. 10–14	242
Erneuerung der Treppenhausfenster und Fensterläden	
Weidweg 15–29	85
Fassadensanierung	
Im Großacker 5, Stegen	62

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 22 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,44 Mio. Euro.

Neubau- und Bestandsinvestitionen  
2014-2018 (in Mio. €)



---

Die im Jahr 2017 begonnenen Modernisierungen unserer Wohnanlagen im Stadtteil Bischofslinde werden in den nächsten Jahren fortgesetzt, nachdem die Maßnahmen in der Charlottenburgerstr. 5 abgeschlossen sind.

Von etwa 500 Wohnungen der Familienheim, die sich noch im Ursprungszustand befinden, liegen rund 300 Wohnungen im Stadtteil Wiehre. Für diese Wohnungen gab es bisher noch keine Sanierungs-, Modernisierungs- oder Ersatzbauplanungen.

---

### **Neubau Weidweg**

Das im Stadtteil Mooswald gelegene Garagengrundstück im Weidweg wurde im Zeitraum 2017–2018 mit dem ersten Holzhaus der Familienheim Freiburg überbaut und im Sommer 2018 den Mietern übergeben.

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen ist in Holzmassivbauweise erstellt worden und soll neben zusätzlichem Wohnraum auch erste Erfahrungen in Sachen nachhaltigem Bauen mit Holz für die Baugenossenschaft schaffen.

Mit einem Investitionsvolumen von 1,9 Mio. EUR konnten hier Wohnräume für Alleinstehende, Paare, Familien und Senioren geschaffen werden. Zwei der Wohnungen werden finanziell durch das Programm „*Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden*“ der Erzdiözese Freiburg unterstützt.

### **Neubau Falkensteinstraße**

Ebenfalls in 2018 fertig gestellt wurde die Wohnanlage Falkensteinstraße 21 im Stadtteil Wiehre. Die 13 Wohnungen mit Wohnflächen von 38–95 m<sup>2</sup> und attraktiven Grundrissen konnten im Oktober 2018 den Mietern übergeben werden. Aufgrund der zentralen Lage zur Innenstadt wurde auch das Erdgeschoß sinnvoll genutzt und mit der Errichtung einer Kindertagesstätte das Angebot für die Kinderbetreuung im Stadtteil weiter ergänzt. Diese Einrichtung wurde durch das „*Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung 2015–2018*“ gefördert. Ebenso werden neun Wohnungen finanziell durch das Programm „*Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden*“ der Erzdiözese Freiburg unterstützt.

### **Neubau Grünewaldstraße in Emmendingen**

Auf dem Grundstück in der Grünewaldstraße 1–3 wurde in 2018 mit dem Bau eines Wohngebäudes mit 6

2017 hatten wir angekündigt, das Bestandsgebäude Quäkerstraße 1–9 durch einen zukunftsweisenden Neubau zu ersetzen. Geplant war ein Haus mit einer höheren Anzahl von Mietwohnungen zu bezahlbaren Mieten, davon 30 Prozent geförderte Wohnungen. Aufgrund der momentanen Prüfung auf Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sowie Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung durch die Bauverwaltung der Stadt Freiburg ruhen derzeit die weiteren Planungen in diesem Quartier.

Wohnungen begonnen. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind im Sommer 2019 bezugsfertig und ergänzen den Bestand der Familienheim in Emmendingen, wo die Genossenschaft bereits über 38 Wohneinheiten verfügt. Das Investitionsvolumen beträgt in etwa 1,7 Mio. Euro.

### **Erweiterung der katholischen Sozialstation in der Quäkerstraße**

Ende 2018 wurde die Baugenehmigung für die Erweiterung der Sozialstation in der Quäkerstraße erteilt. Das Gebäude aus Holz, welches auch zwei Wohnungen enthält, ersetzt den bisherigen Anbau, der aufgrund seiner Bausubstanz in den letzten Jahren nicht genutzt werden konnte. Mit der Fertigstellung ist Ende 2019 zu rechnen.

### **Neubau „Kastanienhof“ in Kirchzarten**

In 2018 wurde seitens der Familienheim beschlossen, auf einem Erbbaugrundstück der „*Adelhausenstiftung*“ in Kirchzarten ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten nebst Tiefgarage zu errichten. Das Grundstück ist Teil des neuen Wohngebietes „*Wohnen am Kurhaus*“ in Kirchzarten. Mit diesem neuen Wohngebäude kann die Familienheim im Dreisamtal ihre Bestände für genossenschaftliches Wohnen erweitern. Mit der Erteilung der Baugenehmigung sowie dem Beginn der Bauarbeiten wird in 2019 gerechnet.

### **Neubau Colmarer Straße in Breisach**

Die Familienheim Freiburg wird ein im Erbbaurecht vorhandenes Grundstück mit 18 Wohnungen in zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage bebauen. Die zur Bebauung notwendige Änderung des Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt Breisach nach Abstimmung vom Gemeinderat in die Wege geleitet. Das Verfahren sollte Ende 2019 abgeschlossen sein.

---

# Bericht des Vorstandes

## Neubauplanungen

Die Familienheim Freiburg wird sich auch in Zukunft neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes, dem Neubau von Mietwohnungen zu angemessenen Mieten zuwenden. Mit Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erzielt sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsgespässe geleistet werden. Da eine Bebauung der vorhandenen Grundstücke in Lehen/Zinklern weiter auf sich warten lässt, wird der Erwerb von Grundstücken zu angemessenen Preisen, vor allem bei den neu ausgewiesenen Baugebieten der Stadt, angestrebt. Unabhängig davon bemüht sich die Baugenossenschaft auch um Grundstücke im Umland, die eine strategisch sinnvolle Ergänzung zu den Bestandsgebäuden außerhalb Freiburgs darstellen.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2018 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 454 neue Mitglieder aufgenommen; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 8.679 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 4,9% (Vorjahr 5,2%). Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen lag im Jahr 2018 bei 7,03 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels 2017/2018 von 8,25 Euro/m<sup>2</sup>; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot wie für den Mietwohnungsneubau.

## Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung an.

Im Jahr 2018 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Die Spareinlagen sind im Geschäftsjahr 2018 leicht gestiegen. Mit einem Zuwachs von 1,1% wurde zum 31.12. ein Sparvolumen von 40,0 Mio. Euro erreicht.

Die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Angehörigen legen Ihre Ersparnisse weiterhin gerne bei uns an, was sich insbesondere bei der Wiederanlage auslaufender Festgelder abzeichnet. Überzeugend ist nach wie vor die Kombination aus einem attraktiven Zinsniveau bei gleichzeitig hoher Sicherheit der Geldanlage.

## Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 15.444,43 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 192.985,60 Euro geleistet.

## Personelles

Seit dem 01.05.2018 ist Herr Nikolas Kratschmer in der technischen Abteilung für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechseln tätig. Der 38-jährige Schreiner verfügt über langjährige Erfahrungen als Projektleiter im Bereich Renovierungen.

Mit Herrn Dirk Scholl wurde zum 01.09.2018 die technische Abteilung verstärkt. Der 40-jährige ist Gipser und Stuckateur. Herr Scholl hat umfassende Erfahrungen im Bereich Trockenbau und Altbausanierung und ist bei der Familienheim für die Wohnungsabnahmen und -übergaben, für das Sicherheitsmanagement sowie für die Überwachung der Pflege der Außenanlagen zuständig.

## Dank

In 2018 war von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wieder großes Engagement gefragt. Insbesondere in der technischen Abteilung, wo es aufgrund personeller Änderungen zu Engpässen kam, musste von unseren Mit-

arbeitern(innen) viel Einsatzbereitschaft gezeigt werden, um die gesteckten Unternehmensziele zu erreichen. Vollen Einsatz erbrachten aber auch die Mitarbeiter(innen) der Unternehmensbereiche Rechnungswesen und Wohnraumvermittlung; dafür ein großes Dankeschön.

Die Unternehmensziele sowie deren Umsetzung waren auch Teil der konstruktiven Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Deshalb gilt unser Dank dem gesamten Aufsichtsrat für sein hohes Engagement für die Belange der Genossenschaft.

Das für Genossenschaften strukturprägende Demokratieprinzip findet in der Gewaltenteilung zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung seinen Ausdruck. Die aus der Satzung resultierenden Aufgaben der unterschiedlichen Gremien zeigen die Bedeutung des Amtes. Den Vertreterinnen und Vertretern der Mitglieder unserer Genossenschaft möchten wir ebenfalls für ihr ehrenamtliches Engagement danken.

Nicht zuletzt möchten wir uns bei unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.



Neubau Falkensteinstraße 21, Freiburg

---

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2018 durch den Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend informiert. In zwei Aufsichtsratssitzungen und acht gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden zudem die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Unabhängig davon findet zudem im direkten Kontakt zwischen den Sitzungen ein regelmäßiger Austausch über wesentliche Themen der Genossenschaft statt.

Auch im Jahr 2018 waren die Beratungen des Aufsichtsrats von der Weiterentwicklung unserer Bestände in der Wiehre geprägt. Die politischen Überlegungen, in diesem Gebiet eine soziale Erhaltungssatzung zu prüfen, veranlasste uns zur Entscheidung eines einjährigen Moratoriums, während dessen Dauer alle Planungen ruhen. In der Zwischenzeit werden die Kapazitäten der Genossenschaft für andere Projekte genutzt und die Ergebnisse der Untersuchungen der Stadt Freiburg abgewartet.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Zudem war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu jeder Zeit gegeben. Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April und Mai 2019 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Zudem danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute und erfolgreiche Arbeit im Jahr 2018 und darüber hinaus.

Freiburg, den 03. Mai 2019



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

# Lagebericht 2018

1 Grundlagen der Genossenschaft	20
1.1 Geschäftsmodell der Genossenschaft	20
1.2 Ziele und Strategien	20
2 Wirtschaftsbericht	20
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
2.2 Geschäftsverlauf	21
2.3 Lage	22
2.3.1 Ertragslage	22
2.3.2 Vermögens- und Finanzlage	23
2.3.2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	23
2.3.2.2 Investitionen	24
2.3.2.3 Liquidität	25
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	26
3 Prognosebericht	27
4 Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28

2018

---

# Lagebericht 2018 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 1 Grundlagen der Genossenschaft

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG (im Folgenden Genossenschaft oder Familienheim) ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung.

Die Familienheim hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Kerngeschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich größtenteils auf das Stadtgebiet Freiburg verteilt, und der Betrieb einer Spareinrichtung für ihre Mitglieder. Aufgrund der Spareinrichtung, die dem Einlagen-geschäft dient, ist die Familienheim ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Dies führt sowohl für die Genossenschaftsmitglieder als Sparer als auch für die Genossenschaft als Kreditnehmer zu Zinsvorteilen.

### 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Familienheim ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, andererseits aber wirtschaftlich tätig zu sein, um ihrem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Familienheim jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand unter Beobachtung des Mietniveaus, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau im Stadtgebiet Freiburg. Die Spareinrichtung dient den einzelnen Mitgliedern als sichere Anlagemöglichkeit für ihre Ersparnisse und der Genossenschaft als Ganzes im Rahmen der Unternehmensfinanzierung.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg

von 1,6 bis 1,8% aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25% gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u.a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0% will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“) kann das Angebot die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen.

Dies hat zu stetig steigenden Kauf- und Mietpreisen geführt. Die hohe Nachfrage ist auf verschiedene Marktakteure und Einflüsse zurückzuführen.

Kapitalanleger suchen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Eigennutzer erfüllen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus den Traum von der eigenen

Immobilie. Mieter erhöhen die Nachfrage in den Ballungszentren aufgrund der stetig kleiner werdenden Haushaltsgößen und der Wanderungsbewegung hin zu den städtischen Zentren. Neben der hohen Nachfrage haben auch steigende bauliche Anforderungen an den Wohnungsneubau die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien steigen lassen.

In Freiburg, einer Stadt, die ebenfalls zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren in besonderem Maße verschärft. Auch hier haben die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot zu kontinuierlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen geführt. Mit neuen Baugebieten und Nachverdichtungen will die Stadtverwaltung, die als Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt das neue „Referat für bezahlbares Wohnen“ eingerichtet hat, der Wohnungsknappheit entgegen wirken.

Positiv ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Freiburger Bürger im Rahmen eines Bürgerentscheids für den neuen Stadtteil Dietenbach ausgesprochen haben, der mit 6.500 Wohnungen etwa 15.000 Menschen ein neues Zuhause geben soll. Allerdings wird aufgrund der langen Umsetzungszeiträume für Maßnahmen, die den Wohnungsmarkt entlasten können und der prognostizierten weiteren Zunahme der Stadtbevölkerung, der Freiburger Wohnungsmarkt die Nachfrage auf Jahre nicht befriedigen können.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Familienheim war im Jahr 2018 erneut positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2018 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.423,1 erzielt. Das Jahresergebnis liegt im Wesentlichen über dem geplanten Ergebnis von T€ 1.900,0 – T€ 2.100,0, weil die erfolgswirksamen Investitionen in den Gebäudebestand niedriger ausgefallen sind als ursprünglich geplant. Dies ist insbesondere auf eine Modernisierungsmaßnahme zurückzuführen, deren Abschluss sich in das Jahr 2019 verschoben hat.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2018 hat sich die Mitgliederzahl von 8.414 auf 8.679 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Hervorzuheben sind die fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Weidweg 82, Freiburg mit 6 Wohnungen und Falkensteinstraße 21, Freiburg mit 13 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. In Emmendingen wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen begonnen. Des Weiteren erfolgte die umfangreiche Modernisierung der Charlottenburger Str. 5, Freiburg mit 26 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 einen Immobilienbestand von 2.710 Wohnungen, 39 gewerbliche Einheiten und 1.983 Garagen und Stellplätze.

In 2018 war wieder ein hohes Interesse am Sparen bei der Familienheim zu verzeichnen. Die Kombination aus der attraktiven Verzinsung der Spareinlagen mit der hohen Sicherheit der Geldanlage hat erneut zu einem Nettozugang der Sparer und der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten konnte von 7.139 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.281 Sparkonten zum 31. Dezember 2018 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 434,4 auf T€ 40.048,0.

# Lagebericht 2018 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	5.897,7	4.885,1	1.012,6
Betreuungstätigkeit	37,3	40,4	-3,1
Kapitaldienst	-119,2	-152,0	32,8
<b>SUMME</b>	<b>5.815,8</b>	<b>4.773,5</b>	<b>1.042,3</b>
Verwaltungskosten	-3.049,9	-2.236,3	-813,6
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.765,9</b>	<b>2.537,2</b>	<b>228,7</b>
Übrige Rechnung	-67,0	-18,4	-48,6
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.698,9</b>	<b>2.518,8</b>	<b>180,1</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-275,8	-209,0	-66,8
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.423,1</b>	<b>2.309,8</b>	<b>113,3</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 20.899,2 (VJ.: T€ 20.944,5) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 5.575,8 (VJ.: T€ 6.396,8)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 995,6 (VJ.: T€ 1.145,0)), Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.062,2 (VJ.: T€ 3.987,2)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.366,6 (VJ.: T€ 3.365,0)) gegenüber. Die Umsatzreduzierung resultiert aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten. Die Sollmieten haben sich um T€ 267,3 geringfügig erhöht. Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen und für langfristige Sparguthaben der Mitglieder. Sie unterliegen, ebenso wie die Abschreibungen auf den Immobilienbestand, nur geringfügigen Veränderungen von einem Jahr zum nächsten.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 2.131,9 (VJ.: T€ 1.607,8) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 918,0 (VJ.: T€ 628,6) zusammen. Die Differenz bei den persönlichen Verwaltungskosten liegt im Wesentlichen an höheren Zuführungen zu der Pensionsrück-

stellung, was im Wesentlichen auf den von Jahr zu Jahr sinkenden Rechnungszins zurückzuführen ist. Geringfügig erhöhend wirkte auch die erstmalige Anwendung der Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) von Klaus Heubeck. Bei den sächlichen Verwaltungskosten haben einmalige Kosten für die Digitalisierung der Wohnungsgrundrisse zu Mehraufwendungen geführt.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen aus Stromlieferungen mittels Photovoltaikanlagen, aus Verkäufen von Anlagevermögen und aus der Auflösung von Rückstellungen. Dem stehen Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen und Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen entgegen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung sowie weitere Aufwendungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer im Rahmen der Mindestbesteuerung.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

## 2.3.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.3.2.1 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	140.518,2	86,8	139.274,3	86,8	1.243,9
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	4.270,3	2,6	3.887,7	2,4	382,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	16.537,2	10,2	16.926,6	10,6	-389,4
Übriges Umlaufvermögen	578,5	0,4	270,5	0,2	308,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8,6	0,0	15,1	0,0	-6,5
<b>BILANZSUMME</b>	<b>161.919,1</b>	<b>100,0</b>	<b>160.380,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.538,6</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.465,7	5,8	9.332,4	5,8	133,3
Rücklagen	55.756,6	34,4	53.696,5	33,5	2.060,1
Bilanzgewinn	370,7	0,2	363,7	0,2	7,0
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	5.144,8	3,2	4.664,6	2,9	480,2
Übrige Rückstellungen	634,8	0,4	774,2	0,5	-139,4
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	41.395,6	25,6	44.498,4	27,7	-3.102,8
Spareinlagen	40.048,0	24,7	39.613,6	24,7	434,4
Erhaltene Anzahlungen	5.266,7	3,3	4.594,2	2,9	672,5
Übrige Verbindlichkeiten	3.081,8	1,9	2.832,2	1,8	249,6
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	754,4	0,5	10,7	0,0	743,7
<b>BILANZSUMME</b>	<b>161.919,1</b>	<b>100,0</b>	<b>160.380,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.538,6</b>

---

# Lagebericht 2018 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 86,8 % (VJ.: 86,8%). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand neu bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (T€ 3.524,8) und aus der umfassenden Modernisierung eines Mehrfamilienhauses (T€ 2.200,3).

Dem stehen Abschreibungen von T€ 4.261,1 entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der **Kapitalstruktur** hat sich das Eigenkapital durch das in 2018 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2017 in 2018 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 40,4 % (Vorjahr: 39,5%). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2018 bei 105,4 % (VJ: 106,5 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## 2.3.2.2 INVESTITIONEN

Eine Aufgabe der Familienheim ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und – soweit möglich – Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Anspruch genommen. Des Weiteren finanziert die Genossenschaft die Investitionen in den Bestand mittels der Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder. Damit kommen die Spareinlagen den Mitgliedern wieder zu Gute, da diese als Bestandsinvestitionen die Wohnverhältnisse der Mitglieder, die auch Mieter sind, stetig verbessern.

### 2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2018 dargestellt:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.180,5	7.555,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.761,3	-4.558,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.899,3	-1.717,2
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-480,1</b>	<b>1.280,3</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	11.938,7	10.658,4
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>11.458,6</b>	<b>11.938,7</b>

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtszeitraum nicht erforderlich. Diese waren aber zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 100,0 vorhanden. Zudem stehen offene Rahmenkreditzusagen in Höhe von T€ 10.000,0 zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 3.309,6 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 5.857,9). Diese betreffen mit T€ 5.752,5 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (T€ 1.210,0), von Spareinlagen (T€ 434,4) und von Geschäftsguthaben (T€ 133,4). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.280,7) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 1.920,6) sowie Zinszahlungen (T€ 1.028,9) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2018 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden, sind:

			2018	2017
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	40,5	39,5
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,03	7,01
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten + Umlagen}}$	%	1,5	1,2
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,4	0,2
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,7	1,4
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	27,73	32,05
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	38,81	41,18
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,21	11,20
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	44,3	47,2
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	8,0	8,9
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,6	0,8

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. Alle Werte sind besser als branchenübliche Schwellenwerte, die definiert wurden, um auf Entwicklungsbeeinträchtigungen oder Bestandsgefährdungen hinzuweisen.

Die durchschnittliche Sollmiete je m<sup>2</sup> und Jahr in Verbindung mit den hohen Investitionen in den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung des Ziels wider, den Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Struktureller Leerstand besteht nicht. Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Verwaltungs-

kosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche liegen im Jahr 2018 aufgrund einmaliger Aufwendungen für die Plandigitalisierung der Wohnungsgrundrisse und der Zuführung zur Pensionsrückstellung im Vergleich zum Vorjahr auf hohem Niveau. Ohne diesen Einmaleffekt und die in der Vergangenheit eingegangenen Pensionsverpflichtungen liegen die Verwaltungskosten mit ca. 11,60€/m<sup>2</sup> auf üblichem Niveau. Die niedrige Zinsquote ist auf das seit mehreren Jahren fallende Zinsniveau an den Kapitalmärkten, die konsequente Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln und die günstige Finanzierung über die Spareinrichtung zurückzuführen.

### 3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2019 aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2019 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2019 von T€ 1.900,0 – T€ 2.100,0 erwartet, womit bei nur geringfügig veränderter Bilanzsumme eine leichte Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 41,0% – 42,0% verbunden wäre. Damit wird für 2019 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf einem niedrigeren Niveau als der Jahresüberschuss 2018 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2019 leicht erhöhen und etwa T€ 21.300,0 betragen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den Erstvermietungen der Neubauten Falkensteinstraße und Weidweg im Jahr 2018 und der Erstvermietung des Neubaus Grünwaldstr., Emmendingen Mitte 2019. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 46 qm/p.a. und einer Modernisierungsquote von etwa 52,0% ausgegangen werden kann. Hervorzuheben ist für 2019 die geplante Fertigstellung der Neubaus Grünwaldstraße in Emmendingen mit 6 Wohnungen. In der Wiehre wird die Sozialstation durch einen Anbau erweitert wobei auch zwei neue Wohnungen entstehen. Außerdem erfolgt die umfassende Modernisierung der Charlottenburger Str. 3, Freiburg. In Kirchzarten erfolgt in 2019 der Baubeginn eines Mehrfamilienhauses in der Dr.-Gremmelsbacher-Straße mit 10 Wohnungen. Insgesamt sind in 2019 für den Neubau T€ 2.846,0 für die Modernisierung T€ 2.475,0 und für die Instandhaltung T€ 6.790,0 veranschlagt. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandquote von 1,0 bis 2,0% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

In der Wiehre, einem Stadtteil, in dem die Familienheim ca. 700 Wohnungen hat, sollen in den nächsten 20 Jahren ca. 300 Wohnungen zukunftsfähig modernisiert oder erneuert werden. Durch den im Mai 2019 zu erwartenden Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg für den Erlass von zwei Erhaltungssatzungen wird mit einer zeitlichen Verzögerung bei der Weiterentwicklung des Quartiers gerechnet.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2019 aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage bestehen. Es wird seitens der Geschäftsleitung jedoch von einem abflachenden Anstieg der Spareinlagen ausgegangen.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2019 auf dem Niveau des Jahres 2018 einpendeln.

## 4 Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines mittelständischen Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem, welches auch die besonderen Anforderungen einer Spareinrichtung berücksichtigt, zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Freiburg und die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Die hohe Auslastung des regionalen Handwerks kann dazu führen, dass für das Geschäftsjahr 2019 geplante Maßnahmen nicht durchgeführt werden können. Die daraus resultierende Verschiebung von Maßnahmen kann zu einer Ergebnisverbesserung führen. Andererseits können Kostensteigerungen bzw. im Geschäftsjahr 2019 kurzfristig hinzukommende Maßnahmen sich ergebnismindernd niederschlagen.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeich-

net werden. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Vereinbarungen werden bei Bedarf abgeschlossen. Swaps und Optionen werden nicht abgeschlossen. Im Prüfungszeitraum lagen keine derivativen Finanzinstrumente bei der Familienheim vor. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Die Kündigung der Sparguthaben durch die Mitglieder ist jederzeit möglich. Allerdings sind die Einlagen in Sparformen mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, sodass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die sehr stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg, den 26. März 2019  
Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

  
Werner Eickhoff

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2018

2018

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.924,40		11.816,91
			<b>9.924,40</b>	<b>11.816,91</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.820.898,81		134.358.142,18
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	351.409,48		374.679,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	750.444,00		873.643,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.234,30		243.403,65
	7. Anlagen im Bau	760.236,94		2.975.144,64
	8. Bauvorbereitungskosten	270.833,06		174.218,00
			<b>140.508.273,95</b>	<b>139.262.448,31</b>
	<b>III. Finanzanlagen</b>			
	1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
	2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
			<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>B</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	1. Unfertige Leistungen	4.270.270,87		3.887.719,93
	2. Andere Vorräte	162.122,88		172.024,88
			<b>4.432.393,75</b>	<b>4.059.744,81</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	82.936,41		50.112,82
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.932,85		21.315,65
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	315.533,22		27.025,33
			<b>416.402,48</b>	<b>98.453,80</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.458.607,19		11.938.716,66
	2. Bausparguthaben	5.078.577,29		4.987.880,43
			<b>16.537.184,48</b>	<b>16.926.597,09</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	1. Geldbeschaffungskosten	4.000,00		8.000,00
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.617,95		7.096,14
			<b>8.617,95</b>	<b>15.096,14</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>161.919.098,01</b>	<b>160.380.458,06</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		112.560,00	164.640,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.340.880,17	9.160.056,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		12.285,00	7.665,00
		<b>9.465.725,17</b>	<b>9.332.361,06</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	24,83 €		248,94
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		6.042.000,00	5.792.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	250.000,00 €		231.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		34.500.000,00	33.190.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.310.000,00 €		1.200.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		15.175.000,00	14.675.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00 €		520.000,00
		<b>55.717.000,00</b>	<b>53.657.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		7.669,26	4.892,97
2. Jahresüberschuss		2.423.056,39	2.309.796,03
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.060.000,00	1.951.000,00
		<b>370.725,65</b>	<b>363.689,00</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>65.592.983,86</b>	<b>63.392.583,10</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		5.144.747,00	4.664.564,00
2. Rückstellungen für Steuern		350.250,00	360.150,00
3. Sonstige Rückstellungen		284.560,00	414.045,00
		<b>5.779.557,00</b>	<b>5.438.759,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		41.395.642,13	44.498.386,12
2. Spareinlagen		40.047.988,24	39.613.626,96
3. Erhaltene Anzahlungen		5.266.737,47	4.594.169,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		267.426,82	455.081,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.707.784,66	2.259.280,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten		106.549,81	117.839,71
davon aus Steuern	47.796,38 €		56.121,25
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.369,61 €		6.762,23
		<b>89.792.129,13</b>	<b>91.538.384,44</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>754.428,02</b>	<b>10.731,52</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>161.919.098,01</b>	<b>160.380.458,06</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.899.175,34		20.944.498,78
b) aus Betreuungstätigkeit	14.106,80		14.106,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.613,40		68.243,14
		<b>20.980.895,54</b>	<b>21.026.848,72</b>
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>382.550,94</b>	<b>194.945,88</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>21.383,70</b>	<b>24.574,50</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>188.892,23</b>	<b>164.237,28</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.501.849,08		10.278.449,14
		<b>9.501.849,08</b>	<b>10.278.449,14</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>12.071.873,33</b>	<b>11.132.157,24</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.481.337,78		1.465.851,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	836.248,40		342.299,06
davon für Altersversorgung	540.227,23 €		60.439,59
		<b>2.317.586,18</b>	<b>1.808.150,93</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.261.116,32</b>	<b>4.202.914,33</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>973.534,67</b>	<b>587.054,76</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	265,00		315,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	82.666,16		68.810,29
		<b>82.931,16</b>	<b>69.125,29</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.201.724,95</b>	<b>1.369.867,05</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>275.878,78</b>	<b>208.950,18</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.124.963,59</b>	<b>3.024.345,28</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>701.907,20</b>	<b>714.549,25</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.423.056,39</b>	<b>2.309.796,03</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>7.669,26</b>	<b>4.892,97</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>2.060.000,00</b>	<b>1.951.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>370.725,65</b>	<b>363.689,00</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 4 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitions- bzw. Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Einzelfällen erfolgt die Abschreibung degressiv. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und Geschäftsbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren linear abgeschrieben. Vereinzelt werden Wohnbauten degressiv über 40 Jahre abgeschrieben. Aussenanlagen werden über 10 Jahre, Garagen über 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine thermische Solaranlage sowie um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 3% bis 33% linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, die selbst nutzbar sind und deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00€ netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 250,01€ und 1.000,00€ netto werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräte** enthalten die Bestände an Heizöl und Pellets. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FiFO-Methode (First in – First out).

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessen Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter:	Richttafeln 2018G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2018:	3,21 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	1,75 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

Bei der Bildung der **Steuerrückstellungen** für Ausschüttungsbelastungen wurde der Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 16.05.2002 gefolgt, dass die Steuerrückstellung erst in dem Jahr zu bilden ist, in dem die Ausschüttung abgeflossen ist.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen** wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Erhaltene Anzahlungen** beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>188.396,76</b>	<b>5.617,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194.014,75</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.073.310,60	2.227.677,98	416.783,92	5.643.128,64	0,00	217.527.333,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.120.606,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120.606,14
Grundstücke ohne Bauten	254.616,41	0,00	0,00	0,00	0,00	254.616,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95
Technische Anlagen	1.619.846,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.619.846,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.792,18	126.800,31	151.202,23	0,00	0,00	648.390,26
Anlagen im Bau	2.975.144,64	3.351.582,94	0,00	-5.566.490,64	0,00	760.236,94
Bauvorbereitungskosten	174.218,00	173.253,06	0,00	-76.638,00	0,00	270.833,06
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>216.899.135,77</b>	<b>5.879.314,29</b>	<b>567.986,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222.210.463,91</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>217.093.833,53</b>	<b>5.884.932,28</b>	<b>567.986,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222.410.779,66</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.18 €	Buchwert am 31.12.17 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
176.579,85	7.510,50	0,00	0,00	0,00	184.090,35	9.924,40	11.816,91
75.715.168,42	4.038.974,99	0,00	47.708,92	0,00	79.706.434,49	137.820.898,81	134.358.142,18
745.926,66	23.270,00	0,00	0,00	0,00	769.196,66	351.409,48	374.679,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.616,41	254.616,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	8.600,95
746.203,85	123.199,00	0,00	0,00	0,00	869.402,85	750.444,00	873.643,00
429.388,53	68.161,83	0,00	140.394,40	0,00	357.155,96	291.234,30	243.403,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	760.236,94	2.975.144,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.833,06	174.218,00
77.636.687,46	4.253.605,82	0,00	188.103,32	0,00	81.702.189,96	140.508.273,95	139.262.448,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.301,00	6.301,00
77.813.267,31	4.261.116,32	0,00	188.103,32	0,00	81.886.280,31	140.524.499,35	139.280.566,22

# Anhang zum Jahresabschluss 2018

2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	31.12.18	31.12.17
Forderungen aus Vermietung	12.175,38 €	3.475,02 €

4. **Investitionszuschüsse** in Höhe von 248.000,00€ und Tilgungszuschüsse in Höhe von 121.073,00€ wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

5. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des ent-

sprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 748.244,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

7. Im Posten **Sonstigen Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

8. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** (u.a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit		über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre			
€	€	€	€	€		
gegenüber Kreditinstituten	41.395.642,13	2.311.800,99 2.723.443,39	9.555.801,31	29.528.039,83	41.395.642,13	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	5.266.737,47	5.266.737,47 4.594.169,16	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	267.426,82	267.426,82 455.081,90	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.707.784,66	2.707.784,66 2.259.280,59	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	106.549,81	106.549,81 117.839,71	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>49.744.140,89</b>	<b>10.660.299,75</b> <b>10.149.814,75</b>	<b>9.555.801,31</b>	<b>29.528.039,83</b>	<b>41.395.642,13</b>	
Spareinlagen	40.047.988,24					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>89.792.129,13</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

10. Die **Spareinlagen** gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	31.12.18	31.12.17
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	37.707.770,96 €	37.508.086,73 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.340.217,28 €	2.105.540,23 €
<b>Summe</b>	<b>40.047.988,24 €</b>	<b>39.613.626,96 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 544,00 € (Vorjahr: 710,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 168.825,00 € (Vorjahr: 182.745,00 €) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Garantieverpflichtung gegenüber dem Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	192.985,60 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	1.687.867,00 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	0,00 €

### 2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	5
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	5
	<b>18</b>	<b>10</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	8.414	87.241
Zugang	454	3.191
Abgang	189	1.471
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.679</b>	<b>88.961</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **180.824,11 €**

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall besteht nicht.

# Anhang zum Jahresabschluss 2018

## 4. Prüfungsverband

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes

Anja Dziolloß, Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)  
Alexander Ehrlacher (hauptamtlich)  
Werner Eickhoff (nebenamtlich)

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Friedhelm Voigt	Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Linus Becherer	Hauptabteilungsleiter – Erzbischöfliches Ordinariat	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Stellv. Abteilungsleiter Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.	

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die, hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet, eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

### Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage des § 39 der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von 2.430.725,65 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 250.000,00 € einen Betrag von 1.086.000,00 € verbindlich vorab und weitere 724.000,00 € vorweg in die Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorab- und Vorwegzuweisung festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 370.725,65 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	366.384,18 €
Gewinnvortrag	4.341,47 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>370.725,65 €</b>

Freiburg, den 26. März 2019  
Der Vorstand



Anja Dziolloß



Alexander Ehrlacher



Werner Eickhoff

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und

berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines

Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

■ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht,

planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

■ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

■ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

■ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

■ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

■ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei

insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 3. Mai 2019

**vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

**gez. Bauer  
Wirtschaftsprüfer**

**gez. Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer**

# Tradition & Zukunft: Genossenschaftlich Wohnen



## Impressum

### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziolloß, Alexander Ehrlacher

**Druck:** Herbstritt GmbH

**Fotos:** Jürgen Brandel Fotografie

**Gestaltung:** designmaleins®

### Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5  
79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

info@familienheim-freiburg.de  
www.familienheim-freiburg.de

### Kundenzentrum Gaußstraße 1 Unsere Öffnungszeiten

Beratung Wohnen, Spareinrichtung, Kasse

**Mo, Di, Do, Fr**  
8.30 Uhr – 12.00 Uhr

**Mittwochnachmittag**  
14.00 Uhr – 17.30 Uhr



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG