

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

1930  
2020

90 JAHRE  
FAMILIENHEIM FREIBURG





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>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.662	8.679	8.414
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	89.328	88.961	87.241
<b>Bilanzsumme</b>	159.611 T€	161.919 T€	160.380 T€
<b>Sachanlagevermögen</b>	140.742 T€	140.508 T€	139.262 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.529 T€	9.466 T€	9.332 T€
<b>Rücklagen</b>	57.697 T€	55.717 T€	53.657 T€
<b>Rückstellungen</b>	6.212 T€	5.780 T€	5.439 T€
<b>Spareinlagen</b>	40.387 T€	40.048 T€	39.614 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.314 T€	2.423 T€	2.310 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	379 T€	371 T€	364 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.917	4.909	4.890

# — Wir trauern um

76 Mitglieder  
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Am 25. Juni 2019 verstarb Ernst Weng

————— **Ehrenmitglied des Vorstandes** —————

Herr Weng war von 1983–1984 Mitglied des Aufsichtsrates  
und von 1984–1999 nebenamtliches Vorstandsmitglied

Am 08. Dezember 2019 verstarb Emil Waldschütz

————— **Ehrenmitglied des Aufsichtsrates** —————

Herr Waldschütz war von 1973 bis 1998 Mitglied des Aufsichtsrates

Am 14. April 2019 verstarb Günter Matyschok

————— **langjähriges Mitglied der Vertreterversammlung** —————

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
Ausblick 2020 / 90 Jahre Familienheim Freiburg	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Lagebericht 2019</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 31.12.2019</b>	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2019	33
<b>Bestätigungsvermerk</b>	41

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 51 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben 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 60. Vertreterversammlung am 24.06.2019 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2018 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018 von 370.725,65 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

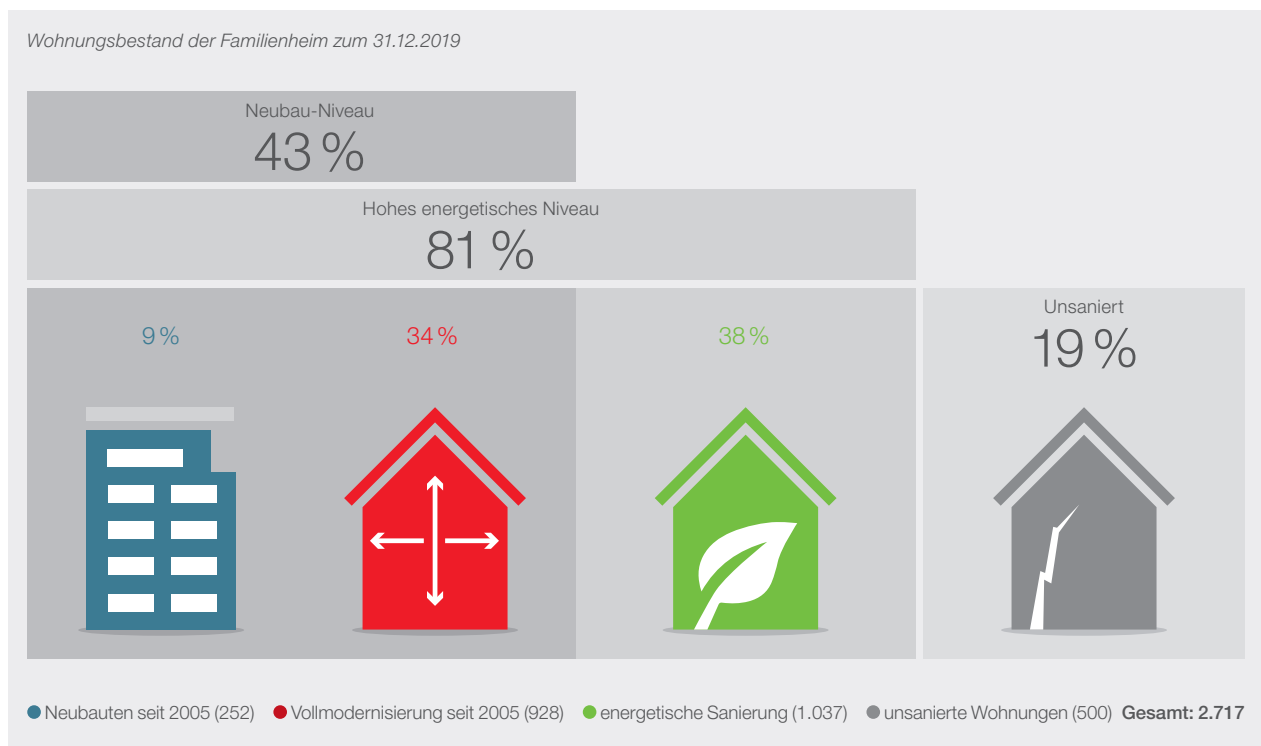
- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2018 366.384,18 €
- b) der Restbetrag von 4.341,47 €  
wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2019 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 24.06.2019 wurden, nachdem die 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, die Aufsichtsräte

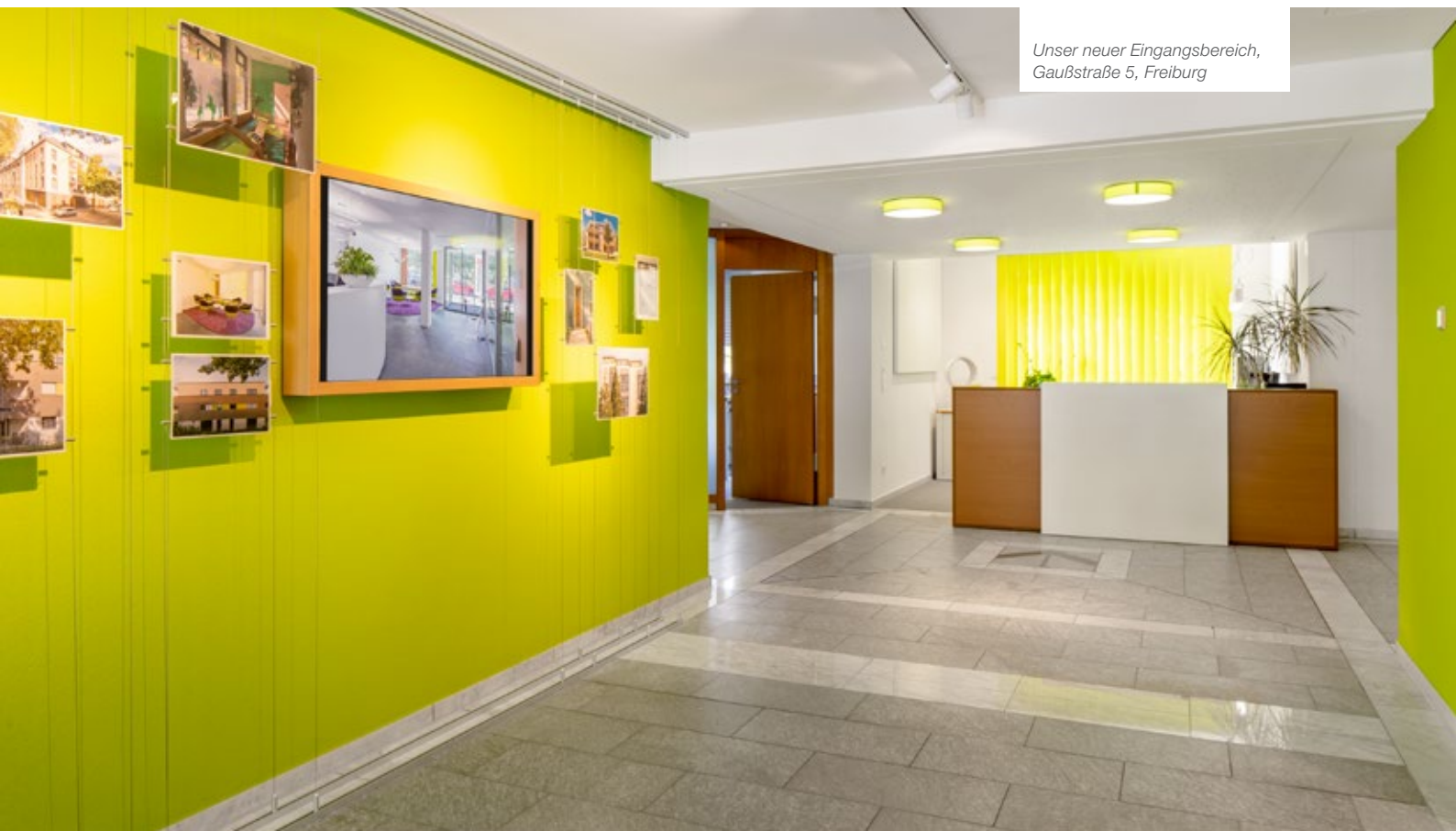
*Frau Karin Müller*  
*Herr Andreas Riesterer*

einstimmig wiedergewählt.



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand Geschäftsführender Vorstand Nebenamtlicher Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende) Alexander Ehrlacher Werner Eickhoff
<b>Aufsichtsrat</b>	2019 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 Aufsichtsrates	Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a.D. Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i.R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D.



Unser neuer Eingangsbereich,  
Gaußstraße 5, Freiburg



*Oben: Modernisierte Wohnanlage  
Charlottenburgerstraße 3.*



*Unten: Neu angelegte  
Mietergärten Gaußstr. 1-9.*

---

# 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  
Frontalski, Lothar  
Zahn, Thomas

### WAHLBEZIRK 3 – NORD

Lemper, André  
Domnick, Alfred

# Liste der Vertreter

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

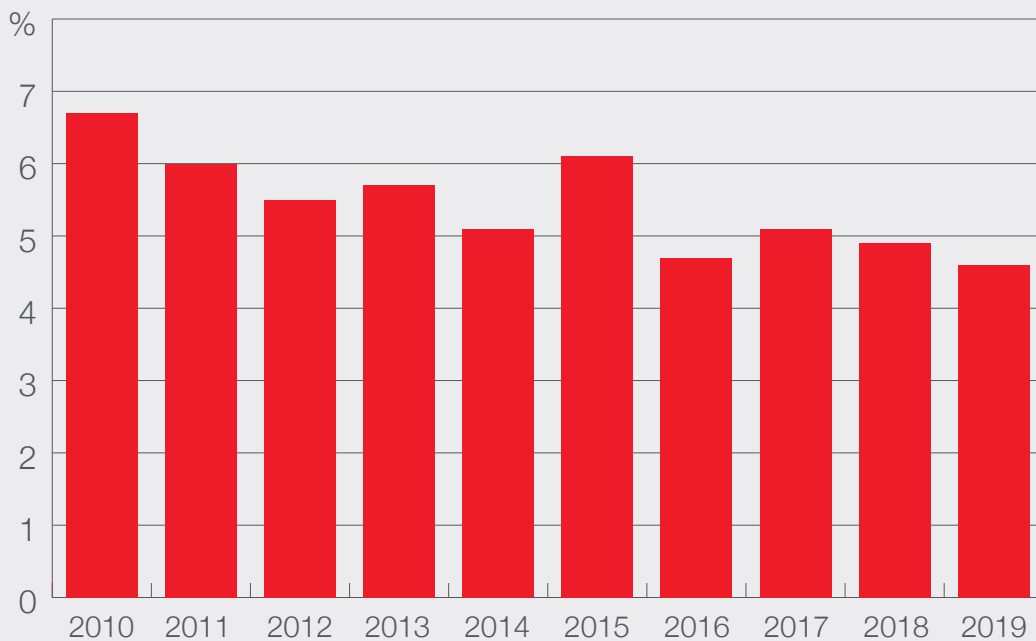
Föhrenbach, Monika  
Dietmann, Edeltraud  
Sumbert, Hans-Dieter  
Elmlinger, Adolf  
Königer, Helmut  
Baranyai, Thomas  
Deck, Gerhard  
Meier, Siegbert  
Veit, Yves  
Laible, Klaus  
Künzle, Norbert  
Hoffmann, Axel  
Pfaff, Michael

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Walter, Jens  
Eneiga, Charles  
Woll, Robert

Fluktuationsrate in % (2010–2019)



## Vertreter

## Ersatzvertreter

---

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

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

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Leschik, Peter  
Becker, Eduard  
Stuziński, Günter

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

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

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

Mayer, Doris  
Klein, Andrea  
Billharz, Josef

### **SONSTIGE**

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

### **SONSTIGE**

Hämmerle, Norbert  
Hefner, Wolfgang  
Adelmann, Franz



Modernisierte Wohnanlage  
Auf der Hohe 2+4 (Waldkirch)

Unten: Neu angelegte  
Mietergärten Gaußstr. 1-9.



  
Landeshilfenetzwerk  
Mieterbeet  
Bepflanzung  
erwünscht

---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
Ausblick 2020 / 90 Jahre Familienheim Freiburg	17

2019

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Jahr 2019 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 diesen Maßnahmen stehen unseren 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 2019 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

### 10,7 Mio. Euro Investitionen

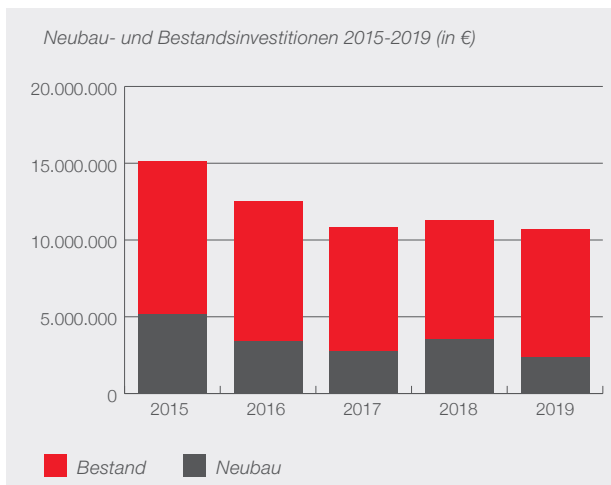
davon:

#### 2,4 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen, Gewerbeinheit)

#### 8,3 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen wurden in 2019 auf hohem Niveau fortgeführt. Die langjährige Werterhaltung des Wohnungsbestandes konnte mit Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich 41,16 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr an die Vorjahre anknüpfen. Damit wurde den Mieterinnen und Mietern zeitgemäßer und den heutigen Ansprüchen gerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt.



Die sanierte Tiefgarage Auwaldhof

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2015 bis 2019 betrug insgesamt 60,5 Mio. Euro.

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

#### Neubau der Mehrfamilienhäuser

Quäkerstr. 4b, Grünewaldstr. 1 (Emmendingen), Kastanienhof (Kirchzarten, im Bau)	2.166
---	-------

#### Modernisierung der Wohnanlagen

Charlottenburgerstraße 3	3.396
Auf der Hohe 2 + 4 (Waldkirch)	546

#### Tiefgaragensanierung

Auwaldhof	938
-----------	-----

#### Sanierung Parkdeck

Angelus-Silesius-Straße	230
-------------------------	-----

#### Betonsanierung Fassade, Fenster, Wohnungstüren

Seilmattenstr. 2 (Kollnau)	431
----------------------------	-----

#### Müllplatz, Fahrradplätze, Briefkastenanlagen

Bissierstraße 2 - 12, 18 + 20	134
-------------------------------	-----

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 27 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,6 Mio. Euro.

---

Wie in den letzten beiden Jahren wird die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtteil Bischofslinde fortgesetzt. Nachdem die Maßnahmen in der Charlottenburger Str. 3 im Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, werden in 2020 die Wohnungen in der Charlottenburger Str. 1 auf den neuesten Stand gebracht.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen Monaten wegen ihrer Wohnanlagen in der Wiehre, für die der Freiburger Gemeinderat die Prüfungen auf Erlass einer sozialen und einer städtebaulichen Erhaltungssatzung beschlossen hatte, verschiedene Gespräche mit der Bauverwaltung und dem Referat für bezahlbares Wohnen geführt. Fazit des Austauschs mit der Verwaltung ist für die Vorstände und Aufsichtsräte der Familienheim Frei-

burg, dass die Situation zu komplex ist, um eine kurzfristige Vorgehensweise in diesem Wohngebiet zu finden. Deshalb haben die Gremien der Familienheim Freiburg beschlossen, ihre Planungen in diesem Gebiet in den nächsten drei bis fünf Jahren ruhen zu lassen. In dieser Zeit sollen die Voraussetzungen für ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, für welches die Genossenschaft ein Planungsbüro einschaltet. Geplant ist auch, einen Mediator zu beauftragen, der zu gegebener Zeit die Mieter in das Verfahren einbezieht.

Für die Projektentwicklung im Wohngebiet in der Wiehre ist die Familienheim Freiburg von Beginn an von einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren ausgegangen.

---

### **Neubau Grünewaldstraße in Emmendingen**

Im Sommer 2019 wurde in der Grünewaldstraße 1 in Emmendingen ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen fertig gestellt. Das Gebäude mit großzügiger Außenanlage wurde bei der Vorstellung mit großem Interesse vom Gemeinderat der Stadt Emmendingen sowie der interessierten Nachbarschaft wahrgenommen. Im August wurden die 3-Zimmer-Wohnungen den Mietern übergeben. Damit hat die Familienheim Freiburg mittlerweile 44 Wohnungen in der Großen Kreisstadt. Das Investitionsvolumen beträgt in etwa 1,6 Mio. Euro.

### **Erweiterung der Katholischen Sozialstation in der Quäkerstraße**

Fristgerecht zum Jahresende 2019 konnten neben zwei Wohnungen auch die Erweiterung der Büroräume der Katholischen Sozialstation in der Quäkerstraße den neuen Mietern und den Mitarbeitern des ambulanten Dienstes übergeben werden. Der Anbau fügt sich hervorragend in die bestehende Bebauung der Nachbargebäude ein. Mit diesem Gebäude konnte die Familienheim ein weiteres Holzhaus realisieren. Neben den ökologischen Vorteilen des Bauens mit Holz, konnte aufgrund der modularen Bauweise die Bauzeit der Innenentwicklung und damit die Belastung für die Nachbarschaft auf ein Minimum reduziert werden.

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

In 2019 wurde damit begonnen, auf einem Erbbaugrundstück der „Adelhausenstiftung“ in Kirchzarten ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten nebst Tiefga-

rage 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. Das Investitionsvolumen beträgt in etwa 3,3 Mio. Euro.

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

Die Familienheim Freiburg wird ein im Erbbaurecht vorhandenes Grundstück mit 18 Mietwohnungen und zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage bebauen. Der Antrag auf Baugenehmigung wird in 2020 eingereicht. Mit der Genehmigung ist ebenfalls in 2020 zu rechnen.

### **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 Wohnungsengpässe geleistet werden. Da sämtliche eigene Baugrundstücke bis auf unsere Bevorratungsgrundstücke in Lehen/Zinklern in Freiburg nun bebaut sind, 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

---

# Bericht des Vorstandes

den Bestandsgebäuden außerhalb Freiburgs darstellen.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2019 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt. Dies zeigt sich auch an unserer geringen Fluktuationsrate. Diese liegt im Geschäftsjahr 2019 bei 4,6 % (Vorjahr 4,9 %).

Um den Mitgliederbestand auf aktuellem Niveau zu halten und damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen unseren wohnungssuchenden und wohnenden Mitgliedern beizubehalten, wird seit 2018 bei der Mitgliederaufnahme darauf reagiert. Aufgrund dessen wurden im Berichtsjahr 204 Mitglieder aufgenommen, während 221 Mitglieder ausgeschieden sind; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 8.662 geringfügig reduziert.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen lag im Jahr 2019 bei 7,09 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels 2019/2020 von 8,56 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 2019 ein gutes Jahresergebnis. Die stabile wirtschaftliche Verfassung der Familienheim ermöglicht es weiterhin in die Zukunftsfähigkeit des Bestandes und in den Wohnungsneubau zu investieren.

## 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 2019 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Die Spareinlagen sind im Geschäftsjahr 2019 leicht gestiegen. Mit einem Zuwachs von 0,8 % wurde zum 31.12. ein Sparvolumen von 40,4 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 15.845,45 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 212.792,41 Euro geleistet.

## Personelles

Im Finanz- und Rechnungswesen verstärkt Herr Manfred Schuler seit dem 08.04.2019 unsere Genossenschaft im Bereich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit seiner langjährigen Erfahrung im kaufmännischen Bereich.

Herr Björn Kleine ergänzt seit dem 01.07.2019 unsere technische Abteilung und ist für Modernisierungsmaßnahmen unserer Bestandgebäude zuständig. Der 39-jährige Architekt verfügt über umfassende Erfahrungen als Projektleiter von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im In- und Ausland.

Mit Frau Jessica Böhm konnte die Familienheim Freiburg die Aufgabe fortsetzen, jungen Menschen eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistentin anzubieten. Seit dem 01.09.2019 ist sie Mitglied in unserem Team.

## Dank

Auch in 2019 zeigten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wieder großes Engagement, welches zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen hat. Mit der Bearbeitung der vielen Aufgaben zeigten die Kolleginnen und Kollegen auch in diesem Jahr einen hohen Einsatz, um neben den Anfragen der Mitglieder auch die technischen und kaufmännischen Herausforderungen zu meistern. Beides sind wichtige Säulen der Mitgliederförderung. Dafür bedanken wir uns.

Die festgelegten 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.

Den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaftsmitglieder spricht der Vorstand besonderen Dank aus. Als Mitglieder des obersten Willensbildungsorgans der Genossenschaft nehmen die Vertreter/innen eine entscheidende Rolle bei der Familienheim wahr.

Für das entgegengebrachte Vertrauen unserer Mitglieder möchten wir uns an dieser Stelle ebenfalls bedanken, da sie die Basis unserer 90-jährigen Genossenschaft sind.

## Ausblick 2020/90 Jahre Familienheim Freiburg

Unsere Baugenossenschaft wurde am 23. Januar 1930 gegründet. Damit feiert unsere Genossenschaft im Jahr 2020 den 90. Geburtstag. Am 23. Januar 2020 haben wir unsere Mitglieder und Geschäftsfreunde mit einer „Guten Tafel Schokolade“ als kleine Aufmerksamkeit an diesen Tag erinnert. Mit diesem Präsent fördern wir die Wiederaufforstung von 1.800 Bäumen durch die Organisation „Plant-for-the-Planet“. Wir konnten uns bei der Scheckübergabe überzeugen, dass die Kinderbotschafter für Klimagerechtigkeit sehr engagiert hinter diesem Projekt stehen und die Unterstützung auch ankommt.

2020 ist auch gleichzeitig das 900. Gründungsjahr der Stadt Freiburg. Deshalb haben wir uns auch für dieses Jubiläum engagiert. Mit einer Spende von 9 x 990 Euro,

zeigt die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft Ihre Verbundenheit zur Stadt, in der die Genossenschaft vor 90 Jahren gegründet wurde und sich auch die meisten unserer 2.717 Wohnungen befinden. Bei der Übergabe des Schecks freute sich der Erste Bürgermeister Ulrich von Kirchbach sichtlich.



Übergabe der Spende an den Ersten Bürgermeister Ulrich von Kirchbach durch die beiden Vorstände der Familienheim Freiburg, Anja Dziolloß und Alexander Ehrlacher.

Die Gründung der Familienheim Freiburg erfolgte in Zeiten großer Wohnungsnot, um insbesondere Familien mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen – auch heute, 90 Jahre später, wieder ein aktuelles Thema. Die Idee des Genossenschaftswesens erfährt heute, in einer Zeit, die erneut von einem dramatischen Mangel an bezahlbaren Wohnungen im städtischen Raum geprägt ist und zugleich einem gesellschaftlichen Wandel unterliegt, mit dem sich auch die Anforderungen an das Wohnen selbst stark verändern, wieder großen Zuspruch. Die Familienheim Freiburg wird Ihrem Auftrag auch über das Jubiläumsjahr hinaus weiterhin gerecht werden.



Scheckübergabe an die Kinderbotschafter von Plant-for-the-Planet durch die beiden Vorstände der Familienheim Freiburg, Anja Dziolloß und Alexander Ehrlacher.

---

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage und alle Angelegenheiten von Bedeutung regelmäßig, ausführlich und umfassend informiert. Neben zwei Aufsichtsratssitzungen fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In diesen Sitzungen wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Ergänzend findet zudem ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zur Abstimmung wichtiger Themen der Genossenschaft statt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2019 mit Baumaßnahmen in Emmendingen und Kirchzarten den Schwerpunkt auf den Wohnungsbau im Umland von Freiburg gelegt. Zudem fokussierte sich die Familienheim Freiburg weiter auf die Modernisierung der Bestände im Stadtteil Betzenhausen/Bischofslinde. Die Weiterentwicklung unserer Bestände in der Wiehre wurde bis auf weiteres zurückgestellt. Die zukünftige Vorgehensweise ist auch abhängig von den politischen Rahmenbedingungen. Zusammen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat entschieden, in den nächsten Jahren ein Gesamtkonzept für die Wiehre unter Einbezug aller Interessengruppen zu entwickeln. Zudem erhofft sich die Genossenschaft in Zukunft, auch in Freiburg wieder mehr in den Neubau zu investieren, sofern die Rahmenbedingungen angemessen sind. Deshalb erwartet neben dem Vorstand auch der Aufsichtsrat mit Spannung die weitere Entwicklung der Gebiete Kleineschholz, Dietenbach und Lehen/Zinklern.

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 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2020 durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, 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 abgelaufenen Geschäftsjahr.

Freiburg, den 25. Mai 2020



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

# Lagebericht 2019

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

---

# Lagebericht 2019 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 Einlagengeschäft dient, ist die Familienheim ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Dies führt für die Genossenschaftsmitglieder als Sparer sowie 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf

diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

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 Haushaltsgrößen 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, eine Stadt, die zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren in besonderem Maße verschärft. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot haben 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 entgegenwirken. 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 2019 erneut positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2019 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.314,4 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 geringfügig niedriger ausgefallen sind als ursprünglich geplant.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2019 hat sich die Mitgliederzahl von 8.679 auf 8.662 reduziert. Der Mitgliederrückgang ist das Ergebnis einer restriktiveren Mitgliederaufnahme. Dies dient dem Zweck ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnungsbestand zur Mitgliederzahl zu erhalten. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Hervorzuheben sind die fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Grünwaldstraße 1, Emmendingen mit 6 Wohnungen und der Anbau an die Kath. Sozialstation in der Wiehre, Freiburg mit 2 Wohnungen und der Erweiterung der Büroräume der Kath. Sozialstation. In Kirchzarten wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen begonnen. Des Weiteren erfolgte die umfangreiche Modernisierung der Charlottenburger Straße 3, Freiburg mit 26 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 einen Immobilienbestand von 2.717 Wohnungen, 38 gewerbliche Einheiten und 2.019 Garagen und Stellplätze.

In 2019 war weiterhin Interesse am Sparen bei der Familienheim vorhanden. 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 7.281 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.323 Sparkonten zum 31. Dezember 2019 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 338,7 auf T€ 40.386,7.

# Lagebericht 2019 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	5.616,2	5.897,7	-281,5
Betreuungstätigkeit	32,1	37,3	-5,2
Kapitaldienst	-91,7	-119,2	27,5
<b>SUMME</b>	<b>5.556,6</b>	<b>5.815,8</b>	<b>-259,2</b>
Verwaltungskosten	-2.959,5	-3.049,9	90,4
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.597,1</b>	<b>2.765,9</b>	<b>-168,8</b>
Übrige Rechnung	-92,3	-67,0	-25,3
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.504,8</b>	<b>2.698,9</b>	<b>-194,1</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-190,4	-275,8	85,4
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.314,4</b>	<b>2.423,1</b>	<b>-108,7</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 21.486,5 (VJ.: T€ 20.899,2) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 5.905,9 (VJ.: T€ 5.575,8)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 863,8 (VJ.: T€ 995,6)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.218,7 (VJ.: T€ 4.062,2)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.538,5 (VJ.: T€ 3.366,6)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 222,4 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€ 2.238,8 (Vorjahr: T€ 2.131,9) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 720,7 (Vorjahr: T€ 918,0) zusammen.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen aus Stromlieferungen mittels Photovolta-

ikanlagen, Erträgen früherer Jahre und einem KfW-Teilschulderlass. Dem stehen insbesondere 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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	140.771,2	88,2	140.518,2	86,8	253,0
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	4.456,0	2,8	4.270,3	2,6	185,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	14.098,6	8,8	16.537,2	10,2	-2.438,6
Übriges Umlaufvermögen	270,8	0,2	578,5	0,4	-307,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8,1	0,0	8,6	0,0	-0,5
<b>BILANZSUMME</b>	<b>159.611,0</b>	<b>100,0</b>	<b>161.919,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.308,1</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.528,9	6,0	9.465,7	5,8	63,2
Rücklagen	57.696,5	36,2	55.756,6	34,4	1.939,9
Bilanzgewinn	378,8	0,2	370,7	0,2	8,1
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	5.611,8	3,5	5.144,8	3,2	467,0
Übrige Rückstellungen	600,0	0,4	634,8	0,4	-34,8
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.559,9	22,9	41.395,6	25,6	-4.835,7
Spareinlagen	40.386,7	25,3	40.048,0	24,7	338,7
Erhaltene Anzahlungen	5.304,3	3,3	5.266,7	3,3	37,6
Übrige Verbindlichkeiten	2.870,5	1,8	3.081,8	1,9	-211,3
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	673,6	0,4	754,4	0,5	-80,8
<b>BILANZSUMME</b>	<b>159.611,0</b>	<b>100,0</b>	<b>161.919,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.308,1</b>

---

# Lagebericht 2019 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 88,2% (Vorjahr: 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€ 2.384,9) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 2.390,4). Dem stehen plan- und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 4.546,5 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 2019 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2018 in 2019 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 42,4% (Vorjahr: 40,4%). 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 31.12.2019 bei 103,7% (Vorjahr: 105,4%). 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. Zum einen um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, zum anderen um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und damit 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 Bestandinvestitionen die Wohnverhältnisse der Mitglieder, die auch Mieter sind, stetig verbessern.

### 2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2019 dargestellt:

	2019	2018
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.972,1	9.180,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.808,9	-5.761,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.693,7	-3.899,3
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-2.530,5</b>	<b>-480,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	11.458,6	11.938,7
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>8.928,1</b>	<b>11.458,6</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€ 2.000,0 vorhanden. Ein Rahmenkredit wurde auf T€ 2.100,0 reduziert. Die Restvaluta des Rahmenkredits betrug zum Bilanzstichtag T€ 153,9.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 3.076,0 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 4.852,5). Diese betreffen mit T€ 4.775,3. 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€ 397,3), von Spareinlagen (T€ 338,7) und von Geschäftsguthaben (T€ 63,1). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.183,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 2.958,6) sowie Zinszahlungen (T€ 893,1) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2019 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2019	2018
Jahresüberschuss		T€	2.314	2.423
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	21.487	20.899
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	42,4	40,4
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,09	7,03
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,6	1,7
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	29,30	27,73
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	41,16	38,81
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,68	15,21
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	46,3	44,3
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	7,3	8,0
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,5	0,6

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 aufgrund der in der Vergangenheit eingegangenen Pensionsverpflichtungen auf einem recht hohen Niveau. Ohne die Zuführungen zur Pensionsrückstellung liegen die Verwaltungskosten mit 12,15€/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 grundsätzlich von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2020 aus. Allerdings hat sich seit Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet.

Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Inwieweit das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht die Auswirkungen der Pandemie für die Mitglieder und Geschäftspartner der Genossenschaft begrenzen kann, ist derzeit noch nicht absehbar. Derzeit geht die Geschäftsleitung nicht davon aus, dass wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zum Vorjahr eintreten. Die Pandemie kann sich allerdings insbesondere auf die Ertragslage durch eine Verzögerung von Instandhaltungsmaßnahmen auswirken. Dies würde aber dazu führen, dass das Jahresergebnis höher als geplant ausfällt. Auf der Einnahmeseite kann es zu verzögerten Mietzahlungen kommen, was sich zunächst auf die Liquidität auswirkt. Erst bei Abschreibungen auf nicht einzubringende Forderungen würden Mietausfälle die Ertragslage negativ belasten. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2020 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg, ohne Berücksichtigung von Auswirkungen durch die Pandemie, wird ein Jahresüberschuss für 2020 von T€ 2.700,0 – T€ 2.900,0 erwartet, womit bei nur geringfügig veränderter Bilanzsumme eine leichte Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 43,0 % – 44,0 % verbunden wäre. Damit wird für 2020 mit einem Ergebnis gerechnet, das über dem Jahresüberschuss 2019 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2020 leicht erhöhen und etwa T€ 21.420,0 betragen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den unterjährigen Erstvermietungen

der Neubauten Grünewaldstraße 1, Emmendingen und Quäkerstraße 4a, Freiburg, im Jahr 2019. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass – sofern alle Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden können – von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa 43 EUR m<sup>2</sup>/p.a. und einer Modernisierungsquote von etwa 48,0% ausgegangen werden kann. Hervorzuheben ist für 2020 die umfassende Modernisierung der Charlottenburger Straße 1, Freiburg. In Breisach wird in 2020 der Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage eingereicht.

Insgesamt sind in 2020 für den Neubau T€ 2.465,0, die Modernisierung T€ 2.534,0 und für die Instandhaltung T€ 6.076,0 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, sollten in den nächsten 20 Jahren ca. 300 Wohnungen zukunftsfähig modernisiert oder erneuert werden. Das Vorhaben ist bei Teilen der Mieterschaft und in einigen politischen Lagern auf großen Widerstand gestoßen, weshalb derzeit nicht absehbar ist, wann und wie das Quartier an heutige Wohnstandards herangeführt werden wird. Die Genossenschaft fokussiert sich daher momentan auf andere Projekte und wird sich zu einem späteren Zeitpunkt dem Thema wieder annehmen.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2020 aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage bestehen. Es wird seitens der Geschäftsleitung jedoch von einem weiter abflachenden Anstieg der Spareinlagen ausgegangen.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2020 auf dem Niveau des Jahres 2019 einpendeln, sofern die Pandemie eine zeitliche Verschiebung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich macht. Mit Mietausfällen in Größenordnungen, die sich auf substantielle Weise in den Leistungsindikatoren niederschlagen würden, rechnet die Geschäftsleitung derzeit nicht.

## 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. Mit der Ausbreitung des Coronavirus ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen, die jedoch mit entsprechenden Maßnahmen gesteuert werden können. Deshalb ist die Unternehmensfortführung 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.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2020 insbesondere in Zusammenhang mit der am Anfang des neuen Jahres ausgebrochenen Pandemie. Zu nennen ist insbesondere das Risiko, dass die Gewerbe- als auch Wohnungsmieter der Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht in der gewohnten Weise nachkommen können und es dadurch zu einem Anstieg der Mietausfälle bzw. Mietstundungen kommt. Zudem kann es zu Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von

Kostensteigerungen kommen. Verzögerung würden sich auch auf geplante Einnahmen negativ auswirken.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet 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 Liquiditätspässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die stetigen 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 30. März 2020  
Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

  
Werner Eickhoff

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum  
Jahresabschluss 2019

2019

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2019

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	29.418,42		9.924,40
			<b>29.418,42</b>	<b>9.924,40</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.560.253,06		137.820.898,81
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.275.833,48		351.409,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	627.245,00		750.444,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.700,58		291.234,30
	7. Anlagen im Bau	592.967,26		760.236,94
	8. Bauvorbereitungskosten	129.514,90		270.833,06
			<b>140.741.731,64</b>	<b>140.508.273,95</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	4.456.010,43		4.270.270,87
	2. Andere Vorräte	147.985,88		162.122,88
			<b>4.603.996,31</b>	<b>4.432.393,75</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	75.336,60		82.936,41
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.073,45		17.932,85
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	36.413,63		315.533,22
			<b>122.823,68</b>	<b>416.402,48</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.928.144,88		11.458.607,19
	2. Bausparguthaben	5.170.465,75		5.078.577,29
			<b>14.098.610,63</b>	<b>16.537.184,48</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	1. Geldbeschaffungskosten	0,00		4.000,00
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.141,29		4.617,95
			<b>8.141,29</b>	<b>8.617,95</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>159.611.022,97</b>	<b>161.919.098,01</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		135.135,00	112.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.379.440,00	9.340.880,17
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		14.280,00	12.285,00
		<b>9.528.855,00</b>	<b>9.465.725,17</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		24,83
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		6.282.000,00	6.042.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	240.000,00 €		250.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		35.750.000,00	34.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.250.000,00 €		1.310.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		15.625.000,00	15.175.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	450.000,00 €		500.000,00
		<b>57.657.000,00</b>	<b>55.717.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		4.341,47	7.669,26
2. Jahresüberschuss		2.314.438,35	2.423.056,39
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.940.000,00	2.060.000,00
		<b>378.779,82</b>	<b>370.725,65</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>67.604.167,86</b>	<b>65.592.983,86</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		5.611.791,00	5.144.747,00
2. Rückstellungen für Steuern		167.654,00	350.250,00
3. Sonstige Rückstellungen		432.367,00	284.560,00
		<b>6.211.812,00</b>	<b>5.779.557,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		36.559.881,89	41.395.642,13
2. Spareinlagen		40.386.704,24	40.047.988,24
3. Erhaltene Anzahlungen		5.304.309,09	5.266.737,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		231.511,25	267.426,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.335.675,87	2.707.784,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten		303.348,63	106.549,81
davon aus Steuern	257.353,67 €		47.796,38
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.007,69 €		6.369,61
		<b>85.121.430,97</b>	<b>89.792.129,13</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>673.612,14</b>	<b>754.428,02</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>159.611.022,97</b>	<b>161.919.098,01</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.486.523,44		20.899.175,34
b) aus Betreuungstätigkeit	14.106,80		14.106,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.807,17		67.613,40
		<b>21.564.437,41</b>	<b>20.980.895,54</b>
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>185.739,56</b>	<b>382.550,94</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>17.220,00</b>	<b>21.383,70</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>161.882,10</b>	<b>188.892,23</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.008.456,27		9.501.849,08
		<b>10.008.456,27</b>	<b>9.501.849,08</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.920.822,80</b>	<b>12.071.873,33</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.575.307,35		1.481.337,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	858.013,64		836.248,40
davon für Altersversorgung	534.954,30 €		540.227,23
		<b>2.433.320,99</b>	<b>2.317.586,18</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.546.534,85</b>	<b>4.261.116,32</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>758.693,50</b>	<b>973.534,67</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	265,00		265,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	99.900,97		82.666,16
		<b>100.165,97</b>	<b>82.931,16</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.059.584,76</b>	<b>1.201.724,95</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>190.373,50</b>	<b>275.878,78</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.032.481,17</b>	<b>3.124.963,59</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>718.042,82</b>	<b>701.907,20</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.314.438,35</b>	<b>2.423.056,39</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>4.341,47</b>	<b>7.669,26</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>1.940.000,00</b>	<b>2.060.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>378.779,82</b>	<b>370.725,65</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 15 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 31.12.2019:	2,71 %
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-/ Herstellings- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>194.014,75</b>	<b>26.320,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>220.334,81</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.527.333,30	2.456.613,63	78.548,54	1.554.908,90	0,00	221.460.307,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.120.606,14	0,00	115.644,97	949.536,55	0,00	1.954.497,72
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	648.390,26	77.213,47	11.129,70	0,00	0,00	714.474,03
Anlagen im Bau	760.236,94	2.208.746,55	0,00	-2.376.016,23	0,00	592.967,26
Bauvorbereitungskosten	270.833,06	109.954,39	122.843,33	-128.429,22	0,00	129.514,90
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>222.210.463,91</b>	<b>4.852.528,04</b>	<b>328.166,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>226.734.825,41</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>222.410.779,66</b>	<b>4.878.848,10</b>	<b>328.166,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>226.961.461,22</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.19 €	Buchwert am 31.12.18 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
184.090,35	6.826,04	0,00	0,00	0,00	190.916,39	29.418,42	9.924,40
79.706.434,49	4.193.619,74	0,00	0,00	0,00	83.900.054,23	137.560.253,06	137.820.898,81
769.196,66	25.112,55	0,00	115.644,97	0,00	678.664,24	1.275.833,48	351.409,48
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
869.402,85	123.199,00	0,00	0,00	0,00	992.601,85	627.245,00	750.444,00
357.155,96	74.934,19	0,00	10.316,70	0,00	421.773,45	292.700,58	291.234,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	592.967,26	760.236,94
0,00	122.843,33	0,00	122.843,33	0,00	0,00	129.514,90	270.833,06
81.702.189,96	4.539.708,81	0,00	248.805,00	0,00	85.993.093,77	140.741.731,64	140.508.273,95
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
81.886.280,31	4.546.534,85	0,00	248.805,00	0,00	86.184.010,16	140.777.451,06	140.524.499,35

# Anhang zum Jahresabschluss 2019

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:

	31.12.19	31.12.18
Forderungen aus Vermietung	12.643,64 €	12.175,38 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 31.784,00 € 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 entsprechenden 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 678.535,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

7. Im Posten **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 142.000,00 € enthalten. Ansonsten 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	36.559.881,89	2.358.004,10 2.311.800,99	8.703.142,95	25.498.734,84	36.559.881,89	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	5.304.309,09	5.304.309,09 5.266.737,47	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	231.511,25	231.511,25 267.426,82	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.335.675,87	2.335.675,87 2.707.784,66	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	303.348,63	303.348,63 106.549,81	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>44.734.726,73</b>	<b>10.532.848,94</b> <b>10.660.299,75</b>	<b>8.703.142,95</b>	<b>25.498.734,84</b>	<b>36.559.881,89</b>	
Spareinlagen	40.386.704,24					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>85.121.430,97</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.19	31.12.18
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	37.886.679,08 €	37.707.770,96 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.500.025,16 €	2.340.217,28 €
<b>Summe</b>	<b>40.386.704,24 €</b>	<b>40.047.988,24 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 122.843,33 € (Vorjahr: 0,00 €).

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 437,00 € (Vorjahr: 544,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 162.512,00 € (Vorjahr: 168.825,00 €) 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	212.792,41 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	7.601.698,00 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	1.500.000,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	5
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	4
	<b>21</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	8.679	88.961
Zugang	204	2.047
Abgang	221	1.680
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.662</b>	<b>89.328</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **38.559,83 €**

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2019

## 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 2.318.779,82 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 240.000,00 € einen Betrag von 1.030.000,00 € verbindlich vorab und weitere 670.000,00 € vorweg in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorab- und Vorwegzuweisung festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 378.779,82 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	374.210,21 €
Gewinnvortrag	4.569,61 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>378.779,82 €</b>

Freiburg, den 30. März 2020  
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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 30. April 2020

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

**gez. Dr. Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer**



## Wohnen für Generationen: 90 Jahre Familienheim Freiburg



Seit dieser Ausgabe erscheint unser Geschäftsbericht auf Umpweltpapier aus 100 % Recyclingfasern und wird in einem FSC®-zertifizierten Prozess gedruckt.

### Impressum

#### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziolloß, Alexander Ehrlacher

**Druck:** Herbstritt GmbH

**Fotos:** Jürgen Brandel Fotografie, Baschi Bender, Julia Faglesthaler

**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

