

Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG





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>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf</p>
Geschäftsanteil	105,- €

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Mitgliederstand	8.483	8.510	8.662
Gezeichnete Geschäftsanteile	88.339	88.616	89.328
Bilanzsumme	163.504 T€	160.725 T€	159.611 T€
Sachanlagevermögen	141.721 T€	141.570 T€	140.742 T€
Geschäftsguthaben	9.419 T€	9.478 T€	9.529 T€
Rücklagen	62.222 T€	60.122 T€	57.697 T€
Rückstellungen	6.737 T€	6.396 T€	6.212 T€
Spareinlagen	44.421 T€	41.936 T€	40.387 T€
Jahresüberschuss	2.469 T€	2.841 T€	2.314 T€
Bilanzgewinn	375 T€	380 T€	379 T€
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.927	4.917	4.917

— Wir trauern um

94 Mitglieder
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

Im September 2021 verstarb das langjährige Mitglied
der Vertreterversammlung

————— **Franz Bossong** —————

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
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	17
Ausblick 2022	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Lagebericht 2021	
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 31.12.2021	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2021	33
Bestätigungsvermerk	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 62. Vertreterversammlung am 28.06.2021 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2020 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 von 380.557,47 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2020 374.568,98 €
- b) der Restbetrag von 5.988,49 €
wurde als Gewinnvortrag auf das Jahr 2021 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung wurden, nachdem die 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, die Aufsichtsräte/Aufsichtsrätinnen

Frau Dr. Anita Stilz
Herr Frank Pfaff
Herr Klaus Textor

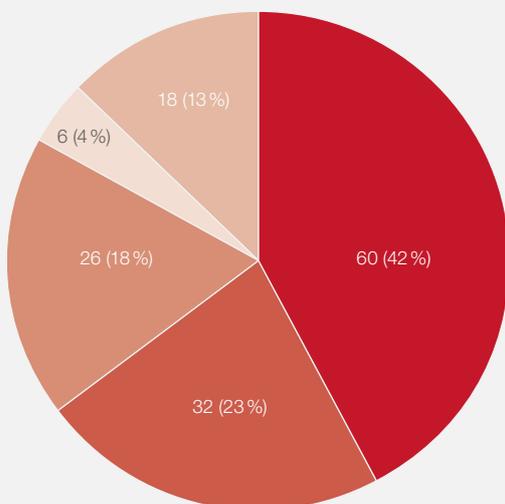
wiedergewählt.

Die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates wurde durch Beschluss der Vertreterversammlung auf neun Mitglieder erhöht. Auf das neu geschaffene Mandat wurde

Frau Dr. Friedericke Schäffler

für eine 3-jährige Amtszeit in das Gremium gewählt.

Gründe für die Kündigung einer Wohnung



Gründe für die Kündigung einer Wohnung	Anzahl	%
Altersbedingter Auszug	60	42%
Tausch in der Genossenschaft	32	23%
Örtliche Veränderung	26	18%
Eigentumserwerb	6	4%
Sonstige	18	13%
Summe	142	100%

Verwaltungsorgane

Vorstand	Geschäftsführende Vorständin	Anja Dziolloß (Vorsitzende)
	Geschäftsführender Vorstand	Alexander Ehrlacher
	Nebenamtlicher Vorstand	Werner Eickhoff (bis zum 31.07.2021)

Aufsichtsrat	Vorsitzende	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin
	stellv. Vorsitzender	Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e. V.
	Schriftführerin	Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin
		Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg Andreas Riesterer, Referent, Caritas Verband Freiburg e. V. Anton Bauhofer, Amtsleiter, Erzbischöfliches Bauamt Dr. Friederike Schäffler, Rechtsanwältin (<i>ab dem 28.06.2021</i>)

Ehrenmitglieder des Aufsichtsrates	Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D. Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D.
---	---



Helle Räume, ansprechende Grundrisse und bezahlbare Mieten im Neubau des Kastanienhofs 1, Kirchzarten.



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, Albertstr. 10, Freiburg
Fischer, Thomas, Habsburgerstr. 8, Freiburg
Kleintges, Dorothea, Albertstr. 10, Freiburg
Schloß, Petra, Längenhardstr. 32, Freiburg

WAHLBEZIRK 1 – MITTE

Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg
Jooßens, Hans, Habsburgerstr. 6, Freiburg

WAHLBEZIRK 2 – OST

Anders, Birgit, Quäkerstr. 9, Freiburg
Aupperle, Sigrun, Roseggerstr. 4, Freiburg
Flickinger, Sabine, Adalbert-Stifter-Str. 32, Freiburg
Fuhrmann, Dr. Klaus, Roseggerstr. 9, Freiburg
Graßau, Catharina Silke, Roseggerstr. 11, Freiburg
Mall, Wolfgang, Adalbert-Stifter-Str. 42, Freiburg
Karle, Sabine, Adalbert-Stifter-Str. 36, Freiburg
Link, Utta, Quäkerstr. 1, Freiburg
Marzluff, Silke, Roseggerstr. 15, Freiburg
Müller, Jutta, Quäkerstr. 7, Freiburg
Postweiler, Monika, Prinz-Eugen-Str. 23, Freiburg
Richter, Viola, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg
Scheck, Joachim, Roseggerstr. 3, Freiburg
Stork, Franziska, Roseggerstr. 11, Freiburg
Winterhalter, Sabine, Quäkerstr. 10, Freiburg

WAHLBEZIRK 2 – OST

Reuter, Wolfgang, Prinz-Eugen-Str. 21, Freiburg
Simonis, Ulrike, Dreikönigstr. 58, Freiburg
Sondergeld, Horst, Türkenlouisstr. 55, Freiburg

WAHLBEZIRK 3 – NORD

Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg
Heider, Stephan, Zähringer Str. 27, Freiburg
Lemper, André, Komturstr. 11, Freiburg
Löffler, Peter, Zähringer-Str. 27, Freiburg
Steinhart, Tobias, Rennweg 51, Freiburg
Zahn, Thomas, Komturstr. 9, Freiburg

WAHLBEZIRK 3 – NORD

Hederer, Thomas, Buchenstr. 12, Freiburg
Kansy, Georg Franz, Stuttgarter Str. 1, Freiburg
Zimmermann, Werner, Buchenstr. 8, Freiburg

Liste der Vertreter*innen

Vertreter*innen

WAHLBEZIRK 4 – WEST I

- Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg
- Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg
- Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg
- Frontalski, Wolf-Dieter, Weidweg 17, Freiburg
- Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg
- Hoffmann, Axel, Meckelhof 11, Freiburg
- Klumpp, Markus, Weidweg 21, Freiburg
- Königer, Helmut, Meckelhof 13, Freiburg
- Laible, Klaus, Meckelhof 13, Freiburg
- Reichert, Klaus, Weidweg 23, Freiburg
- Schweizer, Bernhard, Angelus-Silesius-Str. 6, Freiburg
- Sehler, Alfred, Weidweg 82, Freiburg
- Sumbert, Hans-Dieter, Ingeborg-Drewitz-Allee 28, Freiburg
- Veit, Jean Yves, Gaußstr. 7, Freiburg

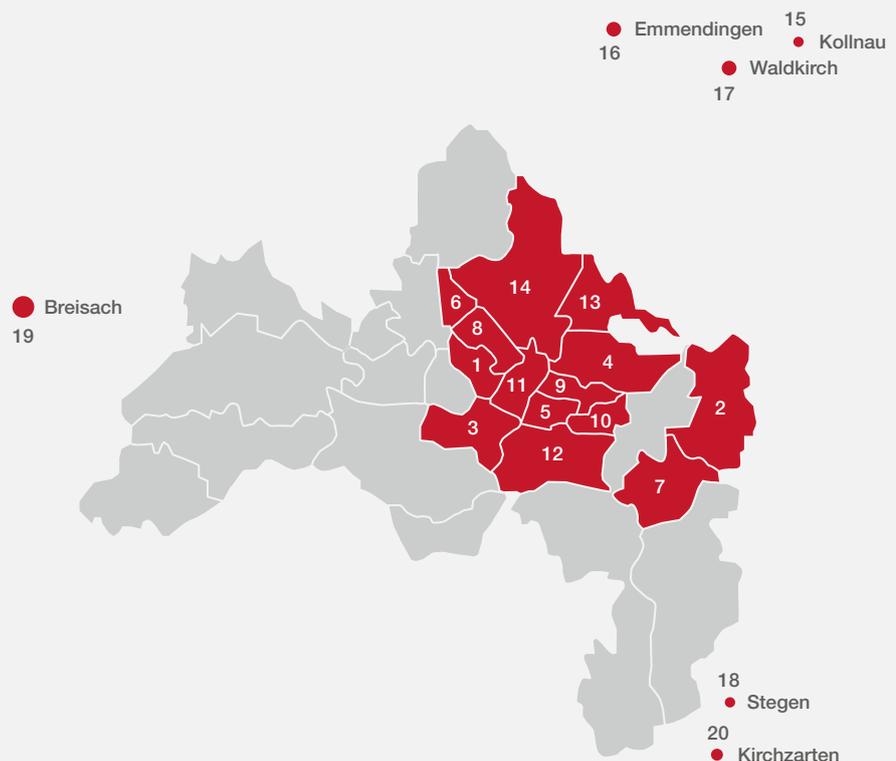
Ersatzvertreter*innen

WAHLBEZIRK 4 – WEST I

- Fritz, Urs, Weidweg 17, Freiburg
- Künzle, Norbert, Aschenbrenner Str. 12, Freiburg
- Schienle, Jürgen, Weidweg 82, Freiburg

Anzahl Wohneinheiten nach Gebiet

Gebiet	Anzahl WE
1. Betzenhausen	609
2. Ebnet	10
3. Haslach	19
4. Herdern	44
5. Innenstadt	12
6. Landwasser	492
7. Littenweiler	41
8. Mooswald	38
9. Neuburg	89
10. Oberau	52
11. Stühlinger	45
12. Wiehre	640
13. Zähringen	120
14. Brühl	234
15. Kollnau	136
16. Emmendingen	44
17. Waldkirch	12
18. Stegen	32
19. Breisach	48
20. Kirchzarten	10
Gesamt	2.727



Vertreter*innen

WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg
Boye, Stephanie, Auwaldstr. 19, Freiburg
Breitenfeld, Roland, Moosgrund 8, Freiburg
Dold, Sven, Auwaldstr. 21, Freiburg
Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg
Kraft, Wolfgang, Auwaldhof 2, Freiburg
Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg
Schnepel, Bärbel, Auwaldhof 7, Freiburg
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg

WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER*INNEN

Hetzel, Dr. Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch
Holland, Gabriele, St.-Louis-Str. 2, Breisach
Klein, Andrea, Fritz-Böhle-Str. 13, Emmendingen
Mayer, Doris, Saint-Louis-Str. 2, Breisach
Weis, Nikolei, Seilmattenstr. 3, Waldkirch

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

Bendiks, Alexander, Hauptstr. 56, Freiburg
Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg
Blank, Jutta, Sundgauallee 66, Freiburg
Gossauer, Dr. Elke, Roseggerstr. 8, Freiburg
Hermanns, Dr. Jürgen, Oberau 51, Freiburg
Holzer, Dr. Bernd, Am Kirchacker 30, Freiburg
Huber, Patricia, Roseggerstr. 7, Freiburg
Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg
Lambrecht, Claudia, Langemarckstr. 89, Freiburg
Schend, Maria Beate, Adalbert-Stifter-Str. 10, Freiburg
Shinozaki, Makoto, Schlierbergstr. 86a, Freiburg
Simon-Jorde, Martina, Turnseestr. 35, Freiburg
Weber, Dr. Peter, Kußmaulstr. 17, Freiburg
Weber, Heinz, Unterer Mühlenweg 38a, Freiburg
Weiß, Peter, Johann-von-Weerth-Str. 18, Freiburg

Ersatzvertreter*innen

WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Becker, Eduard, Auwaldstr. 25, Freiburg
Studzienski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER*INNEN

Leweling, Rainer, Lessingstr. 1, Emmendingen

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

Dettling, Thomas, Berner Str. 6a, Freiburg
Niedermeier, Gebhard, Sundgauallee 26, Freiburg
Pietrzyk, Rainer, Scheffelstr. 20, Freiburg



Seit 2018 investierte die Genossenschaft 11,9 Millionen Euro in die Zukunftsfähigkeit der Gebäude inklusive der Tiefgaragen und Außenanlagen in der Charlottenburger Straße 1, 3 und 5.

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Personelles	16
Dank	16
Ausblick 2022	17

2021

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Familienheim Freiburg weiterhin in der Bestandsverwaltung Ihrer Wohnungen engagiert. Unverändert war die Geschäftspolitik davon bestimmt, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes – aber auch der Bau von Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung des Investitionsprogramms hat erneut die positive Entwicklung der Spareinrichtung beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2021 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

10,8 Mio. Euro Investitionen

davon:

1,1 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen)

9,7 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Wie die Jahre zuvor hat die Familienheim Freiburg ihre Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf hohem Niveau fortgeführt. Es konnten auch im zweiten Pandemiejahr fast alle geplanten Maßnahmen zur langjährigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes durchgeführt werden. Dank dieses langjährigen Engagements für die Werterhaltung ihrer Gebäude konnte einmal mehr sichergestellt werden, dass den Mieter*innen zeitgemäßer und nach heutigen Ansprüchen gerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und

den Neubau der Jahre 2017 bis 2021 betrug insgesamt 54,9 Mio. Euro.

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

Neubau des Mehrfamilienhauses	892
Kastanienhof (Kirchzarten)	

Modernisierung der Wohnanlagen

Wilmersdorfer Str. 15+17	1.722
Angelus-Silesius-Str. 8–10	2.241
Seilmattenstr. 2 (Waldkirch)	1.488

Im Berichtsjahr sanierte die Familienheim Freiburg weitere 22 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,5 Mio. Euro.

Im Jahr 2021 wurde die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtteil Bischofslinde-Betzenhausen weiter fortgesetzt. In der Wilmersdorfer Str. 15+17 konnten 15 Wohneinheiten vollständig modernisiert werden. Im Jahr 2022 konzentriert sich die Genossenschaft auf die Wohnungen in der Wilmersdorfer Str. 11+13. Ebenso wurden die in 2020 begonnenen Modernisierungen in der Angelus-Silesius-Straße 4–16 fortgesetzt. Nach Beendigung der Maßnahmen Ende 2022 sind diese 47 Wohnungen ebenfalls in einen zeitgemäßen und energetisch hochwertigen Zustand. Auch in der Seilmattenstraße 2 in Kollnau wurde die Sanierung der 46 Wohnungen fortgesetzt, welche in 2022 ebenfalls abgeschlossen sein wird.



Für den Wohnungsbestand im Quartier zwischen den Wiehrebahnhöfen wurde im Berichtsjahr eine Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und der Stadt Freiburg abgeschlossen. Die Vereinbarung hat zwei Schwerpunkte: Zum einen regelt sie die baulichen Maßnahmen, die bis Ende 2029 durchgeführt werden können. Zum anderen sieht die Vereinbarung die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für diesen Gebäudebestand der Familienheim Freiburg unter der Mitwirkung der Stadt und der Beteiligung der Mieter*innen vor. Die Fertigstellung dieses Gesamtkonzeptes ist für 2029 geplant.



Die im Bau befindliche Überbauung des Parkdecks in der Angelus-Silesius-Straße

Neubau „Kastanienhof“ in Kirchzarten

Im Mai 2021 konnten die 10 Wohneinheiten und die Tiefgarage im Kastanienhof den Mitgliedern übergeben werden. Die Bewohner, ob Einzelpersonen, Paare oder Familien, können nun auch in Kirchzarten die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens der Familienheim nutzen. Mit diesem Schritt erweitert die Genossenschaft das Wohnungsportfolio im attraktiven Dreisamtal.

Überbauung Parkdeck Angelus-Silesius-Straße in Freiburg

Im Herbst 2021 erhielt die Familienheim Freiburg die Baugenehmigung für die Überbauung des Parkdecks in der Angelus-Silesius-Straße. Dort entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten mit zeitgemäßen, barrierefreien Grundrissen in Holzbauweise und einer energieeffizienten Wärmeversorgung. Diese Innenentwicklungsmaßnahme ohne Flächenverbrauch wird den Mitgliedern voraussichtlich Ende 2023 zur Verfügung stehen. Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2022 begonnen.

Neubau Colmarer Straße in Breisach

Die Familienheim Freiburg wird ein im Erbbaurecht vergebenes Grundstück mit 18 Mietwohnungen in zwei Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage bebauen. Die Baugenehmigung liegt vor, so dass mit dem Bau im Jahr 2022 begonnen wird.

Neubauplanungen

Die aktuelle Preisentwicklung macht eine langfristige Planung zunehmend schwerer. Neben den stark gestiege-

nen Baukosten sind vor allem fehlende bzw. bezahlbare Grundstücke die größte Herausforderung. Trotz dieser Ausgangslage prüft die Familienheim Optionen zum Erwerb von Grundstücken in den Umlandgemeinden und führt auch Gespräche mit der Stadt Freiburg, um – bei passenden Rahmenbedingungen – in den Neubaugebieten Kleineschholz und Dietenbach präsent zu sein. Sofern sich entsprechende Möglichkeiten ergeben, kann auch eine behutsame Innenentwicklung dazu beitragen, neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

Sonstiges

Im Berichtsjahr zeigte sich eine leichte Steigerung der Fluktuationsrate auf 5 % gegenüber dem Vorjahr (4 %). Die Fluktuationsrate beschreibt den prozentualen Anteil der Wiederbelegung von Wohnungen im Zeitraum eines Jahres. Diese Steigerung lässt sich im Wesentlichen durch einen gewissen Nachholeffekt aus dem ersten Pandemiejahr begründen.

Auch im Jahr 2021 weisen wir einen leichten Rückgang unserer Mitgliederzahlen auf. Zum einen resultiert dies, wie im Vorjahr, aus der konsequenten Datenbereinigung unvollständiger Adressen und dem damit verbundenen satzungskonformen Ausschluss. Zum anderen ist dies die Konsequenz einer restriktiven Neumitgliederaufnahme, die seit 2018 umgesetzt wird und im Berichtsjahr erneut angepasst wurde. Zum Jahresende 2021 zählte die Genossenschaft 8.483 Mitglieder.

Bericht des Vorstandes

Die Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels im Jahr 2021 lag mit 9,79 Euro/m² auf einem sehr hohen Niveau. Unsere Genossenschaftswohnungen liegen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,18 Euro/m² rund 26 % (und damit weiterhin deutlich) unter dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Somit kommt die Familienheim weiterhin konsequent dem Auftrag nach, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Jahresergebnis der Genossenschaft im Jahr 2021 kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die kontinuierliche gute wirtschaftliche Entwicklung der Familienheim ist es weiterhin möglich, sowohl in die Zukunftsfähigkeit des Bestandes als auch 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 2021 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

Entwicklung der Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Spareinlagen der Mitglieder erneut angestiegen. Mit einem Zuwachs von 2,5 Mio. Euro wurde zum Jahreswechsel ein Sparvolumen von 44,4 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 von Mitgliedern.

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 16.154,68 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds in Höhe von 212.792,41 Euro geleistet. Eine weitere wichtige Einlagensicherheit bildet der Wohnungsbestand der Familienheim Freiburg. Er ist das Vermögen der Baugenossenschaft und haftet für die Sicherheit der von den Mitgliedern angelegten Spargelder.

Personelles

Im Sommer 2021 wurde Werner Eickhoff verabschiedet, der als Vorstandsvorsitzender 25 Jahre lang die Geschicke der Familienheim Freiburg wesentlich mitgestaltet hat. Wir danken ihm für seine engagierte Tätigkeit zum Wohle der Genossenschaft und wünschen ihm einen erfüllten Ruhestand. Statt eines Abschiedspräsents wünschte sich Herr Eickhoff Spenden an die Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) und den Freiburger Münsterbauverein e.V. Diesem Wunsch sind wir gerne nachgekommen und haben den beiden Vereinen eine Spende von jeweils 1.000 Euro zukommen lassen.



Spenden statt Geschenke – Werner Eickhoff und Dr. Anita Stilz, Aufsichtsratsvorsitzende, bei der Scheckübergabe

Seit dem 1. September 2021 absolviert Nadja Wolf in unserer Genossenschaft eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin. Damit setzen wir unsere kontinuierliche Ausbildungsarbeit fort und ermöglichen so jungen Menschen, einen qualifizierten Berufsabschluss zu erreichen.

Dank

Die Mitarbeiter*innen haben im Jahr 2021 mit großem Engagement und Leistungswillen dazu beigetragen, dass das Unternehmen auch im zweiten Jahr der Pandemie sicher und erfolgreich die Aufgaben erfüllen konnte; dafür gilt ihnen unser Dank und unsere Anerkennung.

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

Im Jahr 2021 gab es als Ergebnis der im Vorjahr ausgerichteten Vertreterwahlen einen größeren Wechsel in der Vertreterschaft unserer Genossenschaft. Wir möchten uns ausdrücklich bei den ausgeschiedenen Vertreter*innen für ihr, teilweise jahrzehntelanges, ehrenamtliches Engagement bedanken. Durch ihren Einsatz waren sie nicht nur am Gedeihen der Genossenschaft beteiligt, sondern stärkten auch den für eine Genossenschaft so wichtigen Solidargedanken.

Bei den neu gewählten Vertreter*innen bedanken wir uns, dass sie sich mit der Annahme ihrer Wahl bereit erklärt haben, sich im Sinne der Satzung für die Belange der Genossenschaft einzusetzen. Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit.

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

Ausblick 2022

Auch im zweiten Jahr der Pandemie zeigte sich, dass die Familienheim Freiburg auf einer soliden Basis steht und mit den schwer kalkulierbaren Risiken dieser Ausnahmesituation umsichtig umgegangen ist. Die großen Herausforderungen im Jahr 2022 liegen sowohl in den enorm gestiegenen Kosten für Energie und Baustoffe als auch in der häufig unzureichenden Verfügbarkeit der Baustoffe, die nötig sind, um den Werterhalt unseres Wohnungsbestands zu gewährleisten.

Steigende Kosten für fossile Energien bestärken den Vorstand in seiner schon seit längerem verfolgten Strategie, die Wärmeversorgung der genossenschaftlichen Gebäude verstärkt mit Hilfe von erneuerbaren Energien und vor allem möglichst energieeffizient zu gestalten. Um dies zu gewährleisten, wird sich die Familienheim im Jahr 2022 noch intensiver damit beschäftigen, die Wohnungsbestände systematisch auf Einsparpotentiale zu untersuchen und daraus entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, ausführlich und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage und alle Angelegenheiten von Bedeutung informiert. Neben einer Sitzung, an der ausschließlich die Aufsichtsratsmitglieder teilnahmen, fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Aufgrund der Vorsichtsmaßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie wurden sie teilweise virtuell abgehalten. Auch außerhalb der Sitzungen haben sich die beiden Gremien regelmäßig zu wichtigen Themen ausgetauscht und so für einen steten Informationsfluss gesorgt. Dadurch waren die wesentlichen Entscheidungen des Vorstands für den Aufsichtsrat immer transparent und nachvollziehbar.

Mit dem Abschluss der Neubaumaßnahme in Kirchzarten hat die Genossenschaft im Jahr 2021 einen weiteren Meilenstein erreicht: Die Strategie, auch im Umland von Freiburg Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, wurde im Dreisamtal konsequent fortgesetzt. Darüber hinaus hat Familienheim Freiburg auch im vergangenen Jahr erhebliche Summen in die Modernisierung der Wohnungsbestände im Stadtteil Betzenhausen/Bischofslinde investiert. Insgesamt ist die Genossenschaft im vergangenen Jahr also einmal mehr ihrem Auftrag vorbildlich nachgekommen, den Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auch im Freiburger Stadtteil Wiehre wird die Genossenschaft in Zukunft größere Investitionen tätigen müssen. In einer mit der Stadt Freiburg im Jahr 2021 geschlossenen Vereinbarung ist festgelegt, dass dies im Rahmen eines Gesamtkonzepts für das komplette Quartier geschehen soll. Das Konzept soll unter anderem mit der Beteiligung der Mieter*innen bis Ende 2029 erarbeitet werden.

Gerne würde Familienheim auch in Freiburg wieder mehr in den Neubau investieren. Deshalb erwartet neben dem Vorstand auch der Aufsichtsrat mit Spannung, welche Rahmenbedingungen die Stadt Freiburg für die Gebiete Kleineschholz und Dietenbach vorgeben wird.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Zudem war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu jeder Zeit gegeben. Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2021 durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen; deshalb wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Zudem danken wir den Mitarbeiter*innen für die gute und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Freiburg, den 05. Mai 2022



Der Aufsichtsrat
Dr. Anita Stilz
Vorsitzende

Lagebericht 2021

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 2021 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

1 Grundlagen der Genossenschaft

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

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

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

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

Auch 2021 beeinflusste die COVID-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei

den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

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 2021 erneut positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2021 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T € 2.469,10 erzielt.

Das Jahresergebnis liegt im Bereich des geplanten Ergebnisses von T € 2.350,0 – T € 2.550,0.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2021 hat sich die Mitgliederzahl von 8.510 auf 8.483 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 ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen fertiggestellt. Des Weiteren erfolgten die umfangreichen Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Angelus-Silesius-Str. 8 – 10, Freiburg mit 16 Wohnungen und Wilmersdorfer Straße 15 + 17, Freiburg mit 15 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 einen Immobilienbestand von 2.727 Wohnungen, 38 gewerbliche Einheiten und 2.039 Garagen und Stellplätze.

In 2021 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 7.313 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.382 Sparkonten zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht. Die Spareinlagen erhöhten sich um T € 2.485,6 auf T € 44.421,2.

Lagebericht 2021 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.3 LAGE

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
BETRIEBSBEREICHE			
Hausbewirtschaftung	5.709,1	6.018,4	-309,3
Betreuungstätigkeit	41,5	42,6	-1,1
Kapitaldienst	-113,1	-118,1	5,0
SUMME	5.637,5	5.942,9	-305,4
Verwaltungskosten	-3.162,4	-3.027,4	-135,0
BETRIEBSERGEBNIS	2.475,1	2.915,5	-440,4
Übrige Rechnung	46,0	5,3	40,7
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	2.521,1	2.920,8	-399,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-52,0	-79,8	27,8
JAHRESÜBERSCHUSS	2.469,1	2.841,0	-371,9

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 21.916,5 (Vorjahr: T€ 21.700,8) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 6.282,4 (Vorjahr: T€ 5.849,7)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 423,4 (Vorjahr: T€ 552,0)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.434,5 (Vorjahr: T€ 4.306,4)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 3.961,7 (Vorjahr: T€ 3.530,2)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 163,2 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 2021 haben sich die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen deutlich reduziert, was auf die Vollausswirkung von außerplanmäßigen Tilgungen und Prolongationen von relativ hoch verzinslichen Darlehen zu deutlich günstigeren Konditionen im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen ist.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 2.361,0 (Vorjahr: T€ 2.217,1) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 801,4 (Vorjahr: T€ 810,4) zusammen.

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

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen Aufwendungen für Körperschaft- und Gewerbesteuern im Rahmen der Mindestbesteuerung.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

2.3.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.2.1 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	141.738,2	86,7	141.593,8	88,1	144,4
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	4.857,7	3,0	4.468,7	2,8	389,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	16.588,7	10,1	14.368,6	8,9	2.220,1
Übriges Umlaufvermögen	300,5	0,2	278,8	0,2	21,7
Rechnungsabgrenzungsposten	12,3	0,0	9,3	0,0	3,0
BILANZSUMME	163.503,7	100,0	160.725,5	100,0	2.778,2

KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	9.418,6	5,8	9.478,5	5,9	-59,9
Rücklagen	62.261,5	38,1	60.161,5	37,4	2.100,0
Bilanzgewinn	375,1	0,2	380,6	0,2	-5,5
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	6.393,2	3,9	5.932,7	3,7	460,5
Übrige Rückstellungen	343,6	0,2	463,1	0,3	-119,5
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	31.954,2	19,5	34.381,6	21,4	-2.427,4
Spareinlagen	44.421,2	27,2	41.935,6	26,1	2.485,6
Erhaltene Anzahlungen	5.356,5	3,3	5.328,2	3,3	28,3
Übrige Verbindlichkeiten	2.470,2	1,5	2.069,5	1,3	400,7
Rechnungsabgrenzungsposten	509,6	0,3	594,2	0,4	-84,6
BILANZSUMME	163.503,7	100,0	160.725,5	100,0	2.778,2

Lagebericht 2021 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 86,7 % (Vorjahr: 88,1 %). 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€ 1.164,7) und der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 3.383,9). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.626,9 entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der **Kapitalstruktur** hat sich das Eigenkapital durch das in 2021 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2020 in 2021 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 44,1 % (Vorjahr: 43,6 %). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter*innen auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2021 bei 106,1 % (Vorjahr: 104,6 %). 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*innen anzupassen, und um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und – soweit möglich – Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Anspruch genommen.

Des Weiteren finanziert die Genossenschaft die Investitionen in den Bestand mittels der Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder. Damit kommen die Spareinlagen den Mitgliedern wieder zu Gute, da diese als Bestandsinvestitionen die Wohnverhältnisse der Mitglieder, die auch Mieter*innen sind, stetig verbessern.

2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2021 dargestellt:

	2021	2020
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.751,5	7.162,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.814,5	-5.270,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-811,2	-1.715,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.125,8	176,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.105,0	8.928,1
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	11.230,8	9.105,0

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€ 764,5.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 2.834,8 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 4.893,6). Diese betreffen mit T€ 4.875,1 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€ 515,0) und Spareinlagen (T€ 2.485,6). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.396,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 440,0) sowie Zinszahlungen (T€ 447,1) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Lagebericht 2021 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2021	2020
Jahresüberschuss		T€	2.469	2.841
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	21.916	21.701
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	44,1	43,6
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,19	7,15
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,6	2,2
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	31,04	29,02
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	47,15	46,92
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,62	15,02
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	53,3	52,6
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	4,8	5,5
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	0,3	0,4

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 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 Verwaltungs-

kosten je m² 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 12,89 €/m² 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 2022 aus. Das Coronavirus (COVID-19), das sich ab Anfang 2020 weltweit ausgebreitet hat, und zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben führte, sorgte in 2020 und 2021 für Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Familienheim eG. In 2021 hat sich die Pandemie allerdings nicht negativ auf die Geschäftsentwicklung der Familienheim eG ausgewirkt. Befürchtungen bezüglich der Verzögerung von Instandhaltungsmaßnahmen oder steigender Mietausfälle im Vergleich zu den Vorjahren haben sich als unbegründet erwiesen. Auch für das Jahr 2022 geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Pandemie keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird. Negativ wirken sich voraussichtlich die derzeit außergewöhnlich hohen Teuerungsraten auf die Geschäftstätigkeit aus.

Bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen muss von deutlichen Mehrkosten zu ursprünglichen Kostenberechnungen ausgegangen werden. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird im Jahr 2022 erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG ausfallen.

Die EU-Politik sieht bis 2050 die Klimaneutralität vor. In Deutschland soll dieses Ziel schon in 2045 erreicht werden. Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die Familienheim eG erhebliche Anstrengungen in den nächsten Jahren, um das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands zu erreichen. Die Familienheim eG arbeitet derzeit an einer Strategie, um die politischen Vorgaben – insbesondere auch sozialverträglich – umzusetzen. Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2022 von T€ 2.900,0 – T€ 3.100,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 44,5% – 45,5% verbunden wäre. Damit wird für 2022 mit einem Ergebnis gerechnet, das über dem Jahresüberschuss 2021 liegt. Das ist insbesondere auf niedrige Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. In 2022 wird bei den Bestandsinvestitionen der Schwerpunkt auf den Neubauinvestitionen liegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2022 leicht erhöhen und etwa T€ 22.136,0 betragen. Die Erhöhung resultiert aus der Vollauswirkung

der unterjährigen Erstvermietung des Neubaus Kastanienhof 1, Kirchzarten im Mai 2021 und aus Anschlussvermietungen der Bestandswohnungen. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 42 qm/p.a. und einer Modernisierungsquote von etwa 46% ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2022 die umfassenden Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Str. 11 + 13, Freiburg und Angelus-Silesius-Str. 12 – 16, Freiburg sowie der Baustart für ein Mehrfamilienhaus in Freiburg und zwei Mehrfamilienhäuser in Breisach. Insgesamt sind in 2022 für den Neubau T€ 5.600,0 für die Modernisierung T€ 2.280,0 und für die Instandhaltung T€ 6.177,0 veranschlagt. Es kann von einer durchschnittlichen Leerstandquote von 1,5% – 2,5% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Strangsanierungen zurückzuführen sein wird.

Für die Bestände in der Wiehre (ca. 300 Wohnungen) wurde im Jahr 2021 eine Vereinbarung mit der Stadt Freiburg geschlossen, welche beinhaltet, dass ab Ende 2026 in einem Beteiligungsprozess ein Gesamtkonzept für das Quartier, u.a. mit den Mietern der Wohnungen in der Wiehre und der Stadtverwaltung, erarbeitet werden soll. Das Konzept soll bis Ende 2029 fertig gestellt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Familienheim eG in diesem Quartier ausschließlich notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen, welche den genossenschaftlichen Wohnraum in seiner Substanz erhalten und die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleisten sollen.

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

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird auch in 2022 aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage bestehen.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2022 auf dem Niveau des Jahres 2021 einpendeln.

Inwieweit sich die Themen Kostensteigerungen, Lieferengpässe und der Krieg in der Ukraine auf die Geschäftszahlen der Familienheim eG auswirken werden, kann derzeit noch nicht verlässlich ermittelt werden.

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

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die Unternehmensfortführung ist sichergestellt.

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

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

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2022 in Zusammenhang mit der Anfang 2020 ausgebrochenen und in 2022 weiterhin anhaltenden Pandemie. Auch wenn die Geschäftsleitung nicht davon ausgeht, dass die Wohnungs- und Gewerbenieter*innen der Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Pandemie nicht in der gewohnten Weise nachkommen können, kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Anstieg der Mietaufschläge bzw. Mietstundungen wären die Folge. Risiken bestehen außerdem in Zusammenhang mit den erheblichen Preissteigerungen. So erleben wir seit Oktober eine Zeit drastisch steigender Energiepreise – eine Entwicklung, die durch den Krieg in der Ukraine noch verstärkt werden könnte – und sehen damit sehr wahrscheinlich auch steigenden Bruttowarmmieten entgegen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter*innen übersteigen könnten. Dies betrifft bei der Familienheim eG insbesondere die Mieter*innen, die ihr Gas direkt über die Energieversorger beziehen. Für alle Gaszentralheizungen hat die Familienheim eG den Gaspreis bis Ende 2023 fest vereinbart. Auch bei Baumaterialien sind extreme Preissteigerungen zu beobachten. Hinzu kommt noch die Unterbrechung von Lieferketten und das Risiko, dass es bei Baumaterialien zu Lieferengpässen kommt. Das sind Risiken, die zum einen die wirtschaftliche Durchführbarkeit von Neu-

bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gefährden und zum anderen für Verzögerungen bei genannten Maßnahmen führen können.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Vereinbarungen werden bei Bedarf abgeschlossen. Swaps und Optionen werden nicht abgeschlossen. Im Prüfungszeitraum lagen keine derivativen Finanzinstrumente bei der Familienheim eG vor. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Dies erweist sich aktuell wieder als sinnvolle Maßnahme, da die Baufinanzierungszinsen derzeit deutlich steigen. Inwieweit dieser Trend nachhaltig ist, oder ob das Zinsniveau wieder sinkt, muss abgewartet werden. Die Kündigung der Sparguthaben durch die Mitglieder ist jederzeit möglich. Allerdings sind die Einlagen in Sparformen mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, sodass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die sehr stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg, den 28. März 2022

Der Vorstand


Anja Dziolloß


Alexander Ehrlicher

–
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2021

2021

Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2021

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	17.069,21		23.920,83
		17.069,21	23.920,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.827.217,14		136.908.245,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.185.063,48		1.230.448,48
3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
5. Technische Anlagen	726.436,00		504.047,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.205,89		224.076,95
7. Anlagen im Bau	0,00		2.154.308,49
8. Bauvorbereitungskosten	557.983,28		285.543,12
		141.721.123,15	141.569.886,68
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	4.857.701,99		4.468.711,09
2. Andere Vorräte	99.476,88		124.748,88
		4.957.178,87	4.593.459,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	90.013,39		87.603,10
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.270,08		7.594,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	101.699,89		58.863,94
		200.983,36	154.061,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.230.843,86		9.105.013,63
2. Bausparguthaben	5.357.871,08		5.263.558,65
		16.588.714,94	14.368.572,28
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.311,44		9.261,60
		12.311,44	9.261,60
BILANZSUMME		163.503.681,97	160.725.463,59

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		120.750,00	166.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder		9.275.595,00	9.304.680,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		22.260,00	6.825,00
		9.418.605,00	9.478.455,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		0,00
II. Kapitalrücklage		39.533,04	39.533,04
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen		6.817.000,00	6.567.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	250.000,00 €		285.000,00
2. Bauerneneruerungsrücklage		37.330.000,00	37.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		1.580.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		18.075.000,00	16.225.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.850.000,00 €		600.000,00
		62.222.000,00	60.122.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		5.988,49	4.569,61
2. Jahresüberschuss		2.469.100,48	2.840.987,86
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.100.000,00	2.465.000,00
		375.088,97	380.557,47
Eigenkapital insgesamt		72.055.227,01	70.020.545,51
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		6.393.221,00	5.932.717,00
2. Rückstellungen für Steuern		29.460,50	171.695,00
3. Sonstige Rückstellungen		314.116,00	291.359,00
		6.736.797,50	6.395.771,00
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.954.227,22	34.381.614,49
2. Spareinlagen		44.421.155,32	41.935.591,96
3. Erhaltene Anzahlungen		5.356.488,02	5.328.185,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		218.283,51	224.854,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.153.540,63	1.761.596,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten		98.341,45	83.146,87
davon aus Steuern	33.217,97 €		38.718,67
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.862,05 €		7.698,95
		84.202.036,15	83.714.990,59
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		509.621,31	594.156,49
BILANZSUMME		163.503.681,97	160.725.463,59

Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.916.475,10		21.700.785,44
b) aus Betreuungstätigkeit	15.723,80		15.568,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.902,54		72.146,29
		21.993.101,44	21.788.500,53
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		388.990,90	12.700,66
Andere aktivierte Eigenleistungen		23.197,25	23.622,00
Sonstige betriebliche Erträge		239.724,45	161.945,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.879.453,30		9.974.288,86
		10.879.453,30	9.974.288,86
ROHERGEBNIS		11.765.560,74	12.012.479,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.678.961,77		1.676.157,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	904.476,62		748.583,21
davon für Altersversorgung	554.240,90 €		404.874,38
		2.583.438,39	2.424.740,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.626.888,22	4.526.403,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		764.245,26	758.405,91
davon für Verwahrenngelte	27.198,58 €		10.373,04
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	239,00		239,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.731,98		56.776,32
		44.970,98	57.015,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		581.479,12	727.141,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.976,99	79.815,51
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.202.503,74	3.552.987,92
Sonstige Steuern		733.403,26	712.000,06
JAHRESÜBERSCHUSS		2.469.100,48	2.840.987,86
Gewinnvortrag		5.988,49	4.569,61
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.100.000,00	2.465.000,00
BILANZGEWINN		375.088,97	380.557,47

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 thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk. Die thermischen Solaranlagen und das Blockheizkraftwerk werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren, die Photovoltaikanlagen über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

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

Die **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 31.12.2021:	1,87 %
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*innen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	222.654,81	0,00	0,00	0,00	0,00	222.654,81
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.069.326,97	6.430.458,49	122.330,00	0,00	0,00	231.377.455,46
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	326.550,44	0,00	0,00	0,00	1.946.397,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	732.819,98	18.462,47	83.731,92	0,00	0,00	667.550,53
Anlagen im Bau	2.154.308,49	892.246,86	3.046.555,35	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	285.543,12	272.440,16	0,00	0,00	0,00	557.983,28
Sachanlagen gesamt	232.079.560,49	7.940.158,42	3.252.617,27	0,00	0,00	236.767.101,64
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	232.308.516,30	7.940.158,42	3.252.617,27	0,00	0,00	236.996.057,45

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.21 €	Buchwert am 31.12.20 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
198.733,98	6.851,62	0,00	0,00	0,00	205.585,60	17.069,21	23.920,83
88.161.081,69	4.389.156,63	0,00	0,00	0,00	92.550.238,32	138.827.217,14	136.908.245,28
724.049,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	769.434,24	1.185.063,48	1.230.448,48
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
1.115.799,85	104.161,44	0,00	0,00	0,00	1.219.961,29	726.436,00	504.047,00
508.743,03	81.333,53	0,00	83.731,92	0,00	506.344,64	161.205,89	224.076,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.154.308,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	557.983,28	285.543,12
90.509.673,81	4.620.036,60	0,00	83.731,92	0,00	95.045.978,49	141.721.123,15	141.569.886,68
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
90.708.407,79	4.626.888,22	0,00	83.731,92	0,00	95.251.564,09	141.744.493,36	141.600.108,51

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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:

	31.12.21	31.12.20
Forderungen aus Vermietung	17.892,15 €	19.645,06 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 122.330,00 € (VJ 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 538.234,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

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

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr		Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		gesichert
		€	€	€	€		€
gegenüber Kreditinstituten	31.954.227,22	2.529.648,49 <i>2.481.265,23</i>	8.197.937,53	21.226.641,20	31.954.227,22	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	5.356.488,02	5.356.488,02 <i>5.328.185,98</i>	0,00	0,00	0,00		
aus Vermietung	218.283,51	218.283,51 <i>224.854,45</i>	0,00	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	2.153.540,63	2.153.540,63 <i>1.761.596,84</i>	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	98.341,45	98.341,45 <i>83.146,87</i>	0,00	0,00	0,00		
Summe	39.780.880,83	10.356.302,10 <i>9.879.049,37</i>	8.197.937,53	21.226.641,20	31.954.227,22		
Spareinlagen	44.421.155,32						
Verbindlichkeiten gesamt	84.202.036,15						

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.21	31.12.20
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	41.697.578,96 €	39.285.417,67 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.723.576,36 €	2.650.174,29 €
Summe	44.421.155,32 €	41.935.591,96 €

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 280,00 € (Vorjahr: 346,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 134.377,00 € (Vorjahr: 149.708,00 €) 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	8.009.965,72 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	3.624.000,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	8	7
Technische Mitarbeiter*innen	7	0
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	6
	18	13

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Mitglieder zu Beginn des Geschäftsjahres	8.510	88.616
Zugang	168	1.378
Abgang	195	1.655
Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	8.483	88.339

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **29.085,00 €**

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

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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, bis 31.07.2021 (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	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Referent Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.	
Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin	seit 28.06.2021
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 2.475.088,97 € nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 250.000,00 € einen Betrag von 1.100.000,00 € verbindlich vorab und weitere 750.000,00 € vorweg in die Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorab- und Vorwegzuweisung festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 375.088,97 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	372.694,56 €
Gewinnvortrag	2.394,41 €
Bilanzgewinn	375.088,97 €

Freiburg, den 28. März 2022
Der Vorstand


Anja Dziolloß


Alexander Ehrlacher

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 29. April 2022

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

**gez. Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer**



Sicher wohnen. Für Generationen. Familienheim Freiburg



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

Impressum

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

Druck: EuroPrintPartner

Fotos: Jürgen Brandel Fotografie, Johannes Meger

Gestaltung: designmaleins®

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5
79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

Kundenzentrum Gaußstraße 1 Unsere Öffnungszeiten

Beratung Wohnen, Spareinrichtung, Kasse

Mo, Di, Do, Fr
8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mittwochnachmittag
14.00 Uhr – 17.30 Uhr



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG