

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

1930  
2020  
90 JAHRE  
FAMILIENHEIM FREIBURG





FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

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



# Informationen auf einen Blick

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.510	8.662	8.679
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	88.616	89.328	88.961
<b>Bilanzsumme</b>	160.725 T€	159.611 T€	161.919 T€
<b>Sachanlagevermögen</b>	141.570 T€	140.742 T€	140.508 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.478 T€	9.529 T€	9.466 T€
<b>Rücklagen</b>	60.122 T€	57.697 T€	55.717 T€
<b>Rückstellungen</b>	6.396 T€	6.212 T€	5.780 T€
<b>Spareinlagen</b>	41.936 T€	40.387 T€	40.048 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.841 T€	2.314 T€	2.423 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	380 T€	379 T€	371 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.917	4.917	4.909

# — Wir trauern um

82 Mitglieder  
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Im Berichtsjahr 2020 verstarben die langjährigen Mitglieder  
der Vertreterversammlung

————— **Alice Jarzombek** —————

————— **Siegbert Meier** —————

————— **Tomislav Mamic** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter	9
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
90 Jahre Familienheim Freiburg	17
Ausblick 2021	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Lagebericht 2020</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 31.12.2020</b>	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2020	33
<b>Bestätigungsvermerk</b>	41

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 52 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 61. Vertreterversammlung am 29.06.2020 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2019 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019 von 378.779,82 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2019                      374.210,21 €
- b) der Restbetrag von                      4.569,61 €  
wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2020 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 29.06.2020 wurden, nachdem die 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, die Aufsichtsräte

*Frau Dr. Ann Baumgartner*  
*Herr Friedhelm Voigt*

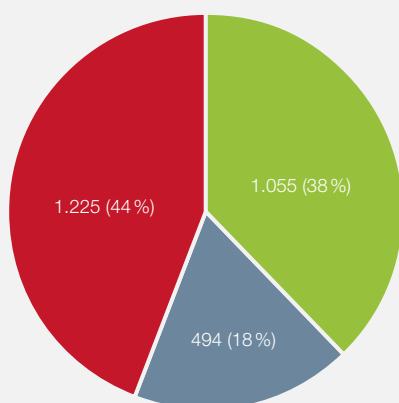
wiedergewählt.

Durch das Ausscheiden von Herrn Linus Becherer zum Ende seiner 3-jährigen Amtszeit wurde in der Vertreterversammlung

*Herr Anton Bauhofer*

neu in das Amt des Aufsichtsrates gewählt.

Welche Energieträger werden genutzt?



- Energieeffiziente Heizungen
- Heizungen mit Regenerativ-Anteil
- Herkömmliche Heizungen

Energieeffiziente Heizungen	Anzahl Wohneinheiten
Fernwärme	502
Gas/BHKW	30
Nahwärme	503
Luft-Wasser WP	20
<b>Summe</b>	<b>1.055</b>

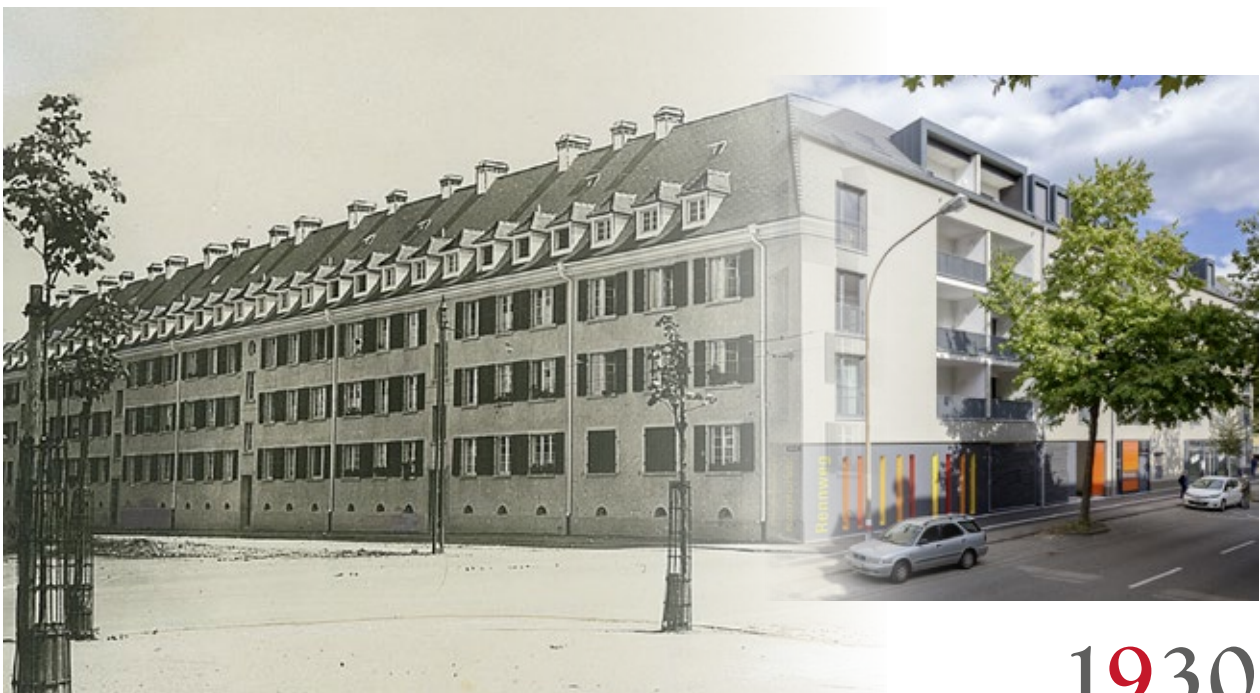
Heizungen mit Regenerativ-Anteil	Anzahl Wohneinheiten
Pellets	293
Pellets/Solar	6
Gas/Solar	195
<b>Summe</b>	<b>494</b>

Herkömmliche Heizungen	Anzahl Wohneinheiten
Gas	539
Gas/dezentral in Wohnungen	606
Öl	28
Gas/Solar/Öl	52
<b>Summe</b>	<b>1.225</b>



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand Geschäftsführender Vorstand Nebenamtlicher Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende) Alexander Ehrlacher Werner Eickhoff
<b>Aufsichtsrat</b>	2020 Vorsitzende stellv. Vorsitzender  Schriftführerin	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e. V.  Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg Linus Becherer, Hauptabteilungsleiter, Erzbischöfliches Ordinariat ( <i>bis 29.06.2020</i> ) Andreas Riesterer, Stellv. Abteilungsleiter Caritas Verband Freiburg e. V. Anton Bauhofer, Amtsleiter, Erzbischöfliches Bauamt ( <i>ab dem 29.06.2020</i> )
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Aufsichtsrates	Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D. Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D.



2020 konnte die Familienheim Freiburg auf ihr 90-jähriges Bestehen zurückblicken





Die modernisierte Wohnanlage  
Seilmattenstraße 2, Waldkirch





---

# Liste der Vertreter

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

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 1 – MITTE

Walter, Ingrid, Merianstr. 30, Freiburg  
Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg  
Montalbano, Christophe, Heinrich-Heine-Str. 12a, Freiburg  
Joossens, Hans, Habsburgerstr. 6, Freiburg

### WAHLBEZIRK 2 – OST

Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg  
Weng, Thomas, Türkenlouisstr. 57, Freiburg  
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg  
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg  
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg  
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg  
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg  
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg  
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg  
Unger, Helmut, Roseggerstr. 5, Freiburg  
Jancke, Nikolaus, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg  
Martinetti, Dirk, Quäkerstr. 10, Freiburg  
Matschoss, Michel, Quäkerstr. 4b, Freiburg  
Bodmann, Nils, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg  
Reuter, Wolfgang, Prinz-Eugen-Str. 21, Freiburg

### WAHLBEZIRK 3 – NORD

Löffler, Peter, Zähringer-Str. 27, Freiburg  
Zimmermann, Werner, Buchenstr. 8, Freiburg  
Heider, Stephan, Zähringer Str. 27, Freiburg  
Hederer, Thomas, Buchenstr. 12, Freiburg  
Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg  
Zahn, Thomas, Komturstr. 9, Freiburg

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 1 – MITTE

Fischer, Thomas, Habsburgerstr. 8, Freiburg  
Schumacher, Erich, Bernhardstr. 11, Freiburg  
Klatz, Hubert, Rheinstr. 27, Freiburg

### WAHLBEZIRK 2 – OST

Haibt, Martin, Runzstr. 15, Freiburg  
Düring, Gerhard, Im Waldhof 4, Freiburg

### WAHLBEZIRK 3 – NORD

Lemper, André, Komturstr. 11, Freiburg  
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg

# Liste der Vertreter

## Vertreter

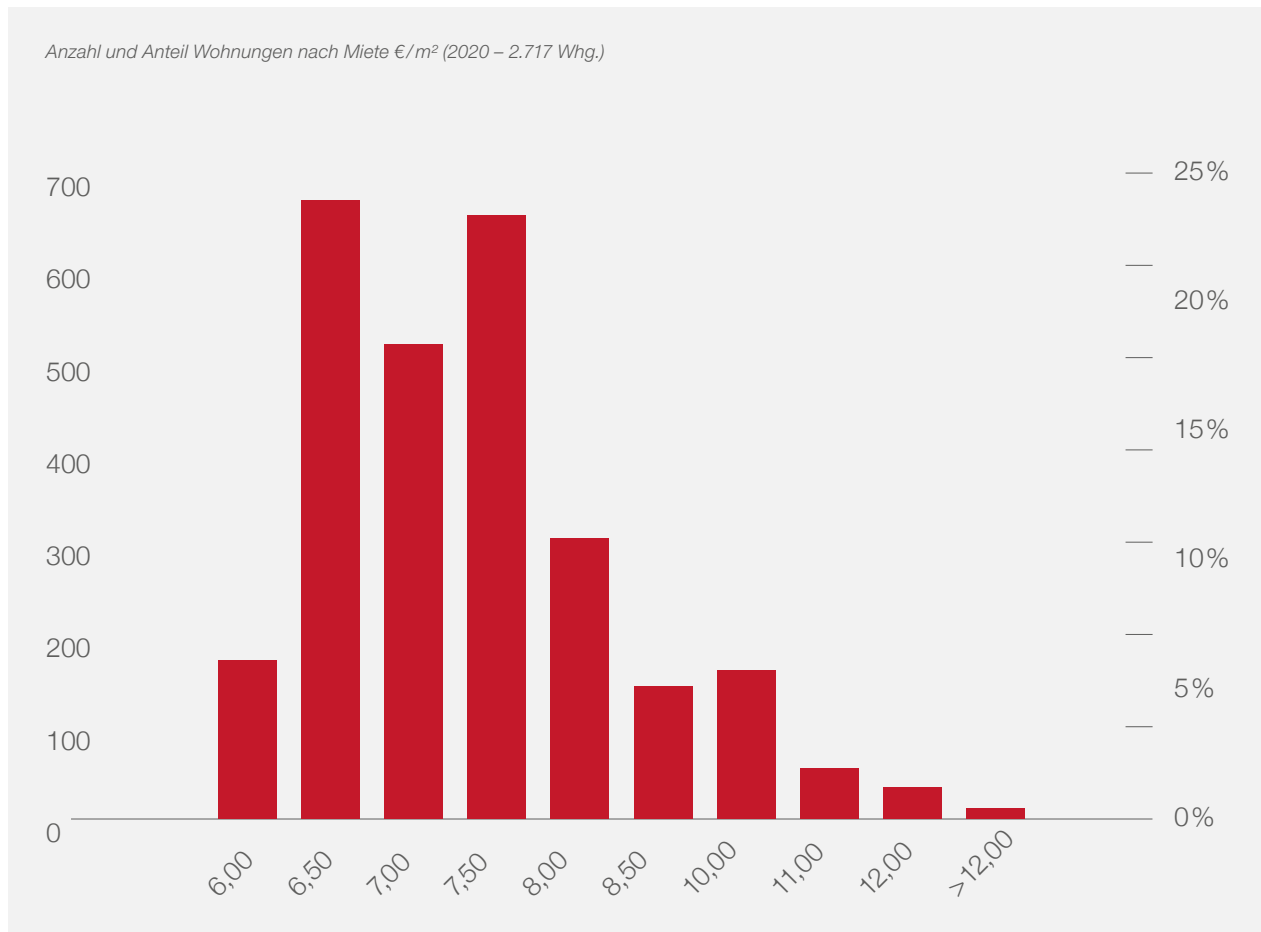
### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg  
Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg  
Sumbert, Hans-Dieter, Gaußstr. 7, Freiburg  
Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg  
Königer, Helmut, Meckelhof 13, Freiburg  
Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg  
Deck, Gerhard, Wilmersdorfer Str. 9, Freiburg  
Veit, Jean Yves, Gaußstr. 7, Freiburg  
Laible, Klaus, Meckelhof 13, Freiburg  
Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg  
Hoffmann, Axel, Meckelhof 11, Freiburg  
Pfaff, Michael, Charlottenburger Str. 1, Freiburg  
Walter, Jens, Steinhalde 24, 79117 Freiburg

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Eneiga, Charles, Hansjakobstr. 136, Freiburg  
Woll, Robert, Bissierstr. 4, Freiburg



## Vertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Schnepel, Bärbel, Auwaldhof 7, Freiburg  
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Kraft, Wolfgang, Auwaldhof 2, Freiburg  
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg  
Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg  
Dufner, Karl, Auwaldhof 5, Freiburg  
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg  
Bossong, Franz, Moosgrund 21, Freiburg  
Dold, Sven, Auwaldstr. 21, Freiburg  
Kälber, Peter, Auwaldhof 4, Freiburg  
Breitenfeld, Roland, Moosgrund 8, Freiburg

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

Holland, Gabriele, St.-Louis-Str. 2, Breisach  
Nageleisen, Lothar, Im Großacker 5, Stegen  
Hetzl, Dr. Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch  
Mauz, Harald, Im Großacker 7, Stegen  
Mayer, Doris, St.-Louis-Str. 2, Breisach

### SONSTIGE

Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg  
Sehler, Alfred, Weidweg 82, Freiburg  
Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg  
Schienle, Jürgen, Weidweg 82, Freiburg  
Weiß, Peter, Johann-von-Weerth-Str. 18, Freiburg  
Grupp, Dieter, Sudermannstr. 12, Freiburg  
Prietzl, Rainer, Wackerstr. 5, Freiburg  
Lutz, Josef, Bürgerwehrstr. 27, Freiburg  
Mechsner, Norbert, Anna-Müller-Weg 41, Freiburg

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg  
Becker, Eduard, Auwaldstr. 25, Freiburg  
Studzinski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

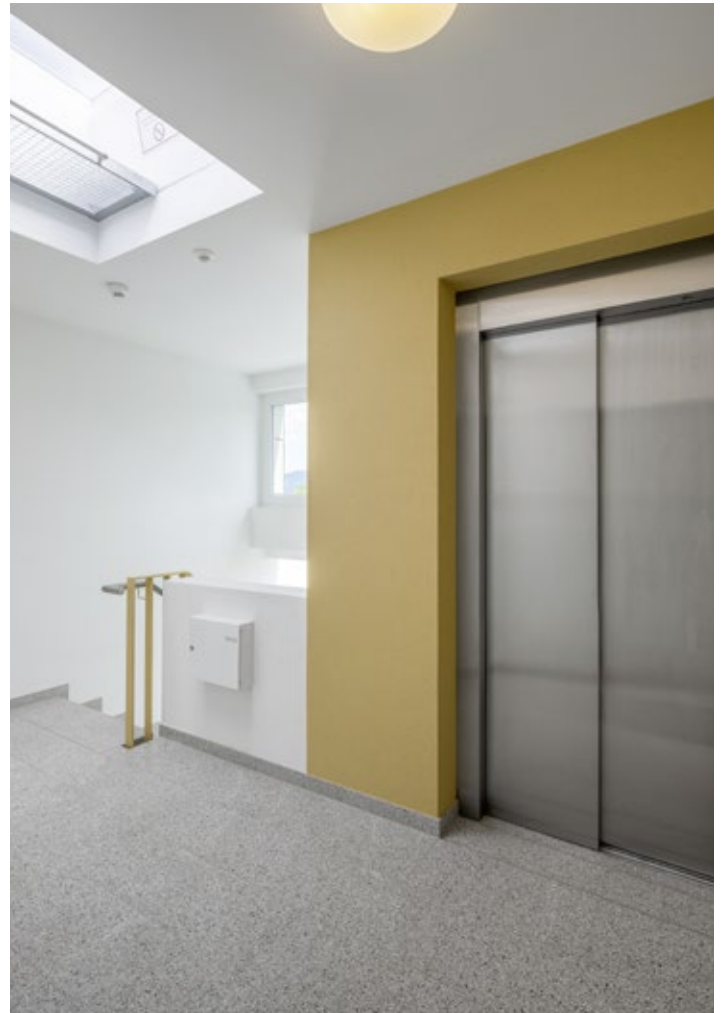
Klein, Andrea, Fritz-Böhle-Str. 13, Emmendingen  
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen

### SONSTIGE

Hämmerle, Norbert, Wentzingerstr. 41, Merdingen  
Hefner, Wolfgang, In der Ehrenmatte 12, Merzhausen  
Adelmann, Franz, Waldstr. 1b, Freiburg



*Neubau Kastanienhof 1,  
Kirchzarten, auf einem  
Erbbaugrundstück der  
Adelhausenstiftung.*





---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
90 Jahre Familienheim Freiburg	17
Ausblick 2021	17

2020

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Der Schwerpunkt der Familienheim Freiburg eG lag auch im Jahr 2020 weiterhin auf der Bestandsverwaltung unserer Wohnungen. Zu diesem wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereich konzentrierten sich die baulichen Aktivitäten vor allem auf die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes durch die Genossenschaft. Ergänzend wurde der Bau von neuen Mietwohnungen weiter vorangetrieben. Mit diesen Maßnahmen stehen unseren Mitgliedern neue Wohnungen bzw. Wohnungen auf Neubauniveau zur Verfügung. Die Spareinrichtung konnte zur Finanzierung der Investitionen auch im Berichtsjahr wieder ihren Beitrag leisten.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2020 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

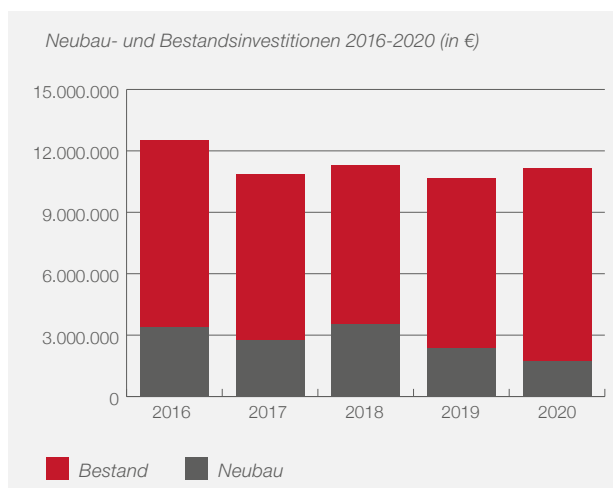
### 11,2 Mio. Euro Investitionen

davon:

**1,7 Mio. Euro Neubau**  
(Mietwohnungen)

**9,5 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung**

Auch im Jubiläumsjahr der Genossenschaft wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf hohem Niveau fortgeführt. Es konnten fast alle geplanten Maßnahmen zur langjährigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes durchgeführt werden. Mit Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich 46,92 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr konnte das Vorjahr sogar übertroffen werden. Damit wurde den



Die modernisierte Charlottenburger Straße 5

Mieterinnen und Mietern zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen gerechten Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2016 bis 2020 betrug insgesamt 56,6 Mio. Euro.

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

<b>Neubau des Mehrfamilienhauses</b>	1.561
Kastanienhof (Kirchzarten, im Bau)	

### Modernisierung der Wohnanlagen

Charlottenburgerstraße 1	2.225
Angelus-Silesus-Str. 4-6	1.375
Charlottenburgerstraße 3,5 (Außenanlage und Tiefgaragensanierung)	969

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 25 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,8 Mio. Euro.

Wie in den letzten vier Jahren wird die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtteil Bischofslinde fortgesetzt. Nachdem nun alle Gebäude in der Charlottenburger Straße (Nrn. 1, 3, 5, 6-10) sowie die zugehörigen Tiefgaragen der Charlottenburgerstr. 3+5 saniert worden sind, werden im laufenden Jahr die Sanierungsmaßnahmen in diesem Stadtteil mit dem Gebäude Wilmersdorferstraße 15-17 (15 Wohneinheiten) fortgesetzt und auch diese Wohnungen vollständig modernisiert.

In der Wiehre besitzt die Familienheim ca. 300 Wohnungen, welche sich noch in ihrem ursprünglichen Zustand befinden. Im vergangenen Geschäftsjahr fanden zahlreiche Gespräche zwischen der Genossenschaft und der Stadtverwaltung Freiburg mit dem Ziel statt, eine lang-

fristige Lösung für die Bewohner der Genossenschaft und das Quartier zu erarbeiten. Dabei wurden in einem Vereinbarungsentwurf die Punkte festgehalten, welche die Familienheim Freiburg bereits ein Jahr zuvor in einer Absichtserklärung kommuniziert hatte. Schwerpunkt ist die Erstellung eines Gesamtkonzeptes, bei dem die Mieter in das Verfahren einbezogen werden. Das Gesamtkonzept soll eine städtebaulich angemessene und sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers aufzeigen. Aufgrund der Komplexität wird sich die Erstellung nach anfänglicher Ruhephase über einen längeren Zeithorizont erstrecken.

---

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

Im Berichtsjahr konnte an dem im Jahr 2019 begonnenen Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten nebst Tiefgarage in Kirchzarten zügig weitergearbeitet werden. Mit dem Gebäude im neuen Wohngebiet „Wohnen am Kurhaus“ setzt die Genossenschaft ihr verstärktes Interesse, im Freiburger Umland zu bauen, fort. Mit dem Einzug der Bewohner zum Mai 2021 können die Mitglieder der Genossenschaft neben Stegen nun auch in Kirchzarten die Vorzüge des Dreisamtales genießen.

### **Überbauung Parkdeck**

#### **Angelus-Silesius-Straße, Freiburg**

Die Familienheim Freiburg wird das bestehende Parkdeck in der Angelus-Silesius-Str. mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten überbauen. Mit zeitgemäßen, barrierefreien Grundrissen in Holzbauweise realisiert die Genossenschaft im Stadtteil Betzenhausen eine Innenentwicklungsmaßnahme ohne Flächenverbrauch um ihren Mitgliedern in guter Lage neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2021 eingereicht.

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

Die Familienheim Freiburg wird ein im Erbbaurecht vorhandenes Grundstück mit 18 Mietwohnungen und zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage bebauen. Die Baugenehmigung liegt mittlerweile vor, so dass mit einem Baubeginn in 2022 zu rechnen ist.

### **Neubauplanungen**

Die Familienheim Freiburg wird auch in Zukunft ihren Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsentpässe leisten. Dazu zählen *Überlegungen zur behutsamen Innenentwicklung* ebenso wie der Erwerb von Grundstücken zu angemessenen Preisen. Da die Baugrundstücke in Freiburg sehr knapp sind, werden ebenso Optionen im Freiburger Umland geprüft, sofern Lage und Grundstück eine strategisch sinnvolle Ergänzung des Portfolios darstellen. Unabhängig davon werden die Möglichkeiten in den neu ausgewiesenen Baugebieten der Stadt Freiburg Grundstücke zu erwerben, von der Familienheim Freiburg intensiv geprüft. Neben den Neubauten wird die Familienheim Freiburg auch in Zukunft die Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes gewährleisten, um die Gebäude zukunftsfähig auszurichten.

Die Wohnungsnachfrage in Freiburg blieb auch in 2020 ungebrochen. Dies war bei der Familienheim Freiburg deutlich feststellbar. Wie in den vergangenen Jahren, zeigte sich auch im Berichtsjahr, dass die Mitglieder bei der Genossenschaft gerne wohnen. Die Fluktuationsrate ging im Berichtsjahr wieder deutlich nach unten und lag bei 4,0% (Vorjahr 4,6%).

Im Zuge einer Datenbereinigung wurden im Jahr 2020 die Adressen unsere Mitglieder auf Vollständigkeit überprüft. Dabei wurden Mitglieder identifiziert, deren neuen Adressen der Genossenschaft seit Jahren nicht mitgeteilt wurden. Im Zuge eines satzungskonformen Aus-

---

# Bericht des Vorstandes

schlusses wurden somit die Mitgliederbestände korrigiert und angepasst. Darüber hinaus konnten wir 124 Neumitglieder in die Genossenschaft aufnehmen.

Somit hat sich die Mitgliederzahl von 8.662 auf 8.510 reduziert.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen lag im Jahr 2020 bei 7,15 Euro/m<sup>2</sup> und damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels 2019/2020 von 8,56 Euro/m<sup>2</sup>; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

Das Jahresergebnis der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 kann als gut bezeichnet werden. Durch die kontinuierliche gute wirtschaftliche Entwicklung der Familienheim ist es weiterhin möglich, in die Zukunftsfähigkeit des Bestandes und in den Wohnungsneubau zu investieren.

## Verwaltung für Dritte

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

Im Jahr 2020 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2020 sind die Spareinlagen der Mitglieder erneut angestiegen. Mit einem Zuwachs von 1,5 Mio. EUR wurde zum Jahreswechsel ein Sparvolumen von 41,9 Mio. Euro erreicht. Sowohl neue als auch bestehende Mitglieder vertrauten uns Ihre Ersparnisse an. Durch ein attraktives Zinsniveau verbunden mit der hohen Einlagensicherheit bei der Familienheim Freiburg, kam es neben Zuwächsen auch zu zahlreichen Wiederanlagen ausgelaufener Festgeldanlagen unserer Mitglieder.

## 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 16.019,20 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 212.792,41 Euro geleistet. Eine weitere und wichtige Einlagensicherheit bildet der Wohnungsbestand der Familienheim Freiburg. Er ist das Vermögen der Baugenossenschaft und haftet für die Sicherheit der von den Mitgliedern angelegten Spargeldern.

## Personelles

Seit 17. Februar 2020 ist Svetlana Zhamberova in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen bei der Familienheim Freiburg eG tätig. Die geprüfte Wirtschaftsfachwirtin verstärkt unser Team bei der Bearbeitung des Zahlungsverkehrs.

Frau Melanie Gaman ist seit dem 1. April 2020 erste Ansprechpartnerin für unsere Mitglieder und Handwerker. Am Empfang in unserer Geschäftsstelle vereint sie Freude am Kundenkontakt mit langjähriger Berufserfahrung.

Eine kompetente Ergänzung in unserer technischen Zentrale ist Ulrike Althammer. Seit 1. Juni 2020 bearbeitet sie alle technischen Anfragen unserer Mieterinnen und Mieter und koordiniert die Aufträge unseres Regieteams und der Handwerker.

Mit Frau Anna Mühl begrüßen wir seit dem 01.09.2020 wieder ein neues Mitglied unseres Azubi-Teams. Sie startete eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Damit setzten wir unsere kontinuierliche Arbeit fort, jungen Menschen eine Ausbildung, zu ermöglichen um Fachkräfte für die ‚Wohnungswirtschaft von morgen‘ auszubilden und vorzubereiten.

## Dank

Auch in 2020 zeigten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wieder großes Engagement, welches zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen hat. Mit der Bearbeitung der vielen Aufgaben zeigten die Kolleginnen und



Kollegen auch in diesem durch die Pandemie besonders schwierigen Jahr einen hohen Einsatz, um neben den Anfragen der Mitglieder auch die technischen und kaufmännischen Herausforderungen zu meistern. Dafür bedanken wir uns.

Das Unternehmen strategisch weiter zu entwickeln, die Ziele der Genossenschaft zu definieren und deren Umsetzung zu begleiten erfolgt in einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Deshalb gilt unser Dank dem gesamten Aufsichtsrat für sein hohes Engagement für die Belange der Genossenschaft.

Unsere Vertreterinnen und Vertreter der Mitglieder unserer Genossenschaft zeigten auch im Geschäftsjahr 2020 Ihr ehrenamtliches Engagement, für welches der Vorstand sich ausdrücklich bedankt. Die aus der Satzung resultierenden Aufgaben der Vertreter zeigen an dieser Stelle die Bedeutung des Amtes und damit auch die Bedeutung des Engagements als wichtiges Gremium unserer Genossenschaft. Für dieses Amt der Vertreterinnen und Vertreter fanden im Herbst 2020 die Wahlen statt, zum ersten Mal ausschließlich per Briefwahl. Darauf ist auch die hohe Wahlbeteiligung zurück zu führen. Insgesamt wurden 70 Vertreterinnen und Vertreter gewählt, darunter auch einige Neue, die nach der Vertreterversammlung 2021 als Unternehmensorgan die Interessen der gesamten Genossenschaft wahrnehmen werden. Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit.

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

## 90 Jahre Familienheim Freiburg

Anlässlich unseres 90-jährigen Firmenjubiläums im Januar 2020 erhielt die Organisation ‚Plant-for-the-Planet‘ von der Familienheim Freiburg einen symbolischen Scheck über 1.800 Bäume. Jedes unserer 8.800 Mitglieder hat im Januar eine Tafel Schokolade erhalten, denn pro fünf verkauften Tafeln Schokolade pflanzt die Initiative ‚Plant-for-the-Planet‘ einen Baum. Mit den 9.000 von

uns verschenkten Tafeln, können nunmehr neue Bäume gepflanzt werden um umweltschädliches CO<sub>2</sub> zu binden. Weitere geplante Veranstaltungen wie z.B. eine Besichtigungsfahrt mit den Vertreterinnen und Vertretern konnte nicht stattfinden, da auch die Genossenschaft die Einschränkungen der Pandemie zu spüren bekam. Dennoch unterstützte die Familienheim Freiburg zum Abschluss ihres Jubiläumsjahrs die Jugendarbeit von 14 regionalen Fußballvereinen in und um Freiburg mit einem Trikot-Sponsoring unter dem Motto ‚Gemeinschaftlich stark‘. Mit dieser Aktion wollten wir unsere Solidarität zu Kindern und Jugendlichen vor Ort bekundet, da diese während der Corona-Pandemie keinerlei Möglichkeiten hatten, den Mannschaftssport auszuüben.



Frank Rischmüller freute sich über die Unterstützung von 14 Jugendgruppen regionaler Fußballvereine durch die Familienheim Freiburg

## Ausblick 2021

Die Familienheim Freiburg zeigte bereits im Berichtsjahr, dass trotz der Pandemie das Unternehmen auf einer soliden Basis steht und mit den schwer kalkulierbaren Risiken behutsam umgegangen worden ist. Auch das Jahr 2021 ist von der gleichen Situation geprägt, wobei die wirtschaftlichen Folgen für Alle noch nicht absehbar sind. Deshalb wird die Familienheim Freiburg weiter bestrebt sein sich für bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder einzusetzen, ohne dabei die Risiken aus den Augen zu verlieren.

---

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2020 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben, nämlich den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen, umfassend wahrgenommen. Im Berichtsjahr fanden eine Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Durch die pandemiebedingte Lage mussten einige Sitzungen zum ersten Mal virtuell stattfinden. Auch in diesem neuen Format unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung. Es wurden außerdem die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Das Jahr 2020 war geprägt von Beratungen über die Weiterentwicklung unserer Bestände in der Wiehre. In engem Einvernehmen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde mit der Freiburger Stadtverwaltung ein Vereinbarungsentwurf abgestimmt, der den Belangen der Mieterinnen und Mietern sowie den Zielen einer guten städtebaulichen Entwicklung gerecht wird.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2021 durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auch im 90. Jahr ihrer Geschichte konnte die Genossenschaft auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und zeigte trotz aller Schwierigkeiten, die die Pandemie den Mitgliedern und Mitarbeitern der Familienheim Freiburg im Alltag abverlangte, dass die Genossenschaft auch in diesen Zeiten ein solides Unternehmen ist. Deshalb stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Für das Jubiläumsjahr danke ich im Namen des gesamten Aufsichtsrats dem Vorstand für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Zudem danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Freiburg, den 05. Mai 2021



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

# Lagebericht 2020

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 2020 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 1 Grundlagen der Genossenschaft

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

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

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

### 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pan-demie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammen-bruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nach-dem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr

bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shut-down, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoff-nungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinig-ten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäf-tigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeits-losen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet wa-ren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Be-ginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haus-haltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozial-versicherungen von insgesamt 158,2 Mrd.€ führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Sta-tistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahres-schnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemittei-



lung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5%; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

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 6.500 Wohnungen etwa 15.000 Menschen ein neues Zuhause geben soll. Allerdings wird aufgrund der langen Umsetzungszeiträume für Maßnahmen, die den Wohnungsmarkt entlasten können und der prognostizierten weiteren Zunahme der Stadtbevölkerung, der Freiburger Wohnungsmarkt die Nachfrage auf Jahre nicht befriedigen können.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Familienheim eG war im Jahr 2020 erneut positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2020 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.841,0 erzielt.

Das Jahresergebnis liegt im Bereich des geplanten Ergebnisses von T€ 2.700,0 – T€ 2.900,0.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Im Jahr 2020 hat sich die Mitgliederzahl von 8.662 auf 8.510 reduziert. Der Mitgliederrückgang ist das Ergebnis einer restriktiveren Mitgliederaufnahme. Dies dient dem Zweck ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnungsbestand zur Mitgliederzahl zu erhalten. Zudem führte im Berichtsjahr 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. In Kirchzarten wurde der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen fortgesetzt. Die Fertigstellung ist für April 2021 vorgesehen. Des Weiteren erfolgten die umfangreichen Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Charlottenburger Str. 1, Freiburg mit 26 Wohnungen und Angelus-Silesius-Str. 4 + 6, Freiburg mit 15 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 einen Immobilienbestand von 2.717 Wohnungen, 38 gewerbliche Einheiten und 2.019 Garagen und Stellplätze.

In 2020 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 erneut zu einem Nettozugang der Sparer und der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.323 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.313 Sparkonten zum 31. Dezember 2020 geringfügig reduziert. Die Spareinlagen allerdings erhöhten sich um T€ 1.548,9 auf T€ 41.935,6.

# Lagebericht 2020 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	6.018,4	5.616,2	402,2
Betreuungstätigkeit	42,6	32,1	10,5
Kapitaldienst	-118,1	-91,7	-26,4
<b>SUMME</b>	<b>5.942,9</b>	<b>5.556,6</b>	<b>386,3</b>
Verwaltungskosten	-3.027,4	-2.959,5	-67,9
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.915,5</b>	<b>2.597,1</b>	<b>318,4</b>
Übrige Rechnung	5,3	-92,3	97,6
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.920,8</b>	<b>2.504,8</b>	<b>416,0</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-79,8	-190,4	110,6
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.841,0</b>	<b>2.314,4</b>	<b>526,6</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 21.700,8 (Vorjahr: T€ 21.486,5) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 5.849,7 (Vorjahr: T€ 5.905,9)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 552,0 (Vorjahr: T€ 863,8)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.306,4 (Vorjahr: T€ 4.218,7)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.530,2 (Vorjahr: T€ 3.538,5)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 144,4 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. In 2020 habe sich die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen deutlich reduziert, was auf außerplanmäßige Tilgungen und Prolongationen von relativ hoch verzinslichen Darlehen zu deutlich günstigeren Konditionen zurückzuführen ist.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 2.217,1 (Vorjahr: T€

2.238,8) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 810,4 (Vorjahr: T€ 720,7) zusammen.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen aus Stromlieferungen mittels Photovoltaikanlagen und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. 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. Da das EK 02 letztmalig zum 31.12.2018 festzustellen war und danach ersatzlos weggefallen ist war erstmalig keine Rückstellung für die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung zu bilden.

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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	141.593,8	88,1	140.771,2	88,2	822,6
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	4.468,7	2,8	4.456,0	2,8	12,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	14.368,6	8,9	14.098,6	8,8	270,0
Übriges Umlaufvermögen	278,8	0,2	270,8	0,2	8,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>8,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.725,5</b>	<b>100,0</b>	<b>159.611,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.114,5</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.478,5	5,9	9.528,9	6,0	-50,4
Rücklagen	60.161,5	37,4	57.696,5	36,2	2.465,0
Bilanzgewinn	380,6	0,2	378,8	0,2	1,8
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	5.932,7	3,7	5.611,8	3,5	320,9
Übrige Rückstellungen	463,1	0,3	600,0	0,4	-136,9
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34.381,6	21,4	36.559,9	22,9	-2.178,3
Spareinlagen	41.935,6	26,1	40.386,7	25,3	1.548,9
Erhaltene Anzahlungen	5.328,2	3,3	5.304,3	3,3	23,9
Übrige Verbindlichkeiten	2.069,5	1,3	2.870,5	1,8	-801,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>594,2</b>	<b>0,4</b>	<b>673,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-79,4</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.725,5</b>	<b>100,0</b>	<b>159.611,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.114,5</b>

---

# Lagebericht 2020 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 88,1 % (Vorjahr: 88,2 %). 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€ 1.717,4) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 3.613,7). Dem stehen plan- und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 4.526,4 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 2020 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2019 in 2020 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 43,6 % (Vorjahr: 42,4 %). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2020 bei 104,6 % (Vorjahr: 103,7 %). 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. Zum einen um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, zum anderen um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

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

### 2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2020 dargestellt:

	2020	2019
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.162,8	7.972,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.270,3	-4.808,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.715,6	-5.693,7
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>176,9</b>	<b>-2.530,5</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.928,1	11.458,6
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>9.105,0</b>	<b>8.928,1</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€ 457,8.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 2.937,7 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 5.352,9). Diese betreffen mit T€ 5.331,1 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (T€ 1.600,0) und Spareinlagen (T€ 1.548,9). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.360,3) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 1.409,1) sowie Zinszahlungen (T€ 577,4) gegenüber.



# Lagebericht 2020 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2020	2019
Jahresüberschuss		T€	2.841	2.314
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	21.701	21.487
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	43,6	42,4
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,15	7,09
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,2	1,6
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	29,02	29,30
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	46,92	41,16
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,02	14,68
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	52,6	46,3
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	5,5	7,3
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,4	0,5

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

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

kosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche liegen aufgrund der in der Vergangenheit eingegangenen Pensionsverpflichtungen auf einem recht hohen Niveau. Ohne die Zuführungen zur Pensionsrückstellung liegen die Verwaltungskosten mit 12,38 €/m<sup>2</sup> auf üblichem Niveau.

Die niedrige Zinsquote ist auf das seit mehreren Jahren fallende Zinsniveau an den Kapitalmärkten, die konsequente Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln und die günstige Finanzierung über die Spareinrichtung zurückzuführen.

### 3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht grundsätzlich von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021 aus. Allerdings hat sich seit Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt, die in 2021 weiterhin bestehen und für Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung sorgen. Es ist folglich mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Derzeit geht die Geschäftsleitung nicht davon aus, dass wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zum Vorjahr eintreten. Die Pandemie kann sich allerdings insbesondere auf die Ertragslage durch eine Verzögerung von Instandhaltungsmaßnahmen auswirken. Dies würde aber dazu führen, dass das Jahresergebnis höher als geplant ausfällt. Auf der Einnahmenseite kann es zu verzögerten Mietzahlungen kommen, was sich zunächst auf die Liquidität auswirkt. Erst bei Abschreibungen auf nicht einzubringende Forderungen würden Mietausfälle die Ertragslage negativ belasten. Trotz Pandemie wird der Wohnungsmarkt Freiburg erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2021 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg, ohne Berücksichtigung von Auswirkungen durch die Pandemie, wird ein Jahresüberschuss für 2021 von T€ 2.350,0 – T€ 2.550,0 erwartet, womit bei nur geringfügig veränderter Bilanzsumme eine leichte Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 44,0% - 45,0% verbunden wäre. Damit wird für 2021 mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem Jahresüberschuss 2020 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2021 leicht erhöhen und etwa T€ 21.534,0 betragen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der unterjährigen Erstvermietungen des Neubaus Kastanienhof 1, Kirchzarten im Mai 2021. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass – sofern alle Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden können – von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 46 qm/p.a. und einer Modernisierungsquote von etwa 52,0% ausge-

gangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2021 die umfassenden Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Str. 15 + 17, Freiburg und der Angelus-Silesius-Str. 8 – 12, Freiburg. Insgesamt sind in 2021 für den Neubau T€ 1.975,0 für die Modernisierung T€ 2.938,0 und für die Instandhaltung T€ 6.465,0 veranschlagt. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,0 bis 2,0% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

In der Wiehre besitzt die Familienheim eG ca. 300 Wohnungen, welche sich noch in ihrem ursprünglichen Zustand befinden. Die Genossenschaft ist sich bewusst, dass aufgrund der Lage und dem sozialen Auftrag der Familienheim Freiburg dieses Quartier gemeinsam mit der Stadt Freiburg weiterentwickelt werden muss. Hierfür ist ein sehr langer Zeithorizont notwendig, um dieser Aufgabe gerecht zu werden. Deshalb hat die Familienheim eG mit der Stadtverwaltung Freiburg einen Vereinbarungsentwurf erstellt, dem die Gremien der Genossenschaft in dieser Form bereits zugestimmt haben. Die Entscheidung des Gemeinderates steht noch aus. Die Familienheim eG als auch die Stadtverwaltung sehen in diesem Areal Wiehre das Potential für eine städtebaulich angemessene und sozialverträgliche Entwicklung.

Unabhängig davon ist die Familienheim eG weiterhin interessiert, die vorhandenen Grundstücke in Lehen/Zinklern in naher Zukunft zu bebauen, da sich hier ebenfalls Bewegung abzeichnet. Auch andere Projekte außerhalb Freiburgs sind im Fokus der Genossenschaft.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird auch in 2021 aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage bestehen. Es wird seitens der Geschäftsleitung jedoch von einem weiter abflachenden Anstieg der Spareinlagen ausgegangen.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2021 auf dem Niveau des Jahres 2020 einpendeln, sofern die Pandemie eine zeitliche Verschiebung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich macht. Mit Mietausfällen in Größenordnungen, die sich auf substantielle Weise in den Leistungsindikatoren niederschlagen würden, rechnet die Geschäftsleitung derzeit nicht.

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

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Mit der anhaltenden Pandemie ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen, die jedoch mit entsprechenden Maßnahmen gesteuert werden können. Deshalb ist die Unternehmensfortführung sichergestellt.

Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines mittelständischen Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem, welches auch die besonderen Anforderungen einer Spareinrichtung berücksichtigt, zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

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

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2021 insbesondere in Zusammenhang mit der Anfang 2020 ausgebrochenen und in 2021 weiterhin anhaltenden Pandemie. Zu nennen ist insbesondere das Risiko, dass die Gewerbe- als auch Wohnungsmieter der Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht in der gewohnten Weise nachkommen können und es dadurch zu einem Anstieg der Mietausfälle bzw. Mietstundungen kommt. Zudem kann es zu Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit

dem Risiko von Kostensteigerungen kommen. Verzögerungen würden sich auch auf geplante Einnahmen negativ auswirken.

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

Freiburg, den 29. März 2021  
Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

  
Werner Eickhoff

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2020

2020

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2020

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	23.920,83		29.418,42
			<b>23.920,83</b>	<b>29.418,42</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.908.245,28		137.560.253,06
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.230.448,48		1.275.833,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	504.047,00		627.245,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.076,95		292.700,58
	7. Anlagen im Bau	2.154.308,49		592.967,26
	8. Bauvorbereitungskosten	285.543,12		129.514,90
			<b>141.569.886,68</b>	<b>140.741.731,64</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	4.468.711,09		4.456.010,43
	2. Andere Vorräte	124.748,88		147.985,88
			<b>4.593.459,97</b>	<b>4.603.996,31</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	87.603,10		75.336,60
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.594,19		11.073,45
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	58.863,94		36.413,63
			<b>154.061,23</b>	<b>122.823,68</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.105.013,63		8.928.144,88
	2. Bausparguthaben	5.263.558,65		5.170.465,75
			<b>14.368.572,28</b>	<b>14.098.610,63</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.261,60		8.141,29
			<b>9.261,60</b>	<b>8.141,29</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>160.725.463,59</b>	<b>159.611.022,97</b>



**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		166.950,00	135.135,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.304.680,00	9.379.440,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		6.825,00	14.280,00
		<b>9.478.455,00</b>	<b>9.528.855,00</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		6.567.000,00	6.282.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	285.000,00 €		240.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		37.330.000,00	35.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.580.000,00 €		1.250.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		16.225.000,00	15.625.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	600.000,00 €		450.000,00
		<b>60.122.000,00</b>	<b>57.657.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		4.569,61	4.341,47
2. Jahresüberschuss		2.840.987,86	2.314.438,35
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.465.000,00	1.940.000,00
		<b>380.557,47</b>	<b>378.779,82</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>70.020.545,51</b>	<b>67.604.167,86</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		5.932.717,00	5.611.791,00
2. Rückstellungen für Steuern		171.695,00	167.654,00
3. Sonstige Rückstellungen		291.359,00	432.367,00
		<b>6.395.771,00</b>	<b>6.211.812,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		34.381.614,49	36.559.881,89
2. Spareinlagen		41.935.591,96	40.386.704,24
3. Erhaltene Anzahlungen		5.328.185,98	5.304.309,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		224.854,45	231.511,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.761.596,84	2.335.675,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten		83.146,87	303.348,63
davon aus Steuern	38.718,67 €		257.353,67
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.698,95 €		8.007,69
		<b>83.714.990,59</b>	<b>85.121.430,97</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>594.156,49</b>	<b>673.612,14</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>160.725.463,59</b>	<b>159.611.022,97</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.700.785,44		21.486.523,44
b) aus Betreuungstätigkeit	15.568,80		14.106,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.146,29		63.807,17
		<b>21.788.500,53</b>	<b>21.564.437,41</b>
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>12.700,66</b>	<b>185.739,56</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>23.622,00</b>	<b>17.220,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>161.945,41</b>	<b>161.882,10</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.974.288,86		10.008.456,27
		<b>9.974.288,86</b>	<b>10.008.456,27</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>12.012.479,74</b>	<b>11.920.822,80</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.676.157,57		1.575.307,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	748.583,21		858.013,64
davon für Altersversorgung	404.874,38 €		534.954,30
		<b>2.424.740,78</b>	<b>2.433.320,99</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.526.403,78</b>	<b>4.546.534,85</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>758.405,91</b>	<b>758.693,50</b>
davon für Verwahrensgelte	10.373,04 €		1.318,99
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	239,00		265,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	56.776,32		99.900,97
		<b>57.015,32</b>	<b>100.165,97</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>727.141,16</b>	<b>1.059.584,76</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>79.815,51</b>	<b>190.373,50</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.552.987,92</b>	<b>3.032.481,17</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>712.000,06</b>	<b>718.042,82</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.840.987,86</b>	<b>2.314.438,35</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>4.569,61</b>	<b>4.341,47</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>2.465.000,00</b>	<b>1.940.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>380.557,47</b>	<b>378.779,82</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

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

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

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

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und Geschäftsbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren linear abgeschrieben. Vereinzelt werden Wohnbauten degressiv über 40 Jahre abgeschrieben. Aussenanlagen werden über 15 Jahre, Garagen über 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben.

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

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

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

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

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

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## 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 31.12.2020:	2,30 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	1,75 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

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

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

## Verbindlichkeiten

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

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



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

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>220.334,81</b>	<b>2.320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222.654,81</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	221.460.307,29	3.613.744,68	4.725,00	0,00	0,00	225.069.326,97
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	1.619.846,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.619.846,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.474,03	21.785,05	3.439,10	0,00	0,00	732.819,98
Anlagen im Bau	592.967,26	1.561.341,23	0,00	0,00	0,00	2.154.308,49
Bauvorbereitungskosten	129.514,90	156.028,22	0,00	0,00	0,00	285.543,12
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>226.734.825,41</b>	<b>5.352.899,18</b>	<b>8.164,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>232.079.560,49</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>226.961.461,22</b>	<b>5.355.219,18</b>	<b>8.164,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>232.308.516,30</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.20 €	Buchwert am 31.12.19 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
<b>190.916,39</b>	<b>7.817,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198.733,98</b>	<b>23.920,83</b>	<b>29.418,42</b>
83.900.054,23	4.261.027,46	0,00	0,00	0,00	88.161.081,69	<b>136.908.245,28</b>	137.560.253,06
678.664,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	724.049,24	<b>1.230.448,48</b>	1.275.833,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>254.616,41</b>	254.616,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>8.600,95</b>	8.600,95
992.601,85	123.198,00	0,00	0,00	0,00	1.115.799,85	<b>504.047,00</b>	627.245,00
421.773,45	88.975,73	0,00	2.006,15	0,00	508.743,03	<b>224.076,95</b>	292.700,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.154.308,49</b>	592.967,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>285.543,12</b>	129.514,90
<b>85.993.093,77</b>	<b>4.518.586,19</b>	<b>0,00</b>	<b>2.006,15</b>	<b>0,00</b>	<b>90.509.673,81</b>	<b>141.569.886,68</b>	<b>140.741.731,64</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1,00</b>	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>6.300,00</b>	6.300,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>86.184.010,16</b>	<b>4.526.403,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.006,15</b>	<b>0,00</b>	<b>90.708.407,79</b>	<b>141.600.108,51</b>	<b>140.777.451,06</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2020

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:

	31.12.20	31.12.19
Forderungen aus Vermietung	19.645,06 €	12.643,64 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 4.725,00 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des **Sachanlagevermögens** abgesetzt.

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

6. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus

den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 687.932,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

7. Im Posten **Sonstigen Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten (Vorjahr 142.000,00 € für ausstehende Rechnungen).

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit		über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre			
€	€	€	€	€		
gegenüber Kreditinstituten	34.381.614,49	2.481.265,23 <i>2.358.004,10</i>	9.762.036,00	22.138.313,26	34.381.614,49	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	5.328.185,98	5.328.185,98 <i>5.304.309,09</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	224.854,45	224.854,45 <i>231.511,25</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.761.596,84	1.761.596,84 <i>2.335.675,87</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	83.146,87	83.146,87 <i>303.348,63</i>	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>41.779.398,63</b>	<b>9.879.049,37</b> <b>10.532.848,94</b>	<b>9.762.036,00</b>	<b>22.138.313,26</b>	<b>34.381.614,49</b>	
Spareinlagen	41.935.591,96					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>83.714.990,59</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.20	31.12.19
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	39.285.417,67 €	37.886.679,08 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.650.174,29 €	2.500.025,16 €
<b>Summe</b>	<b>41.935.591,96 €</b>	<b>40.386.704,24 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 346,00 € (Vorjahr: 437,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 149.708,00 € (Vorjahr: 162.512,00 €) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

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

Garantieverpflichtung gegenüber dem Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	212.792,41 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	9.004.148,00 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	0,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	5
	<b>20</b>	<b>12</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	8.662	89.328
Zugang	124	1.347
Abgang	276	2.059
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.510</b>	<b>88.616</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **74.760,00 €**

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2020

## 4. Prüfungsverband

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes

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

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Friedhelm Voigt	Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Anton Bauhofer	Bauamtsleiter - Erzbischöfliches Bauamt Freiburg	ab 29.06.2020
Linus Becherer	Hauptabteilungsleiter – Erzbischöfliches Ordinariat	bis 29.06.2020
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Stellv. Abteilungsleiter Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.	
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 2.845.557,47 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 285.000,00 € einen Betrag von 1.270.000,00 € verbindlich vorab und weitere 910.000,00 € 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 380.557,47 € wie folgt zu verwenden:

#### Dividendenausschüttung

4,00 v.H. Dividende	374.568,98 €
Gewinnvortrag	5.988,49 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>380.557,47 €</b>

Freiburg, den 29. März 2021  
Der Vorstand

  
Anja Dziolloß

  
Alexander Ehrlacher

  
Werner Eickhoff



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 7. Mai 2021

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

**gez. Dr. Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer**



## Wohnen für Generationen: 90 Jahre Familienheim Freiburg



Familienheim aktuell erscheint auf Umweltpapier aus 100 % Recyclingfasern und wird in einem FSC®-zertifizierten Prozess gedruckt.

### Impressum

#### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziolloß, Alexander Ehrlacher

**Druck:** Herbstritt GmbH

**Fotos:** Jürgen Brandel Fotografie, Baschi Bender, Rainer Muranyi

**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

