

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

2022



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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.341	8.483	8.510
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	87.386	88.339	88.616
<b>Bilanzsumme</b>	163.276 T€	163.504 T€	160.725 T€
<b>Sachanlagevermögen</b>	143.314 T€	141.721 T€	141.570 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.316 T€	9.419 T€	9.478 T€
<b>Ergebnis-Rücklagen</b>	63.852 T€	62.222 T€	60.122 T€
<b>Rückstellungen</b>	7.785 T€	6.737 T€	6.396 T€
<b>Spareinlagen</b>	44.542 T€	44.421 T€	41.936 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.007 T€	2.469 T€	2.841 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	380 T€	375 T€	380 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.927	4.927	4.917

# — Wir trauern um

78 Mitglieder  
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Im September 2022 verstarb das langjährige Mitglied  
der Vertreterversammlung

————— **Hans Jooßens** —————

Im Januar 2023 verstarb das langjährige Mitglied  
der Vertreterversammlung

————— **Jean-Yves Veit** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter*innen	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 2023	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Lagebericht 2022</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 31.12.2022</b>	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2022	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 einer Aufsichtsratssitzung und sechs 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 63. Vertreterversammlung am 27.06.2022 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2021 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 von 375.088,97 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2021                      372.033,10 €
  
- b) der Restbetrag von                      3.055,87 €  
wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2022 übertragen.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden durch die Vertreterversammlung entlastet.

In der Vertreterversammlung wurde, nachdem die 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, die Aufsichtsrätin

*Frau Karin Müller*  
wiedergewählt.

Erstmals wurde

*Herr Joachim Scheck*  
in den Aufsichtsrat gewählt.

Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist  
*Herr Andreas Riesterer*.

# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende)
	Geschäftsführender Vorstand	Alexander Ehrlacher

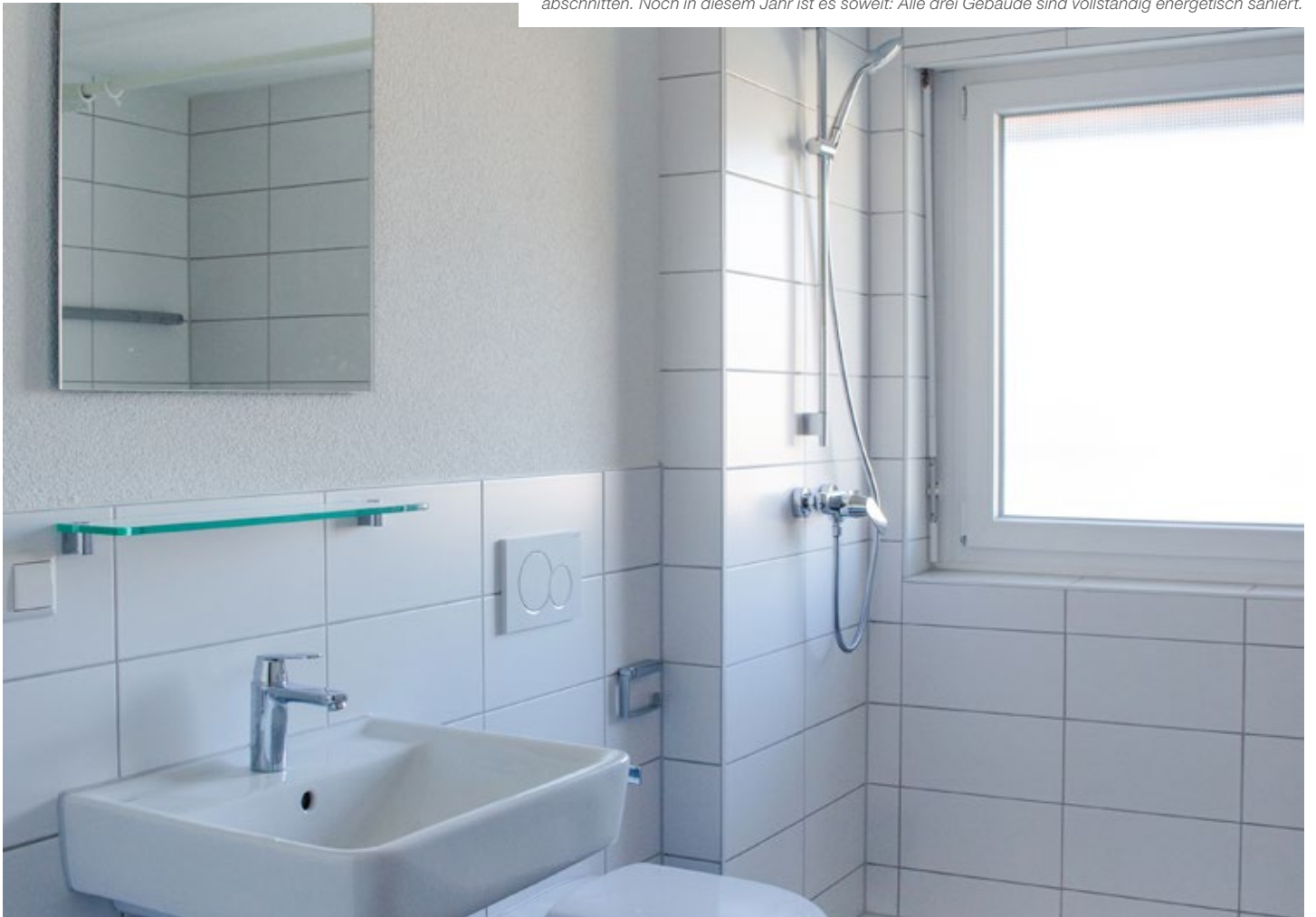
---

<b>Aufsichtsrat</b>	2022	
	Vorsitzende	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin
	stellv. Vorsitzender	Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e. V.
	Schriftführerin	Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin
		Klaus Textor, Bankkaufmann i. R.
		Frank Pfaff, Sachverständiger
		Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg
		Andreas Riesterer, Referent, Caritas Verband Freiburg e. V. <i>(bis zum 27.06.2022)</i>
		Anton Bauhofer, Amtsleiter, Erzbischöfliches Bauamt
		Dr. Friederike Schäffler, Rechtsanwältin
		Joachim Scheck, Geschäftsführer VISTAtour Freiburg <i>(ab dem 27.06.2022)</i>

<b>Ehrenmitglieder</b> des Aufsichtsrates	Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D.
	Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R.
	Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D.



*Seit 2020 sanieren und modernisieren wir unsere Wohnanlage in der Angelus-Silesius-Straße in 3 Bauabschnitten. Noch in diesem Jahr ist es soweit: Alle drei Gebäude sind vollständig energetisch saniert.*



---

# Liste der Vertreter\*innen

**Nachstehend die am 18. November 2020 gewählten Vertreter\*innen und Ersatzvertreter\*innen:** Die Amtszeit der gewählten Vertreter\*innen beginnt nach der Vertreterversammlung 2021 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2024 (Mitte 2025). Im Geschäftsjahr sind zwei Ersatzvertreter\*innen als Vertreter\*innen nachgerückt.

## Vertreter\*innen

## Ersatzvertreter\*innen

---

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Dittrich-Windhüfel, Wolfgang  
Fischer, Thomas  
Kleintges, Dorothea  
Schloß, Petra

### **WAHLBEZIRK 1 – MITTE**

Ebner, Heinz-Noe

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Anders, Birgit  
Aupperle, Sigrun  
Flickinger, Sabine  
Fuhrmann, Dr. Klaus  
Graßau, Catharina Silke  
Mall, Wolfgang  
Karle, Sabine  
Link, Utta  
Marzluff, Silke  
Müller, Jutta  
Postweiler, Monika  
Reuter, Wolfgang  
Richter, Viola  
Stork, Franziska  
Winterhalter, Sabine

### **WAHLBEZIRK 2 – OST**

Simonis, Ulrike  
Sondergeld, Horst

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Frontalski, Lothar  
Heider, Stephan  
Lemper, André  
Löffler, Peter  
Steinhart, Tobias  
Zahn, Thomas

### **WAHLBEZIRK 3 – NORD**

Hederer, Thomas  
Kansy, Georg Franz  
Zimmermann, Werner

# Liste der Vertreter\*innen

## Vertreter\*innen

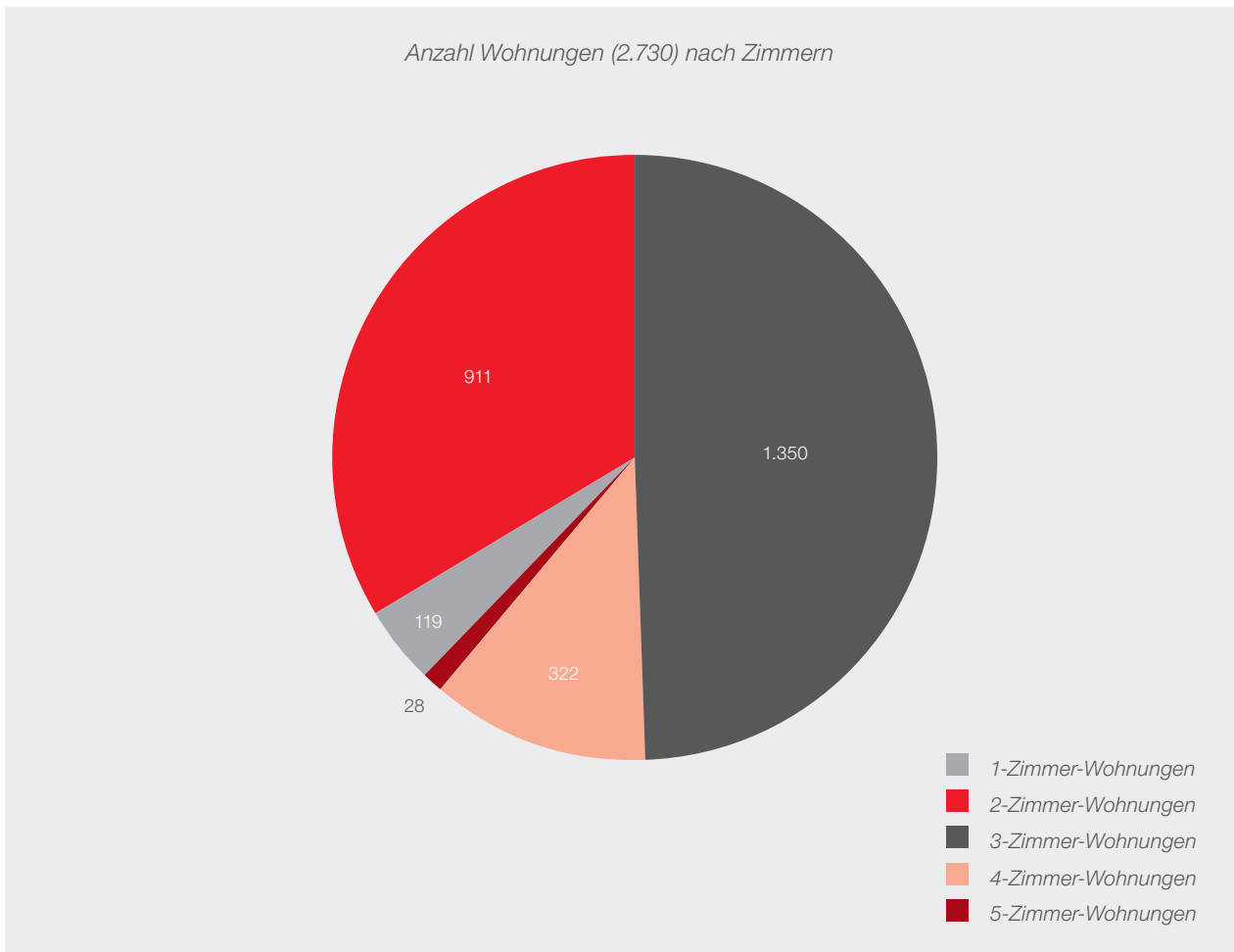
### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Baranyai, Thomas  
Dietmann, Edeltraud  
Elmlinger, Adolf  
Frontalski, Wolf-Dieter  
Föhrenbach, Monika  
Hoffmann, Axel  
Klumpp, Markus  
Königer, Helmut  
Laible, Klaus  
Reichert, Klaus  
Schienle, Jürgen  
Schweizer, Bernhard  
Sehler, Alfred  
Sumbert, Hans-Dieter

## Ersatzvertreter\*innen

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Fritz, Urs  
Künzle, Norbert



## Vertreter\*innen

## Ersatzvertreter\*innen

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Bothur, Wolfgang  
Boye, Stephanie  
Breitenfeld, Roland  
Dold, Sven  
Feurer, Martina  
Freese, Sigrid  
Fritz, Peter  
Kraft, Wolfgang  
Leschik, Peter  
Schnepel, Bärbel  
Ühlin, Emil

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Becker, Eduard  
Stuzienski, Günter

### **WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER\*INNEN**

Hetzel, Dr. Michael  
Holland, Gabriele  
Klein, Andrea  
Mayer, Doris  
Weis, Nikolei

### **WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER\*INNEN**

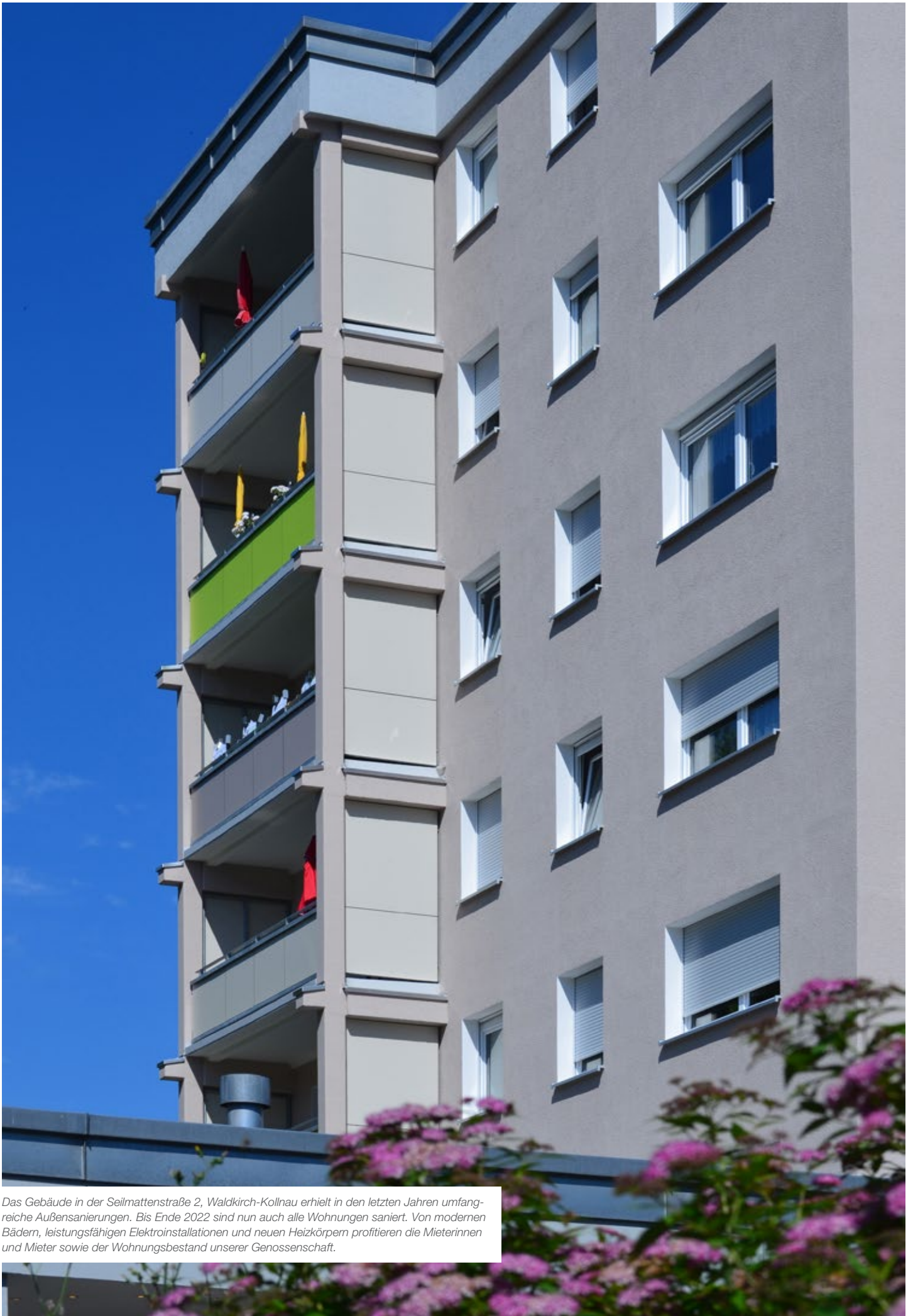
Leweling, Rainer

### **SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)**

Bendijs, Alexander  
Birkenmeier, Manfred  
Blank, Jutta  
Gossauer, Dr. Elke  
Hermanns, Dr. Jürgen  
Holzer, Dr. Bernd  
Huber, Patricia  
Isele, Hildegard  
Lambrecht, Claudia  
Schend, Maria Beate  
Shinozaki, Makoto  
Simon-Jorde, Martina  
Weber, Dr. Peter  
Weber, Heinz  
Weiß, Peter

### **SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)**

Dettling, Thomas  
Niedermeier, Gebhard  
Pietrzyk, Rainer



*Das Gebäude in der Seilmattenstraße 2, Waldkirch-Kollnau erhielt in den letzten Jahren umfangreiche Außensanierungen. Bis Ende 2022 sind nun auch alle Wohnungen saniert. Von modernen Bädern, leistungsfähigen Elektroinstallationen und neuen Heizkörpern profitieren die Mieterinnen und Mieter sowie der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft.*

---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
Ausblick 2023	17

2022

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Familienheim Freiburg im Jahr 2022 erstreckte sich wieder auf den wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereich der Bestandsverwaltung ihrer Wohnungen. Im Mittelpunkt der Aktivitäten stand, wie die Jahre zuvor, die Sanierung und Modernisierung der genossenschaftseigenen Wohnungen aber auch die Errichtung von neuen Mietwohnungen, um dem genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder nachzukommen. Zudem wurde die Spareinrichtung durch Zinsanpassungen weiterhin attraktiv gestaltet, um die Finanzierung der baulichen Maßnahmen zu gewährleisten.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2022 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

### 12,4 Mio. Euro Investitionen

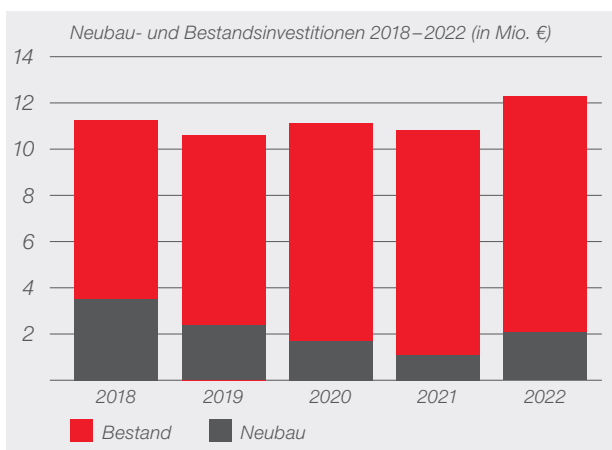
davon:

#### 2,1 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen)

#### 10,3 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Das langjährige Engagement für die Werterhaltung in die Gebäude der Genossenschaft konnte trotz weiter steigender Zinsen, hoher Energiekosten sowie explodierender Baukosten im Geschäftsjahr fortgesetzt werden. Durch die gesunde wirtschaftliche Struktur kann die Genossenschaft auch unter diesen Parametern weiterhin der Aufgabe nachkommen, den Mieterinnen und Mietern zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, auch wenn es an der ein oder anderen Stelle zu zeitlichen Verzögerungen von Projekten führen kann.



Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2018 bis 2022 betrug insgesamt 56,5 Mio. Euro.

Folgende Investitionen wurden u.a. im Berichtsjahr realisiert:

#### Neubauvorhaben

Vorhaben	T€
Angelus-Silesius-Straße 2a	1.479
Colmarer Str. 22 und 22a (Breisach)	575

#### Modernisierung der Wohnanlagen

Wohnanlage	T€
Wilmersdorfer Straße 11 + 13	1.225
Angelus-Silesius-Straße 14 + 16	1.288
Angelus-Silesius-Straße 8 – 12	683
Kollnauer Str. 9 (Waldkirch)	687

Im Berichtsjahr sanierte die Familienheim Freiburg weitere 20 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit Aufwendungen in Höhe von insgesamt 0,9 Mio. Euro.

Im Jahr 2022 wurde die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtteil Bischofslinde-Betzenhausen fortgesetzt. In der Wilmersdorferstr. 11 + 13 konnten 15 Wohneinheiten vollständig modernisiert werden. Im aktuellen Jahr wird diese Maßnahme mit dem dritten Bauabschnitt in der Wilmersdorferstr. 7 + 9 abschließen. Zudem wurden die in 2020 begonnen Modernisierungen in der Angelus-Silesius-Straße 4-16 im Berichtsjahr beendet. Die 47 Wohnungen stehen nun unseren Mitgliedern in einem zeitgemäßen und energetisch hochwertigen Zustand zur Verfügung.

In der Seilmattenstraße 2 in Kollnau konnte die dreijährige Sanierung der 46 Wohnungen ebenfalls abgeschlossen werden. Dass die Familienheim Freiburg weiterhin in den Bestand in der Schwarzwaldgemeinde investiert, zeigt die in 2022 begonnene Sanierungsmaßnahme in der Kollnauerstr. 7-13 in Waldkirch-Kollnau. Dort werden in vier Bauabschnitten bis in das Jahr 2024 insgesamt 32 Wohneinheiten in einen zukunftsfähigen Zustand versetzt.



### Neubau Colmarer Straße in Breisach

Im September 2022 konnte mit dem Bau von 18 Mietwohnungen in zwei Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage begonnen werden. Dieses Objekt ergänzt als KfW-Effizienzhaus 55 mit sechs 2-Zimmer-, acht 3-Zimmer- und vier 4-Zimmerwohnungen unseren Wohnungsbestand in Breisach. Somit setzt die Genossenschaft den eingeschlagenen Weg, vermehrt auch im Umland von Freiburg zu bauen, fort.

### Überbauung Parkdeck Angelus-Silesius-Straße in Freiburg

Im Februar 2022 konnte mit der Überbauung des Parkdecks in der Angelus-Silesius-Straße begonnen werden. Der symbolische Spatenstich konnte im Beisein des Baubürgermeisters der Stadt Freiburg, Herrn Prof. Dr. Haag erfolgen. Dieses Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten ist in vielerlei Hinsicht etwas Besonderes, da es ohne Flächenversiegelung auskommt, eine energieeffiziente Wärmeversorgung hat und über zeitgemäße, barrierefreie Grundrisse in Holzbauweise verfügt. Die je vier 2-Zimmer- sowie die vier 4-Zimmerwohnungen können bereits im August 2023 bezogen werden.

### Neubauplanungen

Die Familienheim Freiburg ist weiterhin bestrebt, Grundstücke zu erwerben um für ihre Mitglieder Wohnraum zu schaffen. Die Rahmenbedingungen sind aufgrund der Kosten- und Zinsentwicklung ungleich schwerer als vor 12 Monaten. Speziell in Freiburg sind die Auflagen noch etwas komplexer, weshalb die Genossenschaft sich zunehmend auf das Umland konzentriert.

Gespannt schauen wir weiterhin auf die weitere Entwicklung in Freiburg Lehen-Zinklern, wo die Genossenschaft Eigentümerin von drei Grundstücken ist. Im März 2023 wurde der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeinderat beschlossen. Im kommenden Jahr soll mit der Erschließung des Baugebietes begonnen werden. Es bleibt abzuwarten, ob die Genossenschaft nun eine baldige Bebauung realisieren kann.

### Sonstiges

Zum Jahreswechsel 2022/2023 lag die Leerstandsquote mit einem Wert von 1,8% auf einem sehr niedrigen Niveau. Leerstand in der Genossenschaft begründet sich aus zwei Fällen. Erstens werden gezielt Ausweichwohnungen für Sanierungen bereitgestellt. Zweitens werden neben den zu sanierenden Wohnungen auch Leerstände mitgezählt, bei denen die Wohnung bereits vermietet aber noch nicht an die neuen Mieter übergeben wurde.

Der Rückgang der Mitgliederzahlen setzt ich auch im Jahr 2022 fort. Durch eine restriktive Aufnahme von Neumitgliedern wollen wir eine ausgewogene Balance von wohnenden und wohnungssuchenden Mitgliedern herstellen. Mit 8.341 Mitgliedern zum Jahresende 2022 sind wir diesem Ziel einen weiteren Schritt nähergekommen.

Die Durchschnittsmiete des Freiburg Mietspiegels im Jahr 2022 lag mit 9,79 Euro/m<sup>2</sup> auf einem sehr hohen Niveau. Unsere Genossenschaftswohnungen liegen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,29 Euro/m<sup>2</sup> rund 26% (und damit weiterhin deutlich) unter dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Somit kommt die Familienheim eG weiterhin konsequent dem Auftrag nach, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Jahresergebnis der Genossenschaft im Jahr 2022 kann als sehr gut bezeichnet werden.

Durch die kontinuierlich gute wirtschaftliche Entwicklung der Familienheim eG ist es weiterhin möglich, in die Zukunftsfähigkeit des Bestandes zu investieren. Die zunehmenden Kosten für den Wohnungsneubau erfordern eine sorgfältige und wirtschaftlichen Überprüfung deren Tragfähigkeit.

---

# Bericht des Vorstandes

## Verwaltung für Dritte

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

Im Jahr 2022 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Spareinlagen der Mitglieder moderat angestiegen. Mit einem Zuwachs von T€ 121 wurde zum Jahreswechsel ein Sparvolumen von 44,5 Mio. Euro erreicht. Aufgrund der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt ist die Genossenschaft bestrebt, auch ihren sparenden Mitgliedern ein adäquates Zinsniveau anzubieten, um die Spareinlagen auf diesem Niveau zu halten.

## 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 16.774,24 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 212.792,41 Euro geleistet. Eine weitere wichtige Einlagensicherheit bildet der Wohnungsbestand der Familienheim Freiburg. Er ist das Vermögen der Baugenossenschaft und haftet für die Sicherheit der von den Mitgliedern angelegten Spargelder.

## Personelles

Eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin trat Frau Jennifer Schröder zum 1. September 2022 in unserer Genossenschaft an. Damit setzen wir unsere kontinuierliche Ausbildungsarbeit fort und ermöglichen damit jungen Menschen, einen qualifizierten Berufsabschluss zu erreichen.

## Dank

Das Jahr 2022 war für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geprägt von vielen Herausforderungen, deren Dimension größtes Engagement und Leistungswillen erfordert hat. Durch deren Einsatz konnte die Genossenschaft den gestellten Anforderungen gerecht werden. Unser Dank und unsere Anerkennung gelten somit insbesondere den Kolleginnen und Kollegen.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit. Durch das hohe Engagement konnten im Berichtsjahr wichtige Entscheidungen getroffen werden, welche maßgeblich zur zukünftigen Ausrichtung der Genossenschaft beigetragen haben.

Im ersten Jahr der Legislaturperiode unserer neuen Vertreterschaft waren wir mit den neu- und wiedergewählten Vertretern in regelmäßigem Austausch. Dadurch konnten wir Impulse aufnehmen und diese auch umsetzen, sofern sie im Sinne der Genossenschaft waren. Dafür und für Ihr Engagement in der Vertreterversammlung, Ihrem Gremium, danken wir Ihnen.

Nicht zuletzt möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen, welches Sie uns für die tägliche Arbeit entgegenbringen, herzlich bedanken.

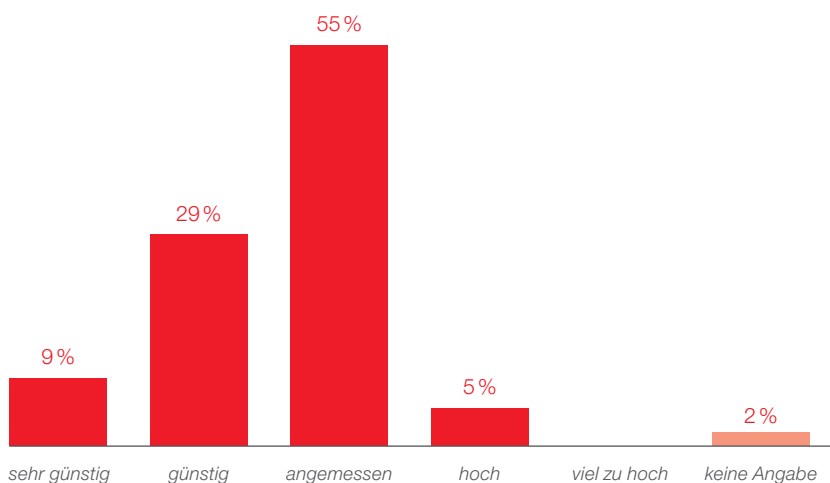
## Ausblick 2023

Steigenden Kosten für fossile Energien bestärken den Vorstand in seiner schon seit längerem verfolgten Strategie, die Wärmeversorgung der genossenschaftlichen Gebäude verstärkt mit Hilfe von erneuerbaren Energien und vor allem möglichst energieeffizient zu gestalten. Neben den eigenen Bestrebungen sind die Folgejahre geprägt von gesetzlichen Veränderungen, welche diesen eingeschlagenen Weg nicht nur fordern, sondern ihm auch einen zeitlichen Rahmen geben. Die Genossenschaft hat hier bereits viel getan und mit noch zu definierenden Maßnahmen sind wir zuversichtlich, den angestrebten Zielwert für das Jahr 2030 zu erfüllen. Diese Dekarbonisierung unserer Bestände wird uns weit über das Jahr 2023 beschäftigen und einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit bilden. Damit sichern wir unseren Mitgliedern auf lange Sicht eine saubere und bezahlbare Zukunft.

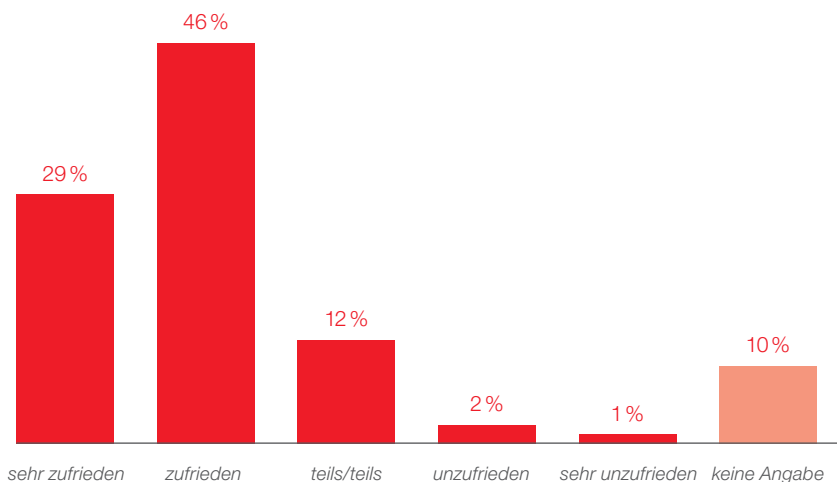
In einer Mieterbefragung zu Beginn des Jahres 2023 haben wir einige Anregungen erhalten, unser Angebot an Wohn- und Lebensraum weiter zu verbessern. Neben der Beurteilung der Kaltmiete konnten wir auch feststellen, dass die wohnenden Mitglieder nicht nur mit ihrer Wohnsituation sondern auch mit unserem Service durchaus zufrieden sind. Zudem konnten wir Informa-

tionen gewinnen, welche Art von Haushalten bei der Familienheim wohnen. Uns ist durchaus bewusst, dass es Verbesserungsbedarf gibt und durch die Mieterbefragung können wir das nun konkretisieren und nehmen das als Ansporn, unser gutes Ergebnis noch weiter zu verbessern. In der nächsten FH-aktuell werden wir über die Ergebnisse der Befragung ausführlich berichten.

### Beurteilung der Kaltmiete\*



### Zufriedenheit der Wohnsituation\*



### Wer wohnt bei der Familienheim?\*



\* Angaben aus den Rücksendungen der Mieterbefragung 2023

---

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2022 durch den Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend informiert. In einer Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden zudem die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Unabhängig davon findet im direkten Kontakt zwischen den Sitzungen ein regelmäßiger Austausch über wesentliche Themen der Genossenschaft statt.

Im Jahr 2022 waren die Beratungen des Aufsichtsrats von den massiven Preissteigerungen, vor allem bei Baumaterialien und Energiekosten, aber auch dem Zinsanstieg geprägt. Durch diese ungünstigen Veränderungen am Markt mussten die Planungen der Genossenschaft überprüft und in unseren Gremien intensiv beraten werden. Unter Berücksichtigung der neuen Herausforderungen wurde beschlossen, die geplanten Projekte, seien es energetische Modernisierungen oder Sanierungen, aber auch die begonnenen und projektierten Neubauvorhaben weiter fortzuführen, jedoch einzelne Projekte auf der Zeitschiene zu verschieben. Hier zeigt sich, dass die Familienheim Freiburg aufgrund der gesunden Struktur und des wirtschaftlichen Handelns der letzten Jahre auch in diesen Zeiten Kontinuität bewahren kann.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft auch in 2022 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 2023 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, 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 2022 und darüber hinaus.

Freiburg, den 04. Mai 2023



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

# Lagebericht 2022

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 2022 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 1 Grundlagen der Genossenschaft

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG (im Folgenden Genossenschaft oder Familienheim eG) ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung. Die Familienheim eG 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 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 eG ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, andererseits aber wirtschaftlich tätig zu sein, um ihrem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Familienheim eG 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

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresver-

lauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9%, 2021: 3,1%) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5% auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6% (Vorjahr 3,7%) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10 jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1% stieg er bis Jahresende auf fast 4%.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3%. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

In Freiburg, eine Stadt, die zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren deutlich 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, 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 6.900 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 eG war im Jahr 2022 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.007,1 erzielt. Das Jahresergebnis liegt zwar deutlich unter dem geplanten Ergebnis von T€ 2.900,0 – T€ 3.100,0, dennoch wurden die für 2022 anvisierten Ziele erreicht. Zu dem geringeren Jahresergebnis haben im Wesentlichen zwei Sachverhalte geführt. Für die

Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden T€ 438,0 mehr ausgegeben als ursprünglich prognostiziert und bei der Pensionsrückstellung mussten die Berechnungsparameter angepasst werden. Dies hat zu einer Rückstellungsdotierung geführt, die T€ 760,0 über der ursprünglich angenommen liegt.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2022 hat sich die Mitgliederzahl von 8.483 auf 8.341 reduziert. Der Mitgliederrückgang ist das Ergebnis einer restriktiveren Mitgliederaufnahme. Dies dient dem Zweck ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnungsbestand zur Mitgliederzahl zu erhalten. Zudem führte wie im Vorjahr der satzungskonforme Ausschluss von seit Jahren unbekannt verzogenen Mitgliedern zu einem Rückgang. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand, wie in den Vorjahren, der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Neubauten wurden im Berichtsjahr weiter gebaut aber nicht fertig gestellt. Dafür erfolgten die umfangreichen Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Angelus-Silesius-Str. 12, 14, 16, Freiburg mit 17 Wohnungen, Wilmersdorfer Straße 11, 13, Freiburg mit 15 Wohnungen und die Kollnauer Straße 9, Waldkirch mit 8 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 einen Immobilienbestand von 2.730 Wohnungen, 38 gewerbliche Einheiten und 2.028 Garagen und Stellplätze.

In 2022 war weiterhin Interesse am Sparen bei der Familienheim eG vorhanden. Die Kombination aus der attraktiven Verzinsung der Spareinlagen mit der hohen Sicherheit der Geldanlage hat zu einem geringfügigen Nettozugang der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.382 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.291 Sparkonten zum 31. Dezember 2022 leicht verringert. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 121,0 auf T€ 44.542,2.

# Lagebericht 2022 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	5.908,7	5.709,1	199,6
Betreuungstätigkeit	47,9	41,5	6,4
Kapitaldienst	-100,2	-113,1	12,9
<b>SUMME</b>	<b>5.856,4</b>	<b>5.637,5</b>	<b>218,9</b>
Verwaltungskosten	-3.858,4	-3.162,4	-696,0
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>1.998,0</b>	<b>2.475,1</b>	<b>-477,1</b>
Übrige Rechnung	141,7	46,0	95,7
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.139,7</b>	<b>2.521,1</b>	<b>-381,4</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-132,6	-52,0	-80,6
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.007,1</b>	<b>2.469,1</b>	<b>-462,0</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 22.396,3 (Vorjahr: T€ 21.916,5) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 6.364,6 (Vorjahr: T€ 6.282,4)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 386,8 (Vorjahr: T€ 423,4)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.267,5 (Vorjahr: T€ 4.434,5)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.642,8 (Vorjahr: T€ 3.961,7)) gegenüber.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 189,5 geringfügig erhöht. Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen und für langfristige Sparguthaben der Mitglieder. Sie unterliegen in der Regel, 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€ 2.991,4 (Vorjahr: T€ 2.361,0) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 867,0 (Vorjahr: T€ 801,4) zusammen. Die Verän-

derung bei den persönlichen Verwaltungskosten ist auf die Pensionsrückstellung zurückzuführen. Die Berechnungsparameter mussten angepasst werden, was zu einer deutlich höheren Rückstellungszuführung als im Vorjahr geführt hat.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen aus Stromlieferungen mittels Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken und aus Erträgen durch Tilgungszuschüsse der KfW. Dem stehen insbesondere Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen entgegen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen Aufwendungen für Körperschaft- und Gewerbesteuern 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	143.326,5	87,8	141.738,2	86,7	1.588,3
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	4.624,0	2,8	4.857,7	3,0	-233,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	14.365,3	8,8	16.588,7	10,1	-2.223,4
Übriges Umlaufvermögen	934,1	0,6	300,5	0,2	633,6
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	19,5	0,0	12,3	0,0	7,2
<b>BILANZSUMME</b>	<b>163.275,7</b>	<b>100</b>	<b>163.503,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-228,0</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.316,2	5,7	9.418,6	5,8	-102,4
Rücklagen	63.891,5	39,1	62.261,5	38,1	1.630,0
Bilanzgewinn	380,1	0,2	375,1	0,2	5,0
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	7.473,0	4,6	6.393,2	3,9	1.079,8
Übrige Rückstellungen	312,2	0,2	343,6	0,2	-31,4
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	28.993,0	17,8	31.954,2	19,5	-2.961,2
Spareinlagen	44.542,2	27,3	44.421,2	27,2	121,0
Erhaltene Anzahlungen	5.585,6	3,4	5.356,5	3,3	229,1
Übrige Verbindlichkeiten	2.354,5	1,4	2.470,2	1,5	-115,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	427,4	0,3	509,6	0,3	-82,2
<b>BILANZSUMME</b>	<b>163.275,7</b>	<b>100,0</b>	<b>163.503,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-228,0</b>

---

# Lagebericht 2022 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögensstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 87,8% (Vorjahr: 86,7%). 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€ 2.062,2) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 3.933,5). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.472,9 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 2022 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2021 in 2022 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 45,07% (Vorjahr: 44,07%). 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 31.12.2022 bei 104,8% (Vorjahr: 106,1%). 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 eG ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, und 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 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 2022 dargestellt:

	2022	2021
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.553,3	7.751,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.092,5	-4.814,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.729,0	-811,2
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-2.268,2</b>	<b>2.125,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	11.230,8	9.105,0
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>8.962,6</b>	<b>11.230,8</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. Des Weiteren besteht ein Rahmenkredit über T€ 2.100,0. Die Restvaluta des Rahmenkredits betrug zum Bilanzstichtag T€ 1.074,1.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 2.856,9 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 6.135,5). Diese betreffen mit T€ 6.116,6 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 und Umschuldung von Bankdarlehen (T€ 3.522,0). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.441,2) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 3.995,8) sowie Zinszahlungen (T€ 415,7) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2022 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2022	Plan 2023
Jahresüberschuss		T €	2.007	3.158
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T €	22.396	22.559
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	45,1	46,5
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,29	7,35
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,8	2,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	50,68	45,00
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	19,05	16,00
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	4,6	5,1
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,3	0,7

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 13,15 €/m<sup>2</sup> auf üblichem Niveau. Die geringe Höhe der Zinsquote ist auf das in den vergangenen Jahren niedrige 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 2023 aus. Das Coronavirus (COVID-19), das sich ab Anfang 2020 weltweit ausgebreitet hat, und zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben führte, sorgte in den Jahren 2020 bis 2022 für Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Familienheim eG. In 2023 ist die Pandemie weitestgehend überstanden. Die Pandemie hat allerdings zu Störungen der weltweiten Lieferketten geführt und damit zu immer noch anhaltenden Lieferengpässen. Dies drückt sich in höheren Preisen für zahlreiche Güter aus. Zudem führt die Ukraine-Krise zu Preissteigerungen, insbesondere an den Energiemärkten. Aufgrund der Inflation hat die EZB die Zinsen angehoben, was zu einem erheblichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen geführt hat. Aufgrund der Preissteigerungen muss bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit Mehrkosten zu den ursprünglichen Kostenberechnungen ausgegangen werden. Zudem steigen die Finanzierungskosten der Maßnahmen. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird im Jahr 2023 allerdings erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG ausfallen.

Die EU-Politik sieht bis 2050 die Klimaneutralität vor. In Deutschland soll dieses Ziel schon in 2045 erreicht werden. Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die Familienheim eG erhebliche Anstrengungen in den nächsten Jahren, um das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands zu erreichen. Die Familienheim eG arbeitet derzeit an einer Strategie um die politischen Vorgaben – insbesondere auch sozialverträglich – umzusetzen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2023 von T€ 3.050,0 – T€ 3.250,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 46,0 % – 47,0 % verbunden wäre. Damit wird für 2023 mit einem Ergebnis gerechnet, das über dem Jahresüberschuss 2022 liegt. Das ist insbesondere auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen werden die Instandhaltungsaufwendungen niedriger sein. Zum anderen wird die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen geringer ausfallen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen

hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2023 leicht erhöhen und etwa T€ 22.599,0 betragen. Die Erhöhung resultiert aus der Vermietung des Neubaus Angelus-Silesius-Straße 2a, aus Mieterhöhungen nach Modernisierung, aus Anpassungen an die Vergleichsmiete und aus Anschlussvermietungen von Bestandswohnungen. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 45 qm/p.a. ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2023 die umfassenden Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Str. 7 + 9, Freiburg und Kollnauer Straße 7 + 13, Waldkirch. Insgesamt sind in 2023 für den Neubau T€ 6.957,0, für die Modernisierung T€ 2.943,0 und für die Instandhaltung T€ 5.787,0 veranschlagt. Es kann von einer durchschnittlichen Leerstandquote von ca. 2% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Strangsanierungen zurückzuführen sein wird.

Die Familienheim eG ist Eigentümerin von unbebauten Grundstücken in Lehen. Bei Baustart des Wohngebiets Zinklern in Lehen sollen die vorhandenen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Auch im Freiburger Umland ist die Familienheim eG an der Realisierung von weiteren Projekten interessiert.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird in 2023 im Wesentlichen davon abhängen, inwieweit die Familienheim eG im Umfeld von steigenden Zinsen attraktive Zinskonditionen ihren Sparern anbietet.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2023 auf dem Niveau des Jahres 2022 einpendeln. Aufgrund der seit 2022 steigenden Zinsen wird die Zinsquote steigen und in 2023 bei etwa 5,1 % liegen.

## 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 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.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2023 nicht mehr unmittelbar aufgrund der Pandemie. Allerdings haben die durch die Pandemie verursachten Lieferkettenprobleme zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die durch den Krieg in der Ukraine, insbesondere bei den Energiepreisen, noch verstärkt wurden bzw. werden. Zwar sind die Energiepreise seit Anfang 2023 wieder deutlich rückläufig, bewegen sich aber im März 2023 auf einem deutlich höheren Niveau als vor Beginn des Ukraine-Krieges. Auch muss mit einem erneuten Ansteigen der Energiepreise im Winter 2023/2024 gerechnet werden. Die Mieter der Familienheim eG sehen damit sehr wahrscheinlich weiter steigenden Bruttowarmmieten entgegen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen könnten. Dies betrifft bei der Familienheim eG insbesondere die Mieter, die Ihr Gas direkt über die Energieversorger beziehen. Für alle Gaszentralheizungen hat die Familienheim eG den Gaspreis bis Ende 2023 fest vereinbart. Bei den in 2023 abzuschließenden Anschlussverträgen für Gas und Strom geht der Vorstand von deutlich höheren Preisen aus, womit auch alle anderen Mieter der Familienheim eG von steigenden Bruttowarmmieten betroffen sein werden. Die Preissteigerungen betreffen auch Baumaterialien. Damit besteht das Risiko, dass Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen deut-

lich teurer werden als geplant bzw. die Durchführung in Frage gestellt werden muss. Dazu kommt noch, dass sich die Finanzierungskosten durch das steigende Zinsniveau verteuert haben.

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 eG vor. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Dies erweist sich aktuell wieder als sinnvolle Maßnahme, da die Baufinanzierungszinsen derzeit deutlich steigen. Inwieweit dieser Trend nachhaltig ist, oder ob das Zinsniveau wieder sinkt, muss abgewartet werden. Zudem wurden in den vergangenen Jahren Bausparverträge mit niedrigen Darlehenszinsen abgeschlossen. Dies ermöglicht bei zuteilungsreifen Verträgen die Aufnahme von Darlehen zu Konditionen, die deutlich unter dem aktuellen Zinsniveau liegen. 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 28. März 2023

Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2022

2022

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2022

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	12.895,09		17.069,21
			<b>12.895,09</b>	<b>17.069,21</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.430.657,80		138.827.217,14
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.139.678,48		1.185.063,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	595.004,00		726.436,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.217,26		161.205,89
	7. Anlagen im Bau	2.611.943,05		0,00
	8. Bauvorbereitungskosten	8.280,97		557.983,28
	9. Geleistete Anzahlungen	151.606,00		0,00
			<b>143.313.604,92</b>	<b>141.721.123,15</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	4.623.989,67		4.857.701,99
	2. Andere Vorräte	370.542,88		99.476,88
			<b>4.994.532,55</b>	<b>4.957.178,87</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	105.458,89		90.013,39
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	279.397,53		9.270,08
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	178.684,92		101.699,89
			<b>563.541,34</b>	<b>200.983,36</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.962.576,16		11.230.843,86
	2. Bausparguthaben	5.402.689,23		5.357.871,08
			<b>14.365.265,39</b>	<b>16.588.714,94</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.529,49		12.311,44
			<b>19.529,49</b>	<b>12.311,44</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>163.275.669,78</b>	<b>163.503.681,97</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		128.310,00	120.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.175.530,00	9.275.595,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		12.390,00	22.260,00
		<b>9.316.230,00</b>	<b>9.418.605,00</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		0,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		7.027.000,00	6.817.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	210.000,00 €		250.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		37.330.000,00	37.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		0,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		19.495.000,00	18.075.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.420.000,00 €		1.850.000,00
		<b>63.852.000,00</b>	<b>62.222.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		3.055,87	5.988,49
2. Jahresüberschuss		2.007.066,28	2.469.100,48
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.630.000,00	2.100.000,00
		<b>380.122,15</b>	<b>375.088,97</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>73.587.885,19</b>	<b>72.055.227,01</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		7.473.000,00	6.393.221,00
2. Rückstellungen für Steuern		6.646,50	29.460,50
3. Sonstige Rückstellungen		305.512,00	314.116,00
		<b>7.785.158,50</b>	<b>6.736.797,50</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		28.992.968,88	31.954.227,22
2. Spareinlagen		44.542.191,68	44.421.155,32
3. Erhaltene Anzahlungen		5.585.565,17	5.356.488,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		215.168,77	218.283,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.013.946,42	2.153.540,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten		125.373,72	98.341,45
davon aus Steuern	49.351,93 €		33.217,97
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.802,91 €		7.862,05
		<b>81.475.214,64</b>	<b>84.202.036,15</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>427.411,45</b>	<b>509.621,31</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>163.275.669,78</b>	<b>163.503.681,97</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.396.254,40		21.916.475,10
b) aus Betreuungstätigkeit	16.049,30		15.723,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.766,58		60.902,54
		<b>22.504.070,28</b>	<b>21.993.101,44</b>
<b>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>233.712,32</b>	<b>388.990,90</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>30.719,00</b>	<b>23.197,25</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>216.336,62</b>	<b>239.724,45</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.646.448,07		10.879.453,30
		<b>10.646.448,07</b>	<b>10.879.453,30</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.870.965,51</b>	<b>11.765.560,74</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.658.922,84		1.678.961,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.542.461,34		904.476,62
davon für Altersversorgung	1.194.869,69 €		554.240,90
		<b>3.201.384,18</b>	<b>2.583.438,39</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.472.873,01</b>	<b>4.626.888,22</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>858.198,15</b>	<b>764.245,26</b>
davon für Verwahren gelte	23.161,70 €		27.198,58
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	239,00		239,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	45.908,97		44.731,98
		<b>46.147,97</b>	<b>44.970,98</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>533.159,02</b>	<b>581.479,12</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>132.583,50</b>	<b>51.976,99</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>2.718.915,62</b>	<b>3.202.503,74</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>711.849,34</b>	<b>733.403,26</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.007.066,28</b>	<b>2.469.100,48</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>3.055,87</b>	<b>5.988,49</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		<b>1.630.000,00</b>	<b>2.100.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>380.122,15</b>	<b>375.088,97</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 Gesellschaft 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 05. Juli 2021. Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um folgende Posten ergänzt: Andere Finanzanlagen, Spareinlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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 thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk. Die thermischen Solaranlagen und das Blockheizkraftwerk werden über eine Nutzungsdauer

von 10 Jahren, die Photovoltaikanlagen über eine Nutzungsdauer von 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 **Geleisteten Anzahlungen** betreffen Anzahlungen an Handwerksunternehmen.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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 angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Anzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit

sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß Sachverständigengutachten 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 31.12.2022:	1,78 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	2,50 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

Die **Steuerrückstellungen** und **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\*innen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

##### Bruttoanlagespiegel 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>222.654,81</b>	<b>2.975,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>225.629,81</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.377.455,46	3.933.461,35	107.888,00	0,00	0,00	235.203.028,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.954.497,72	0,00	0,00	0,00	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	1.946.397,29	0,00	0,00	0,00	0,00	1.946.397,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	667.550,53	18.785,57	46.400,77	0,00	0,00	639.935,33
Anlagen im Bau	0,00	2.053.959,77	0,00	557.983,28	0,00	2.611.943,05
Bauvorbereitungskosten	557.983,28	8.280,97	0,00	-557.983,28	0,00	8.280,97
Geleistete Anzahlungen	0,00	151.606,00	0,00	0,00	0,00	151.606,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>236.767.101,64</b>	<b>6.166.093,66</b>	<b>154.288,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>242.778.906,53</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>236.996.057,45</b>	<b>6.169.068,66</b>	<b>154.288,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.010.837,34</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.22 €	Buchwert am 31.12.21 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
205.585,60	7.149,12	0,00	0,00	0,00	212.734,72	12.895,09	17.069,21
92.550.238,32	4.222.132,69	0,00	0,00	0,00	96.772.371,01	138.430.657,80	138.827.217,14
769.434,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	814.819,24	1.139.678,48	1.185.063,48
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
1.219.961,29	131.432,00	0,00	0,00	0,00	1.351.393,29	595.004,00	726.436,00
506.344,64	66.774,20	0,00	46.400,77	0,00	526.718,07	113.217,26	161.205,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.611.943,05	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.280,97	557.983,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.606,00	0,00
95.045.978,49	4.465.723,89	0,00	46.400,77	0,00	99.465.301,61	143.313.604,92	141.721.123,15
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
95.251.564,09	4.472.873,01	0,00	46.400,77	0,00	99.678.036,33	143.332.801,01	141.744.493,36

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

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:

	31.12.22	31.12.21
Forderungen aus Vermietung	19.689,02 €	17.892,15 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 107.888,00 € (VJ 122.330,00 €) 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 An-

satz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 408.948,00 €.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

7. Im Posten **Sonstige 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				Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr		Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		gesichert
		€	€	€	€		€
gegenüber Kreditinstituten	28.992.968,88	2.299.450,13 <i>2.529.648,49</i>	7.771.706,13	18.921.812,62	28.992.968,88	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	5.585.565,17	5.585.565,17 <i>5.356.488,02</i>	0,00	0,00	0,00		
aus Vermietung	215.168,77	215.168,77 <i>218.283,51</i>	0,00	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	2.013.946,42	2.013.946,42 <i>2.153.540,63</i>	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	125.373,72	125.373,72 <i>98.341,45</i>	0,00	0,00	0,00		
<b>Summe</b>	<b>36.933.022,96</b>	<b>10.239.504,21</b> <b><i>10.356.302,10</i></b>	<b>7.771.706,13</b>	<b>18.921.812,62</b>	<b>28.992.968,88</b>		
Spareinlagen	44.542.191,68						
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>81.475.214,64</b>						

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.22	31.12.21
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	41.750.126,22 €	41.697.578,96 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.792.065,46 €	2.723.576,36 €
<b>Summe</b>	<b>44.542.191,68 €</b>	<b>44.421.155,32 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 354,00 € (Vorjahr: 280,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 117.495,00 € (Vorjahr: 134.377,00 €) 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 zum 31.12.2022 gegenüber dem Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	212.792,41 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	6.902.147,29 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	2.216.000,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	8	7
Technische Mitarbeiter*innen	7	0
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	8
	<b>18</b>	<b>15</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	8.483	88.339
Zugang	68	599
Abgang	-210	-1.552
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.341</b>	<b>87.386</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um

**100.065,00 €**

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

## 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)

## 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
Anton Bauhofer	Bauamtsleiter – Erzbischöfliches Bauamt Freiburg	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Referent Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.	bis 27.06.2022
Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin	
Joachim Scheck	Geschäftsführer VISTAtour Freiburg	seit 27.06.2022
Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.	

## 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 2.007.066,28 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 210.000,00 € einen Betrag von 890.000,00 € verbindlich vorab und weitere 530.000,00 € 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 380.122,15 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	371.044,85 €
Gewinnvortrag	9.077,30 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>380.122,15 €</b>

Freiburg, den 28. März 2023  
Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, 28. April 2023

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

**gez. Dr. Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer**



## Sicher wohnen. Für Generationen. Familienheim Freiburg



Der Geschäftsbericht der Familienheim Freiburg eG wird in einem FSC®-zertifizierten Prozess auf Umweltpapier aus 100 % Recyclingfasern gedruckt.

### Impressum

**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:**  
Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziolloß, Alexander Ehrlacher

**Druck:** EuroPrintPartner

**Fotos:** Jürgen Brandel Fotografie, Johannes Meger

**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