



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht



2023



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

info@familienheim-freiburg.de

www.familienheim-freiburg.de



Informationen auf einen Blick

Gründung	23. Januar 1930
Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg	12. Februar 1930
Register-Nr.	4
Mitgliedschaften	<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>Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossen- schaften Deutschland e.V., Verbund Freiburg</p> <p>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilien- wirtschaft e.V., Düsseldorf</p>
Geschäftsanteil	105,-€

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Mitgliederstand	8.229	8.341	8.483
Gezeichnete Geschäftsanteile	86.055	87.386	88.339
Bilanzsumme T€	163.276	163.276	163.504
Sachanlagevermögen T€	145.302	143.314	141.721
Geschäftsguthaben T€	9.196	9.316	9.419
Ergebnis-Rücklagen T€	67.787	63.852	62.222
Rückstellungen T€	8.127	7.785	6.737
Spareinlagen T€	41.954	44.542	44.421
Jahresüberschuss T€	4.303	2.007	2.469
Bilanzgewinn T€	377	380	375
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.935	4.927	4.927

— Wir trauern um

63 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

Im April 2024 verstarb das langjährige Mitglied
der Vertreterversammlung

————— **Sven Dold** —————

Im September 2023 bzw. im April 2024 verstarben
die ehemaligen Mitarbeiter der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

————— **Adrian Ivascu** —————

————— **Karl Dufner** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter*innen	9
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Dank	16
Ausblick 2024	16
Bericht des Aufsichtsrates	18
Lagebericht 2023	
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
Jahresabschluss 31.12.2023	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2023	33
Bestätigungsvermerk	41

Rechtliche Grundlagen

Zweck der Genossenschaft ist gemäß § 1 der Satzung die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Satzungsänderungen haben sich in 2023 nicht ergeben.

Der Vorstand hat in 44 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

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

In der 64. Vertreterversammlung am 26.06.2023 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2022 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 von 380.122,15 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2022 371.044,85 €

b) der Restbetrag von 9.077,30 €
wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2023 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 Dr. Ann Baumgartner
wiedergewählt.

Erstmals wurden

Herr Dr. Klaus Fuhrmann
und

Herr Martin Schrutka
in den Aufsichtsrat gewählt.

Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind

Herr Anton Bauhofer
und

Herr Friedhelm Voigt
die nicht mehr kandidierten.

Verwaltungsorgane

Vorstand

Geschäftsführender Vorstand
Geschäftsführender Vorstand

Anja Dziolloß (Vorsitzende)
Alexander Ehlacher (bis 31.12.2023)
Christian Brokate (ab 01.01.2024)

Aufsichtsrat

2023

Dr. Anita Stilz
Dr. Friederike Schäffler
Dr. Ann Baumgartner

Steuerberaterin, Vorsitzende
Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende
Hautärztin, Schriftführerin

Anton Bauhofer (bis 26.06.2023)
Dr. Klaus Fuhrmann (seit 26.06.2023)

Bauamtsleiter – Erzbischöfliches Bauamt Freiburg
Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration,
Kultur und Gesundheit GbR

Karin Müller
Frank Pfaff
Joachim Scheck
Martin Schrutka (seit 26.06.2023)

stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg
Sachverständiger
Geschäftsführer VISTAtour Freiburg
Architekt, Energieberater, Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Klaus Textor
Friedhelm Voigt (bis 26.06.2023)

Bankkaufmann i.R.
Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.

Ehrenmitglieder des Aufsichtsrates

Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D.
Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R.
Manfred Völkin, Kreisamtsrat a. D.

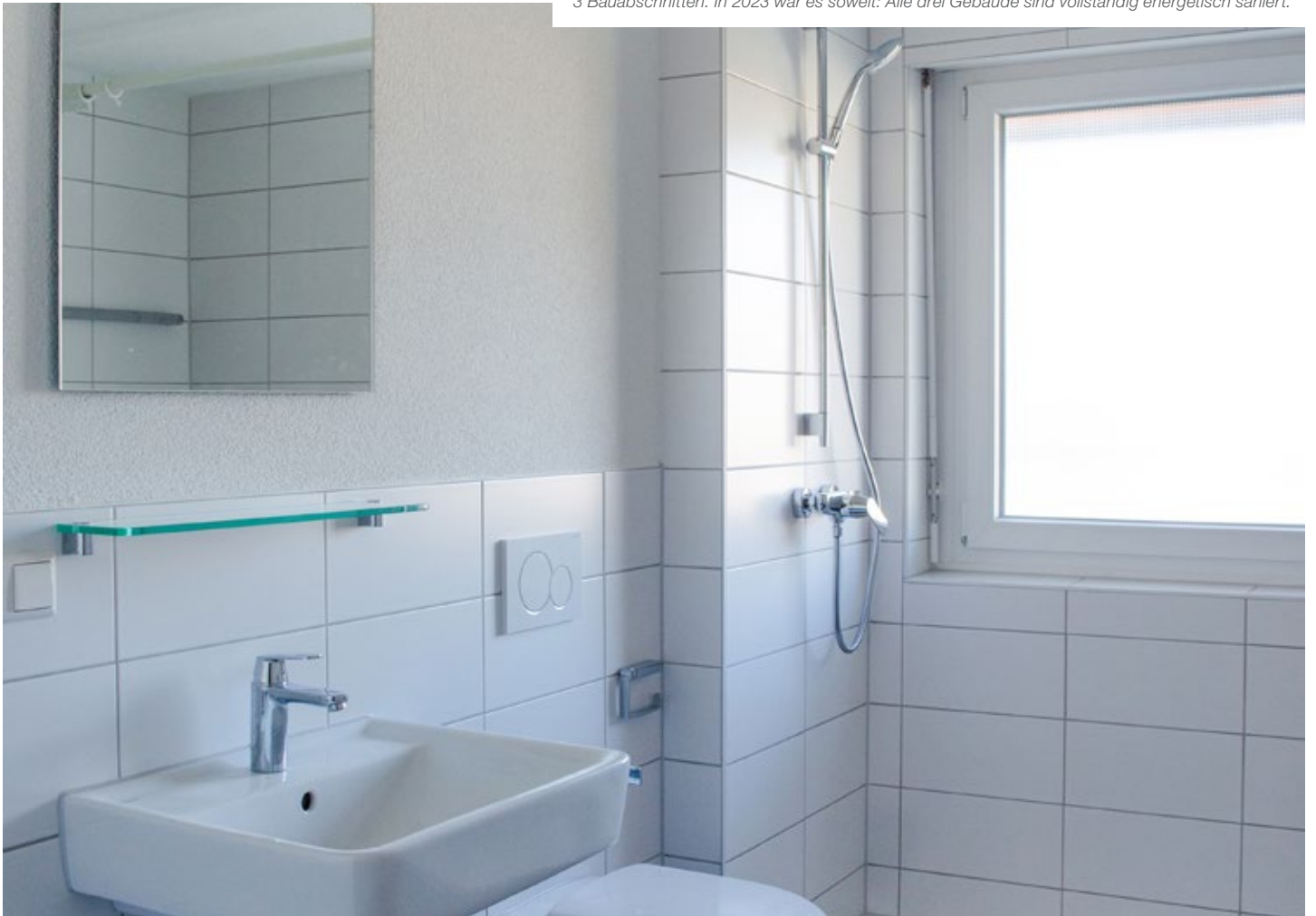


Foto Felix Groteloh

Anja Dziolloß und Christian Brokate bilden seit 01.01.2024 das Vorstandsteam



Seit 2020 sanieren und modernisieren wir unsere Wohnanlage in der Angelus-Silesius-Straße in 3 Bauabschnitten. In 2023 war 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
Graßau, Catharina Silke
Karle, Sabine
Link, Utta
Mall, Wolfgang
Marzluff, Silke
Müller, Jutta
Postweiler, Monika
Reuter, Wolfgang
Richter, Viola
Simonis, Ulrike
Stork, Franziska
Winterhalter, Sabine

WAHLBEZIRK 2 – OST

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

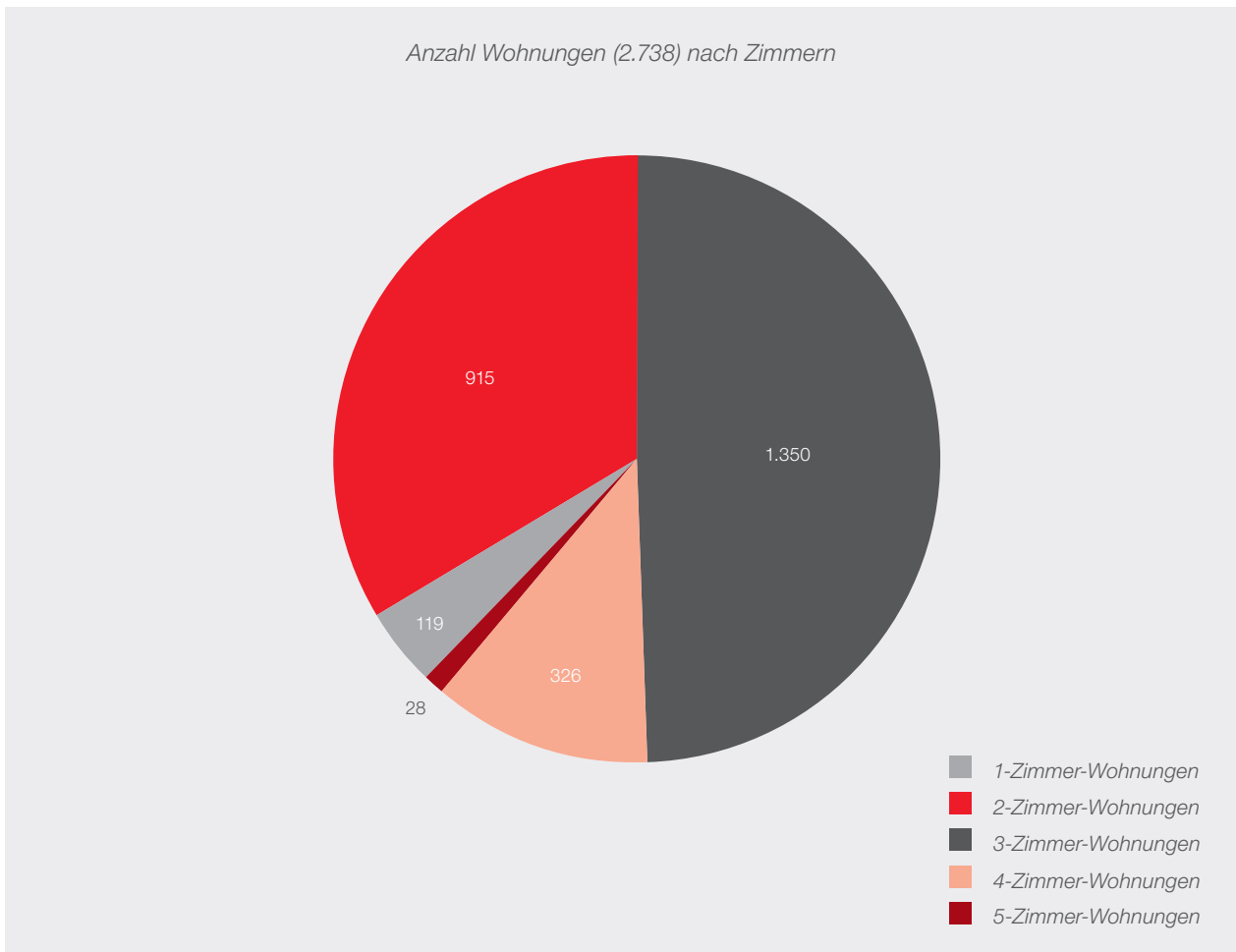
WAHLBEZIRK 4–WEST I

Baranyai, Thomas
Dietmann, Edeltraud
Elmlinger, Adolf
Föhrenbach, Monika
Frontalski, Wolf-Dieter
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

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

WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Stuzienski, Günter

WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER*INNEN

Holland, Gabriele
Klein, Andrea
Leweling, Rainer
Mayer, Doris
Weis, Nikolei

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

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

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

Detting, Thomas
Pietrzyk, Rainer



Angelus-Silesius-Straße 2a: Neubau in Holzbauweise mit 8 Wohnungen auf bestehender Tiefgarage.

— Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit _____	14
Verwaltung für Dritte _____	16
Entwicklung der Spareinrichtung _____	16
Personelles _____	16
Dank _____	16
Ausblick 2024 _____	16

2023

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Familienheim eG war im Jahr 2023 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.302,7 erzielt. Das Jahresergebnis liegt deutlich über dem geplanten Ergebnis von T€ 3.050,0–T€ 3.250,0. Zu dem höheren Jahresergebnis haben verschieden Faktoren geführt. Die Erträge lagen T€ 330,0 über der Prognose, wohingegen die Aufwendungen T€ 814,0 niedriger als ursprünglich prognostiziert angefallen sind. Ausschlaggebend für die Abweichungen der Ist- von den Planwerten waren höhere Mieteinnahmen von T€ 304,0 und geringere Instandhaltungsaufwendungen von T€ 913,0.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit stand erneut die Bewirtschaftung des ca. 2.700 Wohnungen umfassenden Bestandes der Familienheim eG. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Betreuung unserer Mieter und die Pflege und Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Investitionen getätigt:

11,9 Mio. Euro Investitionen

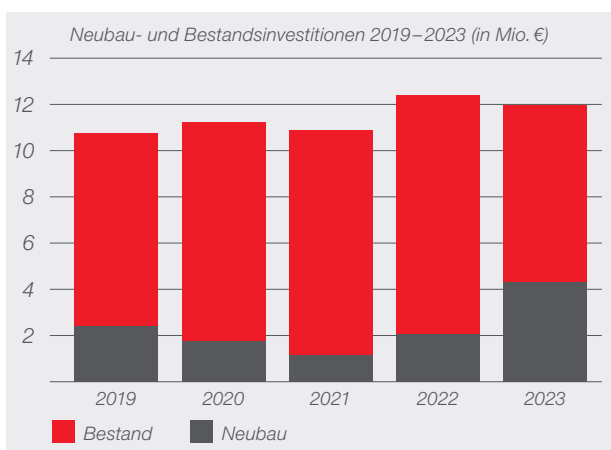
davon:

4,3 Mio. Euro Neubau
(Mietwohnungen)

7,6 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Trotz des anspruchsvollen Umfelds mit steigenden Zinsen und weiterhin hohen Baukosten konnten die Investitionen wie geplant durchgeführt werden. Lediglich bei den Instandhaltungsmaßnahmen konnten geplante Maßnahmen kapazitätsbedingt nicht umgesetzt werden.

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2019 bis 2023 betrug insgesamt 57,0 Mio. Euro.



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

Neubau des Mehrfamilienhauses

Angelus-Silesius-Straße 2a (Fertigstellung 2023)	1.433
Colmarer Str. 22 und 22a (Breisach)	2.873

Modernisierung der Wohnanlagen

Wilmsdorfer Straße 7 + 9	2.039
Kollnauer Str. 7 (Waldkirch)	772
Kollnauer Str. 13 (Waldkirch)	947

Im Jahr 2023 wurde die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde fortgesetzt. In der Wilmsdorfer Str. 7 und 9 wurden 15 Wohneinheiten vollständig modernisiert. Als nächstes erfolgt in diesem Stadtteil die Modernisierung der Punkthäuser Wilmsdorfer Straße 3 und 5. Nachdem in 2022 das Haus Kollnauer Str. 9 mit 8 Wohnungen modernisiert wurde, wurden in 2023 die Häuser Kollnauer Str. 7 und 13 modernisiert. Abgeschlossen wird diese Maßnahme mit insgesamt 36 Wohnungen in 2024 mit dem Haus Kollnauer Str. 11. Im Rahmen von Mieterwechseln wurden in 2023 außerdem erneut zahlreiche Wohnungseinzelmodernisierungen vorgenommen.

Überbauung Parkdeck Angelus-Silesius-Straße in Freiburg

Im Februar 2022 wurde mit der Überbauung des Parkdecks in der Angelus-Silesius-Straße begonnen. Der symbolische Spatenstich erfolgte im Beisein des Baubürgermeisters der Stadt Freiburg, Herrn Prof. Dr. Martin Haag. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten ist in vielerlei Hinsicht etwas Besonderes. Das Haus in Holzbauweise kommt ohne Flächenversiegelung aus, da ein bereits bestehendes Parkdeck mit Tiefgarage überbaut wird.

Es verfügt über eine energieeffiziente Wärmeversorgung und hat barrierefreie Grundrisse. Die vier Zwei-Zimmer- sowie die vier Vier-Zimmerwohnungen wurden im August 2023 bezogen.

Neubau Colmarer Straße in Breisach

Im September 2022 wurde mit dem Bau von 18 Mietwohnungen in zwei Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage in Breisach begonnen. Die Häuser werden auf einem Erbbaugrundstück erstellt, das die Familienheim eG schon länger im Bestand hält. Die Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen und der Bezug soll Mitte September erfolgen.

Neubauplanungen

Die Familienheim eG ist weiterhin bestrebt, Grundstücke zu erwerben, um für ihre Mitglieder Wohnraum zu schaffen. Die Rahmenbedingungen für den Neubau sind allerdings mit den weiterhin hohen Baukosten und den rasant gestiegenen Zinsen herausfordernd. In Freiburg kommen zu dem anspruchsvollen Umfeld auch noch die städtischen Vorgaben in Neubaugebieten dazu. Daher will die Familienheim eG ihre Neubauplanungen verstärkt auf das Umland verlegen.

In Freiburg möchte die Familienheim eG allerdings in Lehen-Zinklern, wo die Genossenschaft Eigentümerin von drei Grundstücken ist, neu bauen. Nach Jahrzehnten des Stillstands zeichnet sich jetzt eine baldige Bebauung ab. Für das geplante Wohngebiet „Im Zinklern“ beginnt das Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg in 2024 mit den Erschließungsarbeiten.

Nachhaltigkeit

Die Verbesserung der ökologischen Effizienz des Wohnungsbestandes durch energetische Modernisierung und Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien ist unser oberstes Ziel im Rahmen der Erreichung der Klimaschutzziele.

Für 2022 wurde über unseren Gesamtbestand eine CO₂-Bilanz mit einem durchschnittlichen Wert in Höhe von 20,5 kg CO₂ pro qm Wohnfläche und Jahr ermittelt. Insbesondere aufgrund des bereits hohen energetischen Standards des Wohnungsbestandes sind wir zuversichtlich, den gesetzlichen Zielwert bis 2030 zu erreichen.

Die erforderliche Dekarbonisierung, d.h. der Einsatz regenerativer Energiequellen ist von großer strategischer



Colmarer Straße in Breisach

Bedeutung. Neben der Überprüfung der Umstellung auf Fernwärme, den Einsatz von Wärmepumpen oder anderen Energieträgern sind die notwendigen baulichen Maßnahmen für den effektiven Einbau von Niedertemperatur-Heizungen in Bestandsgebäuden, nicht zu unterschätzen.

Die Erfordernisse der Klimaneutralität und der wohnungswirtschaftlichen Bestandsinvestitionen verbunden mit dem dringend benötigten Mietwohnungsneubau miteinander in Einklang zu bringen, stellen die zukünftigen Aufgaben der Familienheim Freiburg dar.

Sonstiges

Der Rückgang der Mitgliederzahlen setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Die Anzahl der Mitglieder hat sich von 8.341 auf 8.229 zum Ende des Berichtsjahres reduziert. Durch eine restriktive Mitgliederaufnahme wollen wir den Mitgliederbestand in einem ausgewogenen Verhältnis zum Wohnungsbestand halten.

Zum Jahreswechsel 2023 lag die Leerstandsquote mit einem Wert von 1,9% auf einem sehr niedrigen Niveau. Struktureller Leerstand besteht nicht. Er resultiert im Wesentlichen aus gewolltem Leerstand, um unseren Mietern Ausweichwohnungen bei Sanierungen bereitstellen zu können und zum anderen aus Leerstand in Verbindung mit Mieterwechseln.

Die mittlere monatliche Nettomiete liegt in Freiburg gemäß des Freiburger Mietspiegels 2023/2024 bei 10,01 €/qm. Unsere Genossenschaftswohnungen liegen mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 7,40 €/qm rund 26% unter dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Somit kommt die Familienheim eG weiterhin konsequent dem Auftrag nach, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bericht des Vorstandes

Verwaltung für Dritte

In geringem Umfang verwaltet die Familienheim eG Wohnungen für Dritte. Zudem ist die Genossenschaft bei einer Garagengemeinschaft zum Verwalter bestellt.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage für Dritte sowie acht Garagen einer Eigentümergemeinschaft verwaltet.

Entwicklung der Spareinrichtung

In 2023 sah sich die Familienheim eG mit ihrer Spareinrichtung aufgrund des rasanten Zinsanstiegs an den Kapitalmärkten seit Anfang 2022 einem anspruchsvollem Umfeld gegenüber. Dennoch war aufgrund der Kombination aus der weiterhin attraktiven Verzinsung der Spareinlagen und der hohen Sicherheit der Geldanlage Interesse am Sparen bei der Familienheim eG vorhanden. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.291 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.205 Sparkonten zum 31. Dezember 2023 leicht verringert. Die Spareinlagen reduzierten sich um T€ 2.587,9 auf T€ 41.954,3.

Zur Sicherung der Spareinlagen ist die Familienheim eG Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Personelles

In 2023 konnten wir vier neue Kolleginnen und Kollegen bei der Familienheim eG begrüßen. Frau Häring und Frau Kreuz sind Mitarbeiterinnen der technischen Abteilung und aufgrund von personellen Abgängen und innerbetrieblicher Neuorganisationen für die Telefonzentrale und den Schadensservice zuständig. Herr Hofmayer verstärkt die technische Abteilung im Bereich Modernisierungen bei Mieterwechseln. Nicht zuletzt freuen wir uns, dass im September Herr Bierhals seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei uns begonnen hat.

Dank

Bedanken möchten wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Familienheim eG für die sehr gute Arbeit und bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive Zusammenarbeit.

Bei den Vertreterinnen und Vertretern der Mitglieder möchten wir uns für ihr Engagement bedanken. Die Aufgabe, die die Vertreterinnen und Vertreter übernehmen ist wichtig und zentraler Baustein der genossenschaftlichen Selbstverwaltung.

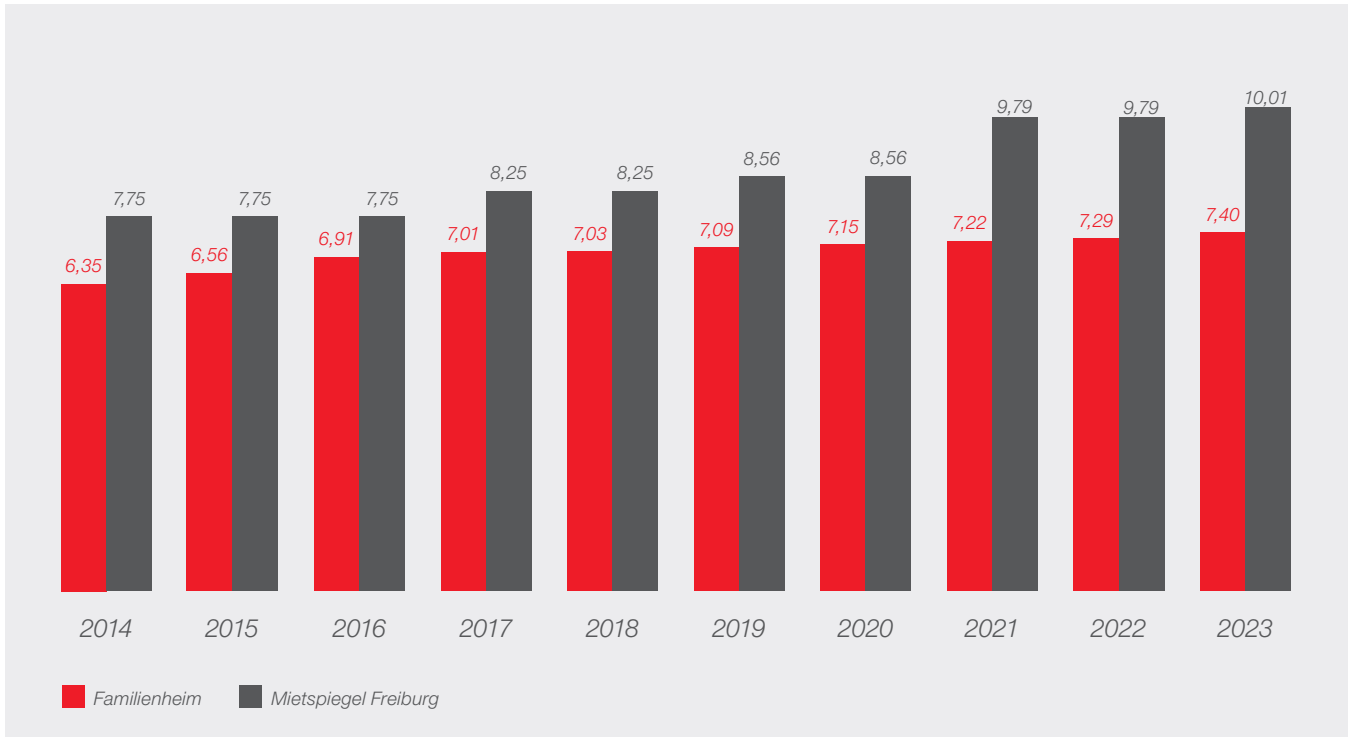
Nicht zuletzt möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken.

Ausblick 2024

Wir gehen von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2024 aus. Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim eG wird ein Jahresüberschuss für 2024 von T€ 2.950,0 – T€ 3.050,0 erwartet. Damit wird für 2024 mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem Jahresüberschuss 2023 liegt. Das ist insbesondere auf die wieder höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Insgesamt sind in 2024 für den Neubau T€ 6.652,0, für die Modernisierung T€ 5.693,0 und für die Instandhaltung T€ 6.609,0 veranschlagt. Es werden folglich erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem hohen Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 50 qm/p.a. ausgegangen werden kann.

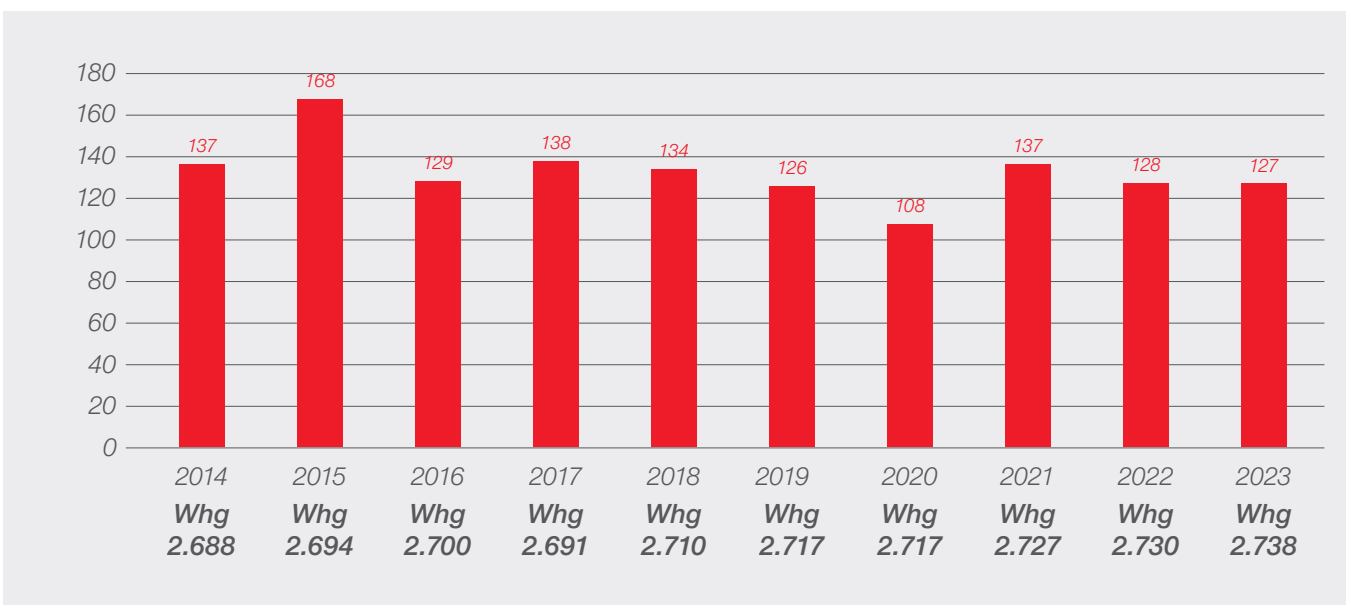
Mietpreisentwicklung der letzten 10 Jahre

Durchschnittliche Kaltmiete je m² Wohnfläche monatlich im Vergleich Familienheim und Mietspiegel



Fluktuation 2014–2023 in absoluten Werten

Kündigung–nur Wohnungen



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 intensiv mit der Lage und den Perspektiven der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG befasst und dabei die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Er hat nach gründlicher Prüfung und Beratung die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Jahr 2023 wurden zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Sowohl schriftlich durch vorbereitende Unterlagen als auch mündlich in den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, die Lage der Familienheim Freiburg sowie über die strategischen Überlegungen und Planungen unterrichten lassen. Der Blick des Aufsichtsrats richtete sich dabei besonders auf die Entwicklung der Finanz- und Vermögenslage, die Vermietungssituation, das Risiko- und Kontrollmanagement und das Bau- und Modernisierungsprogramm. Über alle Sitzungen wurden Protokolle gefertigt.

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich geändert. Turnusmäßig schieden Frau Dr. Ann Baumgartner, Herr Anton Bauhofer und Herr Friedhelm Voigt aus dem Gremium aus. Frau Dr. Baumgartner stellte sich in der Vertreterversammlung am 26.06.2023 der Wiederwahl und wurde für weitere drei Jahre gewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurden für ebenfalls drei Jahre Herr Dr. Klaus Fuhrmann und Herr Martin Schrutka gewählt. In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat Frau Dr. Anita Stilz als Vorsitzende und Frau Dr. Friederike Schäffler als stellvertretende Vorsitzende sowie Frau Dr. Ann Baumgartner als Schriftführerin in ihren Ämtern.

Auch im Vorstand zeichnete sich eine Veränderung ab. Herr Alexander Ehlacher verließ die Familienheim Freiburg auf eigenen Wunsch zum 31.12.2023, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen. Nach einem extern begleiteten Auswahlverfahren konnte nahtlos zum 01.01.2024 mit Herrn Christian Brokate ein Nachfolger gewonnen werden.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erreichte, gute Jahresergebnis. Gedankt wird auch allen Geschäftspartnern, insbesondere den am Bau Beteiligten sowie städtischen Ämtern und Banken. Nicht zuletzt bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Vertreterinnen und Vertretern für ihren Einsatz zum Wohle der Genossenschaft sowie bei den Mitgliedern.

Freiburg, den 04. Mai 2023

Der Aufsichtsrat
Dr. Anita Stilz
Vorsitzende

Lagebericht 2023

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

2023

Lagebericht 2023 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 Einlagen-geschäft dient, ist die Familienheim ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Dies führt sowohl für die Genossenschaftsmitglieder als Sparer als auch für die Genossenschaft als Kreditnehmer zu Zinsvorteilen.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Familienheim 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

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden€ verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6% oder 85,8 Milliarden€.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9% (Vorjahr 6,9%). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3% erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5% gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0%.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5% angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5% sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24%.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 2023 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.302,7 erzielt. Das Jahresergebnis liegt deutlich über dem geplanten Ergebnis von T€ 3.050,0 – T€ 3.250,0. Zu dem höheren Jahresergebnis haben verschiedene Faktoren geführt. Die Erträge lagen T€ 330,0 über der Prognose wohingegen die Aufwendungen T€ 814,0 niedriger als ursprünglich prognostiziert angefallen sind. Ausschlaggebend für die Abweichungen der Ist- von den Planwerten waren höhere Mieteinnahmen von T€ 304,0 und geringere Instandhaltungsaufwendungen von T€ 913,0.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2023 hat sich die Mitgliederzahl von 8.341 auf 8.229 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. Bei den Neubauten wurde das Mehrfamilienhaus Angelus-Silesius-Straße 2a, Freiburg mit 8 Wohnungen fertiggestellt und zum 01. August 2023 in die Vermietung genommen. Die beiden Mehrfamilienhäuser in der Colmarer Straße, Breisach mit insgesamt 18 Wohnungen werden Mitte 2024 fertiggestellt sein. Umfangreich modernisiert wurden die Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Straße 7, 9, Freiburg mit 15 Wohnungen und die Kollnauer Straße 7 und 13, Waldkirch mit 16 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 einen Immobilienbestand von 2.738 Wohnungen, 37 gewerbliche Einheiten und 2.038 Garagen und Stellplätze.

In 2023 sah sich die Familienheim eG mit ihrer Spareinrichtung aufgrund des rasanten Zinsanstiegs an den Kapitalmärkten seit Anfang 2022 einem anspruchsvollem Umfeld gegenüber. Dennoch war aufgrund der Kombination aus der weiterhin attraktiven Verzinsung der Spareinlagen und der hohen Sicherheit der Geldanlage Interesse am Sparen bei der Familienheim eG vorhanden. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.291 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.205 Sparkonten zum 31. Dezember 2023 leicht verringert. Die Spareinlagen reduzierten sich um T€ 2.587,9 auf T€ 41.954,3.

Lagebericht 2023 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.3 LAGE

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
BETRIEBSBEREICHE			
Hausbewirtschaftung	7.615,5	5.908,7	1.706,8
Betreuungstätigkeit	42,0	47,9	-5,9
Kapitaldienst	-96,4	-100,2	3,8
SUMME	7.561,1	5.856,4	1.704,7
Verwaltungskosten	-3.054,2	-3.858,4	804,2
BETRIEBSERGEBNIS	4.506,9	1.998,0	2.508,9
Übrige Rechnung	82,1	141,7	-59,6
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	4.589,0	2.139,7	2.449,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-286,3	-132,6	-153,7
JAHRESÜBERSCHUSS	4.302,7	2.007,1	2.295,6

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 22.956,3 (Vorjahr: T€ 22.396,3) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 4.874,2 (Vorjahr: T€ 6.364,6)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 507,2 (Vorjahr: T€ 386,8)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.320,7 (Vorjahr: T€ 4.267,5)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.835,1 (Vorjahr: T€ 3.642,8)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 371,3 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€ 2.062,1 (Vorjahr: T€ 2.991,4) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 992,1 (Vorjahr: T€ 867,0) zusammen. Die Veränderung bei den persönlichen Verwaltungskosten ist auf die Pensionsrückstellung zurückzuführen. In 2022

mussten die Berechnungsparameter angepasst werden, was zu einer sehr hohen Rückstellungszuführung in 2022 führte.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen aus Stromlieferungen mittels Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken und aus Zuschüssen. Dem stehen insbesondere Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen und Aufwendungen früherer Jahre entgegen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen Aufwendungen für die Bildung von Körperschaft- und Gewerbesteuerückstellungen 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:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	145.309,9	89,0	143.326,5	87,8	1.983,4
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	4.415,3	2,7	4.624,0	2,8	-208,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	12.872,1	7,9	14.365,3	8,8	-1.493,2
Übriges Umlaufvermögen	655,5	0,4	934,1	0,6	-278,6
Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	0,0	19,5	0,0	-11,5
BILANZSUMME	163.267,1	100,0	163.275,7	100,0	-8,6

KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	9.195,8	5,6	9.316,2	5,7	-120,4
Rücklagen	67.826,5	41,5	63.891,5	39,1	3.935,0
Bilanzgewinn	376,7	0,2	380,1	0,2	-3,4
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	7.542,1	4,6	7.473,0	4,6	69,1
Übrige Rückstellungen	584,5	0,4	312,2	0,2	272,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	27.178,1	16,7	28.993,0	17,8	-1.814,9
Spareinlagen	41.954,3	25,7	44.542,2	27,3	-2.587,9
Erhaltene Anzahlungen	5.688,6	3,5	5.585,6	3,4	103,0
Übrige Verbindlichkeiten	2.579,1	1,6	2.354,5	1,4	224,6
Rechnungsabgrenzungsposten	341,4	0,2	427,4	0,3	-86,0
BILANZSUMME	163.267,1	100,0	163.275,7	100,0	-8,6

Lagebericht 2023 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der Vermögenstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 89,0% (Vorjahr: 87,8%). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (T€ 4.328,5) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 2.724,8). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.514,2 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 2023 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2022 in 2023 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 47,41% (Vorjahr: 45,07%). 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 Anlagedeckungsgrad lag zum 31.12.2023 bei 103,1% (Vorjahr: 104,8%). 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 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 2023 dargestellt:

	2023	2022
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.200,2	7.553,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.947,0	-6.092,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.889,3	-3.729,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-636,1	-2.268,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.962,6	11.230,8
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	8.326,5	8.962,6

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€ 3.000,0 vorhanden. Des Weiteren besteht ein Rahmenkredit über T€ 2.100,0. Die Restvaluta des Rahmenkredits betrug zum Bilanzstichtag T€ 1.386,5.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 2.797,5 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 7.205,6). Diese betreffen mit T€ 7.171,9 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€ 5.017,0). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.233,8) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 4.620,2) sowie Zinszahlungen (T€ 563,7) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Lagebericht 2023 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2023	Plan 2024
Jahresüberschuss		T€	4.303	2.828
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	22.956	23.335
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	47,4	48,5
Durchschnittliche Sollmiete/ qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,40	7,48
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,2	2,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient/ qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	37,39	50,00
Verwaltungskosten/ qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,12	16,00
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	5,2	6,5
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,8	1,4

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 Kennzahlen für 2023 entsprechen weitestgehend den Planwerten. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient/ qm p.a., der mit 45 €/qm p.a. angesetzt war, ist allerdings wegen der niedriger als geplanten Instandhaltungsaufwendungen deutlich geringer ausgefallen.

Die durchschnittliche Sollmiete je m² 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 Verwaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche liegen mit 15,12 €/qm

auf branchenüblichem Niveau. Die geringe Höhe der Zinsquote ist weiterhin 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 2024 aus.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2024 von T€ 2.950,0–T€ 3.050,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 48,0%–49,0% verbunden wäre. Damit wird für 2024 mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem Jahresüberschuss 2023 liegt. Das ist insbesondere auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2024 leicht erhöhen und etwa T€ 23.334,0 betragen. Die Erhöhung resultiert aus der unterjährigen Vermietung des Neubaus Angelus-Silesius-Straße 2a im August 2023, der Vermietung der Neubauten in der Colmarer Str. in Breisach und aus Anschlussvermietungen von Bestandswohnungen. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 50 qm/p.a. ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2024 die umfassenden Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg und Kollnauer Straße 11, Waldkirch. Insgesamt sind in 2024 für den Neubau T€ 6.652,0, für die Modernisierung T€ 5.693,0 und für die Instandhaltung T€ 6.609,0 veranschlagt. Es kann von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 2% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Strangsanierungen zurückzuführen sein wird.

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.

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. Aktuell sind im Umland die Realisierung von zwei Neubauprojekten in Planung bzw. Überlegung. In Umkirch sollen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen realisiert werden. Der Grundstückskauf soll noch in 2024 erfolgen und der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen. Zudem wird derzeit geprüft, ob in Oberried ab 2026 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen gebaut werden sollen.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird in 2024 im Wesentlichen davon abhängen, inwieweit die Familienheim eG weiterhin attraktive Zinskonditionen ihren Sparern anbietet.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2024 auf dem Niveau des Jahres 2023 einpendeln. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird allerdings, sofern alle Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden können, mit ca. 50€/qm p.a. deutlich höher ausfallen als in 2023. Auch die Zinsquote wird aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus weiter steigen und in 2024 aufgrund aktueller Annahmen bei etwa 6,5% 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 gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnet die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein. Die Familienheim eG hat aufgrund der seit Jahren hohen Bestandsinvestitionen ein Wohnungsportfolio, das bereits jetzt einen hohen energetischen Standard aufweist. Dieser Weg soll weiter beschritten und sogar noch intensiviert werden, um die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes zu erfüllen. Dies schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Nebenkosten der Mieter und bietet die Chance auch in Zukunft ein attraktiver Vermietter in Freiburg und Umgebung zu sein.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2024 insbesondere in Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen, die die Familienheim eG geplant hat. Die Familienheim eG bezieht eine Vielzahl von Leistungen aus dem regionalen Bau- und Ausbauhandwerk. Es besteht die Möglichkeit das Bauleistungen nur zu höheren als geplanten Preisen bezogen werden können, und dass es bei der Ausführung von Maßnahmen zu Verzögerungen kommt, die sich wiederum nachteilig auf die Kosten auswirken. Zudem besteht aufgrund der schwächelnden Konjunktur in Deutschland das Ausfallrisiko von bauausführenden Unternehmen. Dies könnte ein Grund für Terminverzögerungen und höhere Kosten sein. Andererseits besteht aufgrund der schlechten Auftragslage im Handwerk die Chance Handwerksleistungen zu besseren als geplanten Preisen zu beziehen.

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 Geschäftsjahr 2023 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 seit Anfang 2022 deutlich gestiegen sind. 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. In 2023 verliefen die Bauzinsen in Wellenbewegungen seitwärts und reduzierten sich ab Oktober 2023 wieder. Für 2024 gehen Marktbeobachter von Zinssenkungen der EZB aus, womit eine weitere Reduzierung der Bauzinsen verbunden sein könnte. Die Kündigung der Sparguthaben durch die Mitglieder ist jederzeit möglich. Allerdings sind die Einlagen in Sparformen mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, sodass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die sehr stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg, den 26. März 2024

Der Vorstand


Anja Dziolloß


Christian Brokate

–
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2023

2023

Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A	ANLAGEVERMÖGEN			
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.925,34		12.895,09
			7.925,34	12.895,09
	II. Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.471.862,28		138.430.657,80
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.094.293,48		1.139.678,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	438.697,00		595.004,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.235,97		113.217,26
	7. Anlagen im Bau	3.770.694,83		2.611.943,05
	8. Bauvorbereitungskosten	31.194,42		8.280,97
	9. Geleistete Anzahlungen	142.800,00		151.606,00
			145.301.995,34	143.313.604,92
	III. Finanzanlagen			
	1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
	2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
			6.301,00	6.301,00
B	UMLAUFVERMÖGEN			
	I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	4.415.356,09		4.623.989,67
	2. Andere Vorräte	307.210,88		370.542,88
			4.722.566,97	4.994.532,55
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	108.018,75		105.458,89
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.616,58		279.397,53
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	212.645,71		178.684,92
			348.281,04	563.541,34
	III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.326.463,02		8.962.576,16
	2. Bausparguthaben	4.545.636,58		5.402.689,23
			12.872.099,60	14.365.265,39
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.968,49		19.529,49
			7.968,49	19.529,49
	BILANZSUMME		163.267.137,78	163.275.669,78

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		149.940,00	128.310,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.035.775,00	9.175.530,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		10.080,00	12.390,00
		9.195.795,00	9.316.230,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		0,00
II. Kapitalrücklage		39.533,04	39.533,04
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen		7.462.000,00	7.027.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	435.000,00 €		210.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		37.330.000,00	37.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		0,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		22.995.000,00	19.495.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.500.000,00 €		1.420.000,00
		67.787.000,00	63.852.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		9.077,30	3.055,87
2. Jahresüberschuss		4.302.662,71	2.007.066,28
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		3.935.000,00	1.630.000,00
		376.740,01	380.122,15
Eigenkapital insgesamt		77.399.068,05	73.587.885,19
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		7.542.128,00	7.473.000,00
2. Rückstellungen für Steuern		288.258,00	6.646,50
3. Sonstige Rückstellungen		296.251,00	305.512,00
		8.126.637,00	7.785.158,50
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.178.129,13	28.992.968,88
2. Spareinlagen		41.954.260,83	44.542.191,68
3. Erhaltene Anzahlungen		5.688.576,69	5.585.565,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		365.809,76	215.168,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.052.110,84	2.013.946,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten		161.164,42	125.373,72
davon aus Steuern	66.885,04 €		49.351,93
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	11.252,84 €		7.802,91
		77.400.051,67	81.475.214,64
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		341.381,06	427.411,45
BILANZSUMME		163.267.137,78	163.275.669,78

Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.956.261,73		22.396.254,40
b) aus Betreuungstätigkeit	16.905,80		16.049,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.382,40		91.766,58
		23.035.549,93	22.504.070,28
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		208.633,58	233.712,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		24.250,00	30.719,00
Sonstige betriebliche Erträge		316.433,13	216.336,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.341.275,05		10.646.448,07
		9.341.275,05	10.646.448,07
ROHERGEBNIS		13.826.324,43	11.870.965,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.734.778,42		1.658.922,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	533.430,55		1.542.461,34
davon für Altersversorgung	179.360,25 €		1.194.869,69
		2.268.208,97	3.201.384,18
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.514.156,52	4.472.873,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.116.856,07	858.198,15
davon für Verwahren gelte	0,00 €		23.161,70
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	239,00		239,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.050,34		45.908,97
		91.289,34	46.147,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		694.869,87	533.159,02
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		286.339,92	132.583,50
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.037.182,42	2.718.915,62
Sonstige Steuern		734.519,71	711.849,34
JAHRESÜBERSCHUSS		4.302.662,71	2.007.066,28
Gewinnvortrag		9.077,30	3.055,87
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.935.000,00	1.630.000,00
BILANZGEWINN		376.740,01	380.122,15

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

von 10 Jahren, die Fotovoltaikanlagen 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 31.12.2023:	1,83 %
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 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	225.629,81	2.380,00	0,00	0,00	0,00	228.009,81
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.203.028,81	2.724.847,03	555.178,95	3.146.856,51	0,00	240.519.553,40
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	28.017,24	0,00	0,00	1.918.380,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	639.935,33	33.830,61	53.462,34	0,00	0,00	620.303,60
Anlagen im Bau	2.611.943,05	4.305.608,29	0,00	-3.146.856,51	0,00	3.770.694,83
Bauvorbereitungskosten	8.280,97	22.913,45	0,00	0,00	0,00	31.194,42
Geleistete Anzahlungen	151.606,00	142.800,00	151.606,00	0,00	0,00	142.800,00
Sachanlagen gesamt	242.778.906,53	7.229.999,38	788.264,53	0,00	0,00	249.220.641,38
FINANZANLAGEN						
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
Finanzanlagen gesamt	6.301,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.301,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	243.010.837,34	7.232.379,38	788.264,53	0,00	0,00	249.454.952,19

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.23 €	Buchwert am 31.12.22 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
212.734,72	7.349,75	0,00	0,00	0,00	220.084,47	7.925,34	12.895,09
96.772.371,01	4.275.320,11	0,00	0,00	0,00	101.047.691,12	139.471.862,28	138.430.657,80
814.819,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	860.204,24	1.094.293,48	1.139.678,48
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
1.351.393,29	128.289,76	0,00	0,00	0,00	1.479.683,05	438.697,00	595.004,00
526.718,07	57.811,90	0,00	53.462,34	0,00	531.067,63	89.235,97	113.217,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.770.694,83	2.611.943,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.194,42	8.280,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.800,00	151.606,00
99.465.301,61	4.506.806,77	0,00	53.462,34	0,00	103.918.646,04	145.301.995,34	143.313.604,92
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
99.678.036,33	4.514.156,52	0,00	53.462,34	0,00	104.138.730,51	145.316.221,68	143.332.801,01

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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:

	31.12.23	31.12.22
Forderungen aus Vermietung	13.117,49 €	19.689,02 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 198.400,00 € (Vorjahr 107.888,00 €) und Zuschüsse der BAFA bzw. der Stadt Freiburg wurden in Höhe von 384.796,19 € (Vorjahr 0,00 €) von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des **Sachanlagevermögens** abgesetzt.

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

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

sprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 80.374,00 €.

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
			Restlaufzeit		gesichert	
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	27.178.129,13	2.492.801,19 <i>2.299.450,13</i>	8.457.894,25	16.227.433,69	27.178.129,13	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	5.688.576,69	5.688.576,69 <i>5.585.565,17</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	365.809,76	365.809,76 <i>215.168,77</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.052.110,84	2.052.110,84 <i>2.013.946,42</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	161.164,42	161.164,42 <i>125.373,72</i>	0,00	0,00	0,00	
Summe	35.445.790,84	10.760.462,90 <i>10.239.504,21</i>	8.457.894,25	16.227.433,69	27.178.129,13	
Spareinlagen	41.954.260,83					
Verbindlichkeiten gesamt	77.400.051,67					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.23	31.12.22
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	37.284.334,56	41.750.126,22
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	4.669.926,27	2.792.065,46
Summe	41.954.260,83	44.542.191,68

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 585,00 € (Vorjahr: 354,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 131.137,00 € (Vorjahr: 117.495,00 €) 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 31.12.2023 gegenüber dem Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	212.792,41 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	2.741.205,17 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	977.000,00 €

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

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

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Mitglieder zu Beginn des Geschäftsjahres	8.341	87.386
Zugang	61	654
Abgang	-173	-1.985
Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	8.229	86.055

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um

139.755,00 €

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

Anhang zum Jahresabschluss 2023

4. Prüfungsverband

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Anja Dziolloß, Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)
Alexander Ehrlicher (hauptamtlich bis 31.12.2023)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Anton Bauhofer	Bauamtsleiter– Erzbischöfliches Bauamt Freiburg	bis 26.06.2023
Dr. Klaus Fuhrmann	Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration, Kultur und Gesundheit GbR	seit 26.06.2023
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Joachim Scheck	Geschäftsführer VISTAtour Freiburg	
Martin Schrutka	Architekt, Energieberater, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	seit 26.06.2023
Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.	
Friedhelm Voigt	Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.	bis 26.06.2023

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 4.311.740,01 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 435.000,00 € einen Betrag von 1.930.000,00 € verbindlich vorab und weitere 1.570.000,00 € vorweg in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorab- und Vorwegzuweisung festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 376.740,01 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	365.824,57 €
Gewinnvortrag	10.915,44 €
Bilanzgewinn	376.740,01 €

Freiburg, den 26. März 2024
Der Vorstand


Anja Dziolloß


Christian Brokate

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht auf Grund von dolosen Handlungen

oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, bei 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 3. Mai 2024

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

**gez. Bauer
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, Christian Brokate

Druck: EuroPrintPartner

Fotos: Jürgen Brandel Fotografie, Johannes Meger, Felix Groteloh

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