

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>Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossen- schaften Deutschland e. V., Verbund Freiburg</p> <p>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilien- wirtschaft e. V., Düsseldorf</p>
Geschäftsanteil	105,-€

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Mitgliederstand	8.180	8.229	8.341
Gezeichnete Geschäftsanteile	84.781	86.055	87.386
Bilanzsumme T€	166.313	163.276	163.276
Sachanlagevermögen T€	148.197	145.302	143.314
Geschäftsguthaben T€	9.114	9.196	9.316
Ergebnis-Rücklagen T€	71.057	67.787	63.852
Rückstellungen T€	8.027	8.127	7.785
Spareinlagen T€	43.115	41.954	44.542
Jahresüberschuss T€	3.626	4.303	2.007
Bilanzgewinn T€	367	377	380
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.953	4.935	4.927

— Wir trauern um

59 Mitglieder
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

In 2024 verstarb

— **Manfred Völklin** —

Herr Völklin war 30 Jahre lang Mitglied des Aufsichtsrates
und ab 2014 Ehrenmitglied des Aufsichtsrates

In 2024 verstarben die Mitglieder
der Vertreterversammlung

— **Doris Mayer** —

— **Wolfgang Kraft** —

und der langjährige Mitarbeiter der Familienheim Freiburg BG eG

— **Karl Dufner** —

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter*innen	9
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Dank	16
Ausblick 2025	16
Bericht des Aufsichtsrates	18
Lagebericht 2024	
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 31.12.2024	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2024	33
Bestätigungsvermerk	41

Rechtliche Grundlagen

Zweck der Genossenschaft ist gemäß § 1 der Satzung die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Satzungsänderungen haben sich in 2024 nicht ergeben.

Der Vorstand hat in 42 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

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

In der 65. Vertreterversammlung am 24.06.2024 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2023 festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023 von 376.740,01 € wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2023 365.824,57 €

b) der Restbetrag von 10.915,44 €
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2024 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung wurden, nachdem die 3-jährigen Amtszeiten abgelaufen waren, die Aufsichtsräte

Frau Dr. Anita Stilz,
Frau Dr. Friederike Schäffler,
Herr Frank Pfaff
und
Herr Klaus Textor
wiedergewählt.

Verwaltungsorgane

Vorstand

Anja Dziolloß
Christian Brokate

Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsrat

2024

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

Karin Müller
Frank Pfaff
Joachim Scheck
Martin Schrutka

Klaus Textor

Steuerberaterin, Vorsitzende
Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende
Hautärztin, Schriftführerin
Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration,
Kultur und Gesundheit GbR
stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg
Sachverständiger
Geschäftsführer VISTAtour Freiburg
Architekt, Energieberater, Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
Bankkaufmann i.R.

Ehrenmitglieder des Aufsichtsrates

Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a. D.
Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R.
Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D. (bis 30.11.2024 †)



Foto Felix Groteloh

Anja Dziolloß und Christian Brokate bilden seit 01.01.2024 das Vorstandsteam



Wohnung und Treppenhaus in der Colmarer Straße in Breisach. Im Attikageschoß lässt sich der freie Blick auf das Breisacher Münster bei Sonne und gutem Wetter genießen.



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 2025 (Mitte 2026). Im Geschäftsjahr sind zwei Ersatzvertreter*innen als Vertreter*innen nachgerückt.

Mitglieder erhalten auf Anfrage Einsicht in die vollständige Liste aller Vertreter*innen mit Anschriften.

Vertreter*innen

Ersatzvertreter*innen

WAHLBEZIRK 1–MITTE

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

WAHLBEZIRK 1–MITTE

Ebner, Heinz-Noe

WAHLBEZIRK 2–OST

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

WAHLBEZIRK 2–OST

Sondergeld, Horst

WAHLBEZIRK 3–NORD

Heider, Stephan
Lemper, André
Löffler, Peter
Steinhart, Tobias
Zahn, Thomas
Zimmermann, Werner

WAHLBEZIRK 3–NORD

Hederer, Thomas
Kansy, Georg Franz

Liste der Vertreter*innen

Vertreter*innen

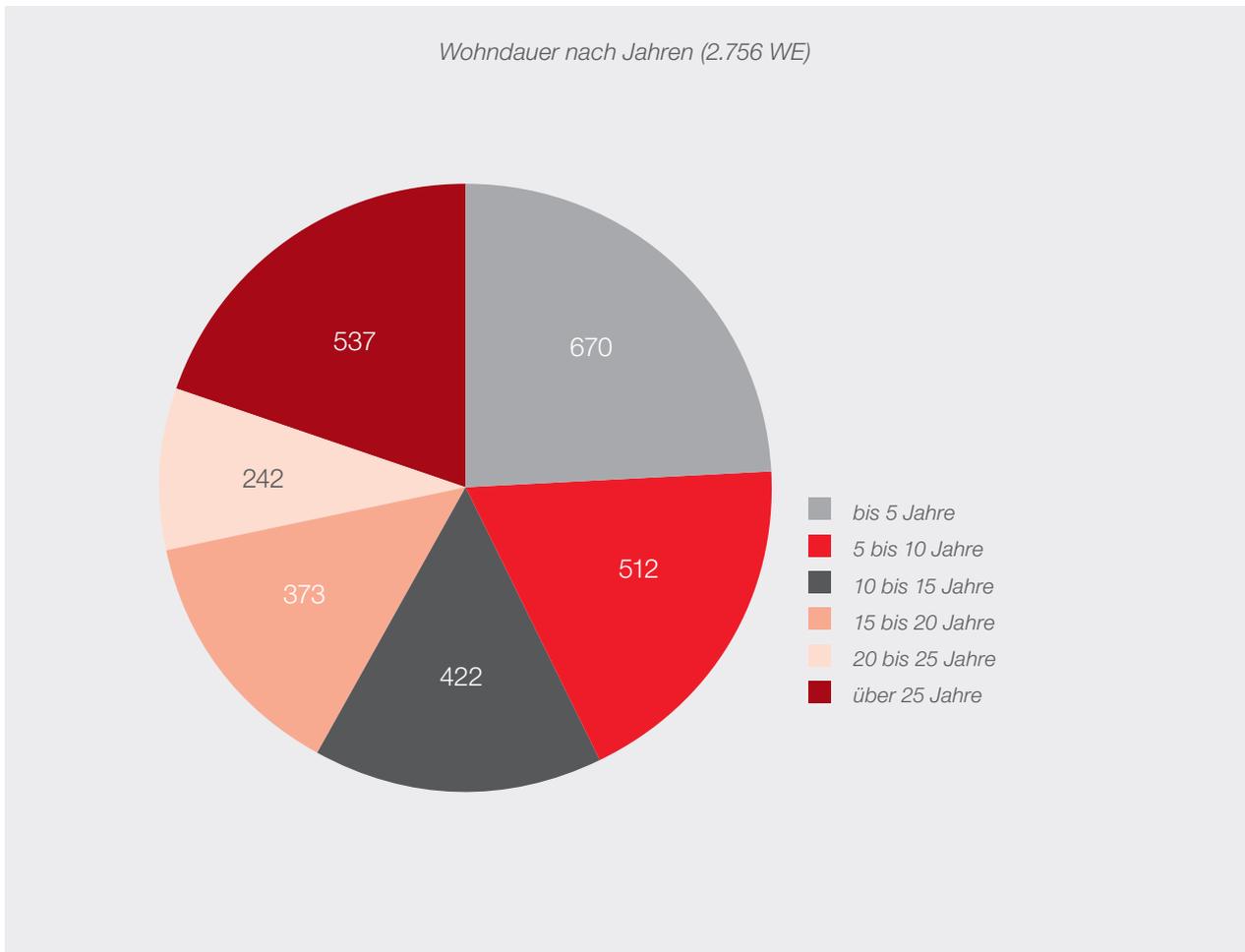
WAHLBEZIRK 4–WEST I

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

Ersatzvertreter*innen

WAHLBEZIRK 4–WEST I

- Fritz, Urs



Vertreter*innen

Ersatzvertreter*innen

WAHLBEZIRK 5 – WEST II

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

WAHLBEZIRK 5 – WEST II

WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER*INNEN

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

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

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

SONDERWAHLBEZIRK (SONSTIGE)

Detting, Thomas
Pietrzyk, Rainer



Wilmsdorfer Straße 3+5: Seit 2024 werden die Wohnungen der beiden Gebäude umfassend saniert

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Personelles	16
Dank	16
Ausblick 2025	16

2024

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Familienheim eG war im Jahr 2024 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.625,8 erzielt. Das Jahresergebnis liegt über dem geplanten Ergebnis von T€ 2.950,0–T€ 3.050,0. Dies ist auf verschiedenste Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zurückzuführen. Die Sollmieten und die sonstigen betrieblichen Erträge liegen etwas über den Planwerten. Wohingegen die Instandhaltungsaufwendungen, die Personalaufwendungen und die Abschreibungen etwas unter den Planwerten liegen.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit stand erneut die Bewirtschaftung des 2756 Wohnungen umfassenden Bestandes der Familienheim eG. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Betreuung unserer Mieter und die Pflege und Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Investitionen getätigt:

14,3 Mio. Euro Investitionen

davon:

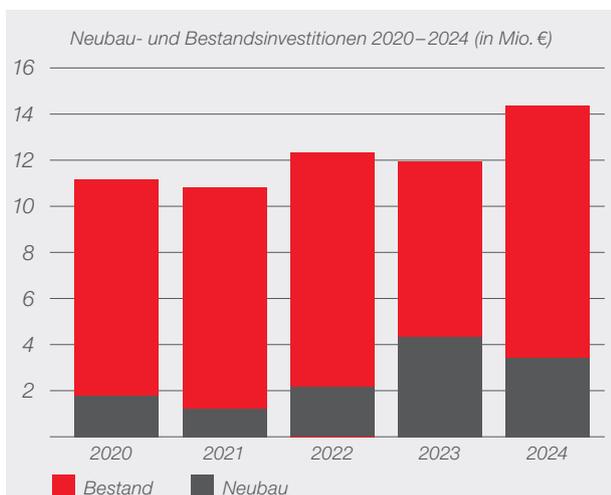
3,4 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen)

10,9 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Trotz des anspruchsvollen Umfelds mit im Vergleich zu den Vorjahren hohen Zinsen und weiterhin hohen Baukosten konnten die Investitionen wie geplant durchgeführt werden.

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2020 bis 2024 betrug insgesamt 60,6 Mio. Euro.



Übersicht wesentlicher Investitionen
im Berichtsjahr 2024: T€

Neubau des Mehrfamilienhauses

Colmarer Str. 22 und 22a, Breisach 2.889

Modernisierung der Wohnanlagen

Wilmsdorfer Straße 3, Freiburg 5.123
(Fertigstellung in 2025)

Kollnauer Str. 11, Waldkirch 876

In 2024 wurden die Mehrfamilienhäuser Colmarer Straße 22+22a, Breisach mit insgesamt 18 Wohnungen fertiggestellt und zum 16. September 2024 in die Vermietung genommen. Umfangreich modernisiert wurden die Mehrfamilienhäuser Wilmsdorfer Straße 3, Freiburg mit 52 Wohnungen und die Kollnauer Straße 11, Waldkirch mit 8 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 einen Immobilienbestand von 2.756 Wohnungen, 37 gewerbliche Einheiten und 2.063 Garagen und Stellplätze.

Neubau Colmarer Straße in Breisach

Im September 2022 wurde mit dem Bau von 18 Mietwohnungen in zwei Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage in Breisach begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im August 2024. Die Wohnungen wurden zum 16.09. bzw. 01.10.2025 vermietet. Die Häuser wurden auf einem Erbbaugrundstück erstellt, das die Familienheim eG schon länger im Bestand hält.

Neubauplanungen

Die Familienheim eG ist weiterhin bestrebt, Grundstücke zu erwerben, um für ihre Mitglieder Wohnraum zu schaffen. Die Rahmenbedingungen für den Neubau sind allerdings

mit den weiterhin hohen Baukosten und den rasant gestiegenen Zinsen herausfordernd. In Freiburg kommen zu dem anspruchsvollen Umfeld auch noch die städtischen Vorgaben in Neubaugebieten dazu. Daher will die Familienheim eG ihre Neubauaktivitäten verstärkt auf das Umland verlegen.

In Freiburg wird die Familienheim eG allerdings in Lehen-Zinklern, wo die Genossenschaft Eigentümerin von drei Grundstücken ist, neu bauen. Nach Jahrzehnten des Stillstands zeichnet sich jetzt der Bebauungsbeginn für 2027 ab. Die Familienheim eG möchte ab 2029 bauen.

In Umkirch hat die Familienheim eG in 2024 ein Grundstück erworben. Das Grundstück wird ab 2026 mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen bebaut. Die Fertigstellung soll 2028 erfolgen.

Nachhaltigkeit

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

Für unseren Gesamtbestand wurde ein durchschnittlicher CO₂-Emissionswert von 18,1 kg CO₂ pro qm Wohnfläche und Jahr ermittelt. Insbesondere aufgrund des bereits hohen energetischen Standards des Wohnungsbestandes sind wir zuversichtlich, die Zielwerte bis 2030 zu erreichen.

Die erforderliche Dekarbonisierung, d.h. der Einsatz regenerativer Energiequellen ist von großer strategischer Bedeutung. Neben der Überprüfung der Umstellung auf Fernwärme, den Einsatz von Wärmepumpen oder anderen Energieträgern sind die notwendigen baulichen Maßnahmen, für den effektiven Einbau von Niedertemperatur-Heizungen in Bestandsgebäuden, nicht zu unterschätzen.

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



Sonstiges

Der Rückgang der Mitgliederzahl setzte sich auch im Jahr 2024 fort. Die Anzahl der Mitglieder hat sich von 8.229 auf 8.180 zum Ende des Berichtsjahres reduziert. Durch eine restriktive Mitgliederaufnahme wollen wir den Mitgliederbestand in einem ausgewogenen Verhältnis zum Wohnungsbestand halten.

Zum Jahreswechsel 2024 lag die Leerstandsquote mit einem Wert von 2,2% auf einem sehr niedrigen Niveau. Struktureller Leerstand besteht nicht. Er resultiert im Wesentlichen aus gewolltem Leerstand, um unseren Mietern Ausweichwohnungen bei Sanierungen bereitstellen zu können und zum anderen aus Leerstand auf Grund von Mieterwechseln.

Die mittlere monatliche Nettomiete liegt in Freiburg gemäß des Freiburger Mietspiegels 2025/2026 bei 10,81 Euro/qm. Unsere Genossenschaftswohnungen liegen mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 7,48 Euro/qm rund 31% unter dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Somit kommt die Familienheim eG weiterhin konsequent dem Auftrag nach, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der kostenintensiven Herausforderungen, die sich insbesondere aus der Klimaschutzgesetzgebung ergeben, wird die Familienheim in den nächsten Jahren an Mieterhöhungen, die den Abstand zur Freiburger Vergleichsmiete etwas reduzieren, nicht vorbeikommen.

Verwaltung für Dritte

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

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage für Dritte sowie acht Garagen einer Eigentümergemeinschaft verwaltet.

Entwicklung der Spareinrichtung

In 2023 sah sich die Familienheim eG mit ihrer Spareinrichtung aufgrund des rasanten Zinsanstiegs an den Kapitalmärkten seit Anfang 2022 einem anspruchsvollem Umfeld gegenüber. In 2024 kam es zu einer Seitwärtsbewegung der Kapitalmarktzinsen. Durch die Kombination aus der weiterhin attraktiven Verzinsung der Spareinlagen und der hohen Sicherheit der Geldanlage war das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG stets vorhanden. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.205 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.193 Sparkonten zum 31. Dezember 2024 leicht verringert. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 1.160,6 auf T€ 43.114,9.

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

Personelles

In 2024 konnten wir drei neue Kolleginnen und Kollegen bei der Familienheim eG begrüßen. Frau Kaiser ist neue Vorstandssekretärin und unsere frühere Auszubildende Frau Schröder verstärkt das Team in der Vermietung. Im September hat Herr Wacker seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei uns begonnen. In 2025 haben bisher Frau Pfaff, Herr Masslau und Frau Samadi ihren Weg zur Familienheim eG gefunden. Frau Pfaff und Herr Masslau sind seit Februar im Rechnungswesen bzw. in der technischen Abteilung tätig. Frau Pfaff verstärkt das

Team Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und Herr Masslau ist insbesondere für Modernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln mitverantwortlich. Frau Samadi ist seit März als Architektin mit dem Schwerpunkt Instandhaltung und Modernisierung Mitarbeiterin der technischen Abteilung.

Dank

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

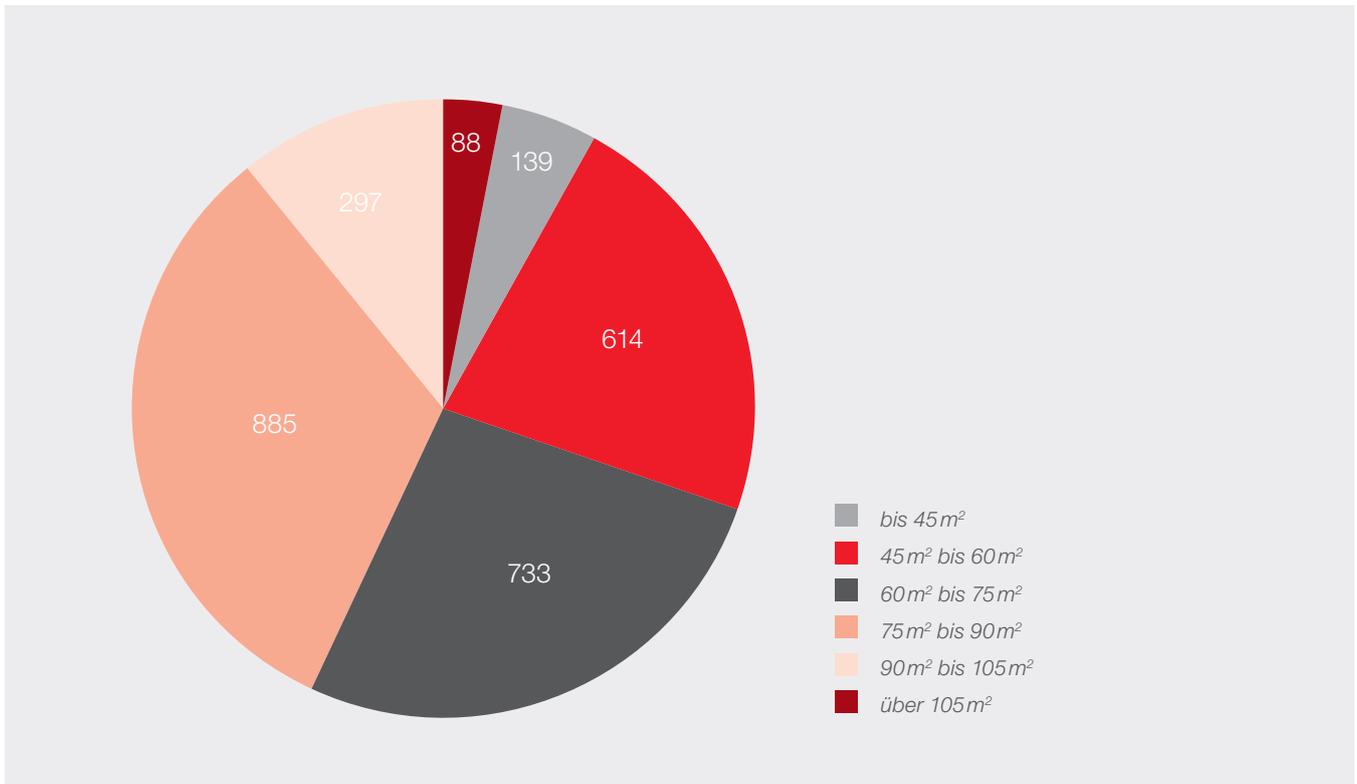
Bei den Vertreterinnen und Vertretern der Mitglieder möchten wir uns für ihr Engagement bedanken. Die Aufgabe, die die Vertreterinnen und Vertreter übernehmen ist wichtig und zentraler Baustein der genossenschaftlichen Selbstverwaltung.

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

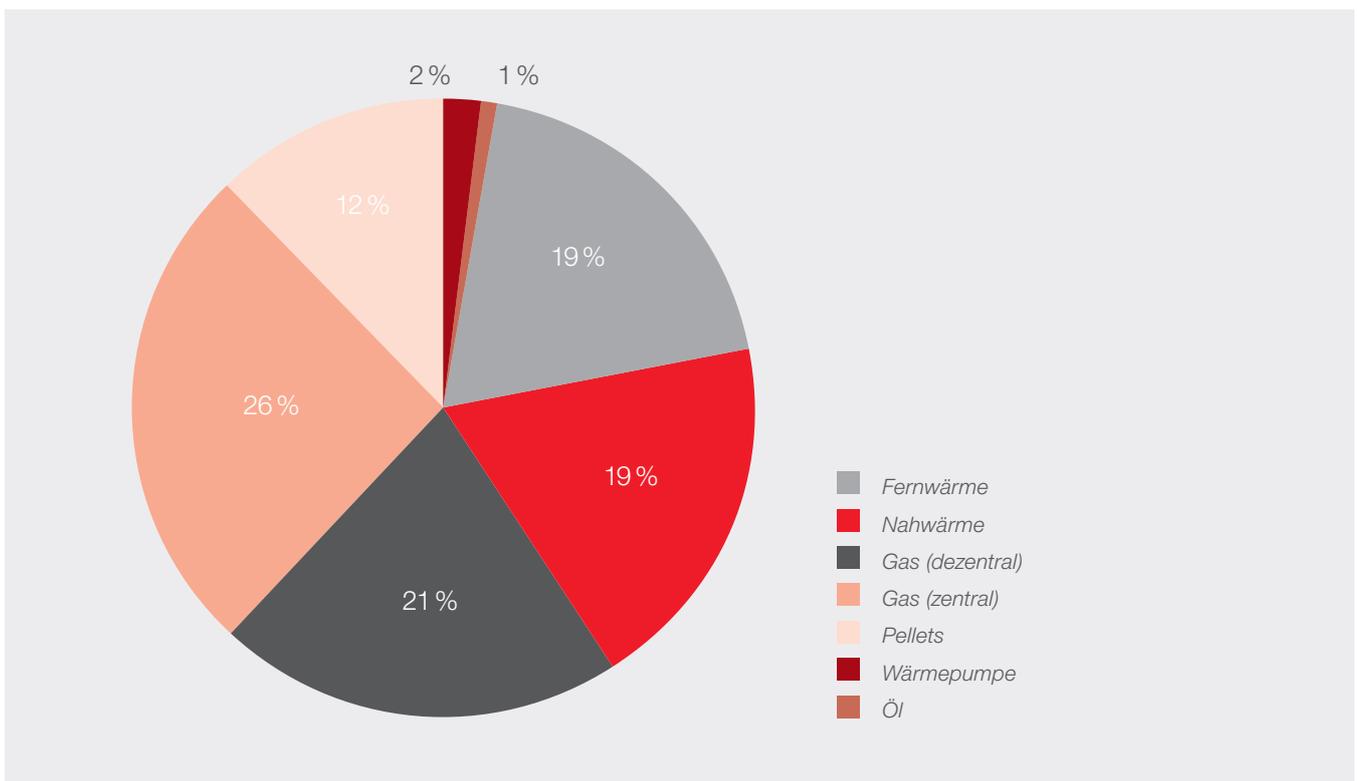
Ausblick 2025

Die Geschäftsleitung geht grundsätzlich von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2025 aus. Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2025 von T€ 2.700,0–T€ 2.800,0 erwartet. Damit wird für 2025 mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem Jahresüberschuss 2024 liegt. Das ist insbesondere auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Insgesamt sind in 2025 für den Neubau T€ 4.200,0, für die Modernisierung T€ 5.780,0 und für die Instandhaltung T€ 6.967,0 veranschlagt. Es werden folglich erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem hohen Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 60 qm/p.a. ausgegangen werden kann.

Wohnungsbestand (2.756 WE) nach Wohnungsgröße



Energieträger nach Wohn- und Gewerbefläche



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Es fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand und eine Sitzung des Aufsichtsrates statt. Im November kamen Vorstand und Aufsichtsrat zudem zu einer gemeinsamen Strategietagung zusammen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen über die Planungen und die wesentlichen Entwicklungen der Genossenschaft umfassend informiert. Auf dieser Grundlage und anhand von ausführlichen Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse für die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG gefasst. Ein Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit lag in der Überwachung der laufenden Geschäftstätigkeit und der Unternehmensplanung. Diese bilden das Fundament für eine sichere und bezahlbare Wohnraumversorgung unserer Mitglieder. Die Wirtschafts- und Investitionsplanung wurde durch den Vorstand ausführlich dargelegt. Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand in einer konstruktiven und vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Ein besonderes Ereignis war die Fertigstellung und Übergabe der zwei Neubauten in der Colmarer Str. 22 und 22a in Breisach am Rhein mit insgesamt 18 Wohnungen.

Am 24. Juni fand unsere Vertreterversammlung statt. Die von den Mitgliedern gewählten Vertreterinnen und Vertreter haben die regelmäßig zu fassenden Beschlüsse gefasst. So wurde wie in den Vorjahren die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben beschlossen. Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Frank Pfaff, Frau Dr. Friederike Schäffler, Frau Dr. Anita Stilz und Herr Klaus Textor endete turnusmäßig. Alle vier Personen stellten sich erneut zur Wahl und wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG ist dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. angeschlossen und wurde auch in diesem Jahr vom vbw geprüft. Der Bericht des Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2024. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2024 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Trotz zum Teil schwieriger Rahmenbedingungen ist es der Genossenschaft wie in den Vorjahren gelungen, ein gutes Jahresergebnis zu erwirtschaften. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Freiburg i. Br., den 26. Mai 2025



Dr. Anita Stilz

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Lagebericht 2024

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 2024 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

1 Grundlagen der Genossenschaft

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

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

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein heraus-

forderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2%, während sie im Vorjahr noch 5,9% betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15%. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6% entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2%, 2025 soll es dann leicht um 0,2% steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000

Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0%.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8% oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

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 2024 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.625,8 erzielt. Das Jahresergebnis liegt über dem geplanten Ergebnis von T€ 2.950,0–T€ 3.050,0. Dies ist auf verschiedenste Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zurückzuführen. Die Sollmieten und die sonstigen betrieblichen Erträge liegen etwas über den Planwerten. Wohingegen die Instandhaltungsaufwendungen, die Personalaufwendungen und die Abschreibungen etwas unter den Planwerten liegen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2024 hat sich die Mitgliederzahl von 8.229 auf 8.180 reduziert. Der Mitgliederrückgang ist das Ergebnis einer restriktiveren Mitgliederaufnahme. Dies dient dem Zweck ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnungsbestand zur Mitgliederzahl zu erhalten. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand, wie in den Vorjahren, der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Bei den Neubauten wurden die Mehrfamilienhäuser Colmarer Straße 22 + 22a, Breisach mit insgesamt 18 Wohnungen fertiggestellt und zum 16. September 2024 in die Vermietung genommen. Umfangreich modernisiert wurden die Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Straße 3, Freiburg mit 52 Wohnungen und die Kollnauer Straße 11, Waldkirch mit 8 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 einen Immobilienbestand von 2.756 Wohnungen, 37 gewerbliche Einheiten und 2.063 Garagen und Stellplätze.

In 2023 sah sich die Familienheim eG mit ihrer Spareinrichtung aufgrund des rasanten Zinsanstiegs an den Kapitalmärkten seit Anfang 2022 einem anspruchsvollen Umfeld gegenüber. In 2024 kam es zu einer Seitwärtsbewegung der Kapitalmarktzinsen. Durch die Kombination aus der weiterhin attraktiven Verzinsung der Spareinlagen und der hohen Sicherheit der Geldanlage war das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG stets vorhanden. Die Anzahl der Sparkonten hat sich von 7.205 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.193 Sparkonten zum 31. Dezember 2024 leicht verringert. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 1.160,6 auf T€ 43.114,9.

Lagebericht 2024 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.3 LAGE

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
BETRIEBSBEREICHE			
Bewirtschaftungstätigkeit	6.155,7	7.615,5	-1.459,8
Betreuungstätigkeit	39,2	42,0	-2,8
Kapitaldienst	-51,2	-96,4	45,2
SUMME	6.143,7	7.561,1	-1.417,4
Verwaltungskosten	-2.929,3	-3.054,2	124,9
BETRIEBSERGEBNIS	3.214,4	4.506,9	-1.292,5
Übrige Rechnung	473,3	82,1	391,2
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	3.687,7	4.589,0	-901,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-61,9	-286,3	224,4
JAHRESÜBERSCHUSS	3.625,8	4.302,7	-676,9

Beim Ergebnis aus der **Bewirtschaftungstätigkeit** stehen den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 22.707,2 (Vorjahr: T€ 22.956,3) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 6.398,0 (Vorjahr: T€ 4.874,2)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 790,8 (Vorjahr: T€ 507,2)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.351,8 (Vorjahr: T€ 4.320,7)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 4.437,0 (Vorjahr: T€ 3.835,1)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 384,8 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 2024 liegen die Zinsaufwendungen aber wegen des rasanten Zinsanstiegs in 2023 deutlich über dem Niveau von 2023.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 2.036,0 (Vorjahr: T€ 2.062,1) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 893,3 (Vorjahr: T€ 992,1) zusammen.

Bei der **übrigen Rechnung** resultieren die Erlöse im Wesentlichen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsentschädigungen, BAFA-Zuschüssen und einer einmaligen Nutzungsausfallentschädigung der VAG Freiburg. Dem stehen insbesondere Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen und Aufwendungen früherer Jahre entgegen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** setzen sich aus Aufwendungen für die Bildung von Körperschaft- und Gewerbesteuerrückstellungen im Rahmen der Mindestbesteuerung und Erträgen aus der Auflösung von Körperschaft- und Gewerbesteuerrückstellungen für frühere Jahre zusammen.

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:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	148.219,2	89,1	145.309,9	89,0	2.909,3
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	5.523,9	3,3	4.415,3	2,7	1.108,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	11.456,7	6,9	12.872,1	7,9	-1.415,4
Übriges Umlaufvermögen	1.104,5	0,7	655,5	0,4	449,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,1	0,0	8,0	0,0	-5,9
BILANZSUMME	166.312,7	100,0	163.267,1	100,0	3.045,6

KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	9.114,3	5,5	9.195,8	5,6	-81,5
Rücklagen	71.096,5	42,7	67.826,5	41,5	3.270,0
Bilanzgewinn	366,7	0,2	376,7	0,2	-10,0
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	7.379,0	4,4	7.542,1	4,6	-163,1
Übrige Rückstellungen	647,6	0,4	584,5	0,4	63,1
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	24.441,7	14,7	27.178,1	16,7	-2.736,4
Spareinlagen	43.114,9	25,9	41.954,3	25,7	1.160,6
Erhaltene Anzahlungen	6.446,3	3,9	5.688,6	3,5	757,7
Übrige Verbindlichkeiten	3.447,8	2,1	2.579,1	1,6	868,7
Rechnungsabgrenzungsposten	257,9	0,2	341,4	0,2	-83,5
BILANZSUMME	166.312,7	100,0	163.267,1	100,0	3.045,6

Lagebericht 2024 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der Vermögenstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 89,1 % (Vorjahr: 89,0 %). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (T€ 3.378,9) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 4.562,1). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.513,5 entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das in 2024 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2023 in 2024 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 48,4 % (Vorjahr: 47,4 %). 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 31.12.2024 bei 102,0 % (Vorjahr: 103,1 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

2.3.2.2 INVESTITIONEN

Eine Aufgabe der Familienheim eG ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, und um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und –soweit möglich– Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Anspruch genommen. Des Weiteren finanziert die Genossenschaft die Investitionen in den Bestand mittels der Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder. Damit kommen die Spareinlagen den Mitgliedern wieder zu Gute, da diese als 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 2024 dargestellt:

	2024	2023
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.029,4	10.200,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.632,2	-6.947,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.860,0	-3.889,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-462,8	-636,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.326,5	8.962,6
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	7.863,7	8.326,5

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtszeitraum nicht erforderlich. Diese waren aber zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 3.000,0 vorhanden. Des Weiteren besteht ein Rahmenkredit über T€ 2.100,0. Die Restvaluta des Rahmenkredits betrug zum Bilanzstichtag T€ 1.701,8.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst in Höhe von T€ 3.267,3 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 7.926,0). Diese betreffen mit T€ 7.921,3 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung und Umschuldung von Bankdarlehen (T€ 2.835,8). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.391,8) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 3.154,4) sowie Zinszahlungen (T€ 876,4) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Lagebericht 2024 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2024	Plan 2024	Plan 2025	
Jahresüberschuss	T €	3.626	2.828	2.754	
Sollmieten	T €	19.157	18.985	19.444	
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	48,4	48,5	49,20
Durchschnittliche Sollmiete/ qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,48	7,48	7,60
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,2	2,0	2,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient/ qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	53,54	50,00	60,00
Verwaltungskosten/ qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,31	16,00	15,00
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	6,8	6,5	7,5
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,5	1,4	1,7

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. Alle Werte sind besser als branchenübliche Schwellenwerte, die definiert wurden, um auf Entwicklungsbeeinträchtigungen oder Bestandsgefährdungen hinzuweisen. Die Kennzahlen für 2024 entsprechen weitestgehend den Planwerten. Der Jahresüberschuss ist wie bereits erläutert höher als geplant ausgefallen. Bei den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit liegen die Sollmieten nahe an den Planwerten. Die Abweichung resultiert aus den Erlösen aus Umlagen für Betriebs- und Heizkosten, die sich teilweise in das Jahr 2025 verschieben. Die Verwaltungskosten sind im Wesentlichen wegen niedrigerer Aufwendungen für die Altersversorgung unter dem Planwert geblieben.

Die durchschnittliche Sollmiete je m² und Jahr in Verbindung mit den hohen Investitionen in den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung des Ziels wider, den Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen

Mieten zur Verfügung zu stellen. Struktureller Leerstand besteht nicht. Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche liegen mit 14,31 €/m² auf branchenüblichem Niveau. Mit steigenden Zinsen steigt selbstverständlich auch die Zinsquote. Sie befindet aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Dass ist auf die konsequente Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln in den zurückliegenden Jahren und auf die günstige Finanzierung über die Spareinrichtung zurückzuführen.

3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht grundsätzlich von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2025 aus.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2025 von T€ 2.700 – T€ 2.800,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 48,75 % – 49,75 % verbunden wäre. Damit wird für 2025 mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem Jahresüberschuss 2024 liegt. Das ist insbesondere auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich in 2025 etwa T€ 23.498,0 betragen. Die Erhöhung resultiert aus der unterjährigen Vermietung der Neubauten Colmarer Straße 22 + 22a, Breisach im September 2024, aus Mieterhöhung im Rahmen der Anpassung an die Vergleichsmieten und aus Anschlussvermietungen von Bestandswohnungen. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 60 qm/p.a. ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2025 die Fertigstellung der umfassenden Modernisierung des Mehrfamilienhauses Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg und die umfassenden Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Str. 5, Freiburg und Auf der Hohe 2 + 4, Waldkirch. Insgesamt sind in 2025 für den Neubau T€ 4.200,0, für die Modernisierung T€ 5.780,0 und für die Instandhaltung T€ 6.967,0 veranschlagt. Es kann von einer durchschnittlichen Leerstandquote von ca. 2 % ausgegangen werden, die hauptsächlich auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Strangsanierungen zurückzuführen sein wird.

Die 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 verfeinert derzeit eine Strategie um die politischen Vorgaben – insbesondere auch sozialverträglich – umzusetzen.

Die Familienheim eG ist Eigentümerin von unbebauten Grundstücken in Lehen. Bei Baustart des Wohngebiets

Zinklern in Lehen sollen die vorhandenen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Auch im Freiburger Umland ist die Familienheim eG an der Realisierung von weiteren Projekten interessiert. Aktuell sind im Umland die Realisierung von zwei Neubauprojekten in Planung bzw. Überlegung. In Umkirch werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen realisiert. Das Grundstück wurde gekauft und der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen. Zudem wird derzeit geprüft, ob in Oberried ab 2026 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen gebaut werden sollen.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird in 2025 im Wesentlichen davon abhängen, inwieweit die Familienheim eG weiterhin attraktive Zinskonditionen ihren Sparern anbietet.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2025 auf dem Niveau des Jahres 2024 einpendeln. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird, sofern alle Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden können, mit ca. 60 €/qm p.a. nochmal höher ausfallen als in 2024.

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

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

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

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnet die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein. Die Familienheim eG hat aufgrund der seit Jahren hohen Bestandsinvestitionen ein Wohnungsportfolio, das bereits jetzt einen hohen energetischen Standard aufweist. Dieser Weg soll weiter beschritten und sogar noch intensiviert werden, um die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes zu erfüllen. Dies schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Nebenkosten der Mieter und bietet die Chance auch in Zukunft ein attraktiver Vermieter in Freiburg und Umgebung zu sein.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2025 insbesondere in Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen, die die Familienheim eG geplant hat. Die Familienheim eG bezieht eine Vielzahl von Leistungen aus dem regionalen Bau- und Ausbauhandwerk. Es besteht die Möglichkeit das Bauleistungen nur zu höheren als geplanten Preisen bezogen werden können, und dass es bei der Ausführung von Maßnahmen zu Verzögerungen kommt, die sich wiederum nachteilig auf die Kosten auswirken. Zudem besteht aufgrund der schwächelnden Konjunktur in Deutschland das Ausfallrisiko von bauausführenden Unternehmen. Dies könnte ein Grund für Terminverzögerungen und höhere Kosten sein. Andererseits besteht aufgrund der schlechten Auftragslage im Handwerk die Chance Handwerksleistungen zu besseren als geplanten Preisen zu beziehen.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Vereinbarungen werden bei Bedarf abgeschlossen. Swaps und Optionen werden nicht abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2024 lagen keine derivativen Finanzinstrumente bei der Familienheim eG vor. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Dies erweist sich aktuell wieder als sinnvolle Maßnahme, da die Baufinanzierungszinsen seit Anfang 2022 deutlich gestiegen sind. Zudem wurden in den vergangenen Jahren Bausparverträge mit niedrigen Darlehenszinsen abgeschlossen. Dies ermöglicht bei zuteilungsreifen Verträgen die Aufnahme von Darlehen zu Konditionen, die deutlich unter dem aktuellen Zinsniveau liegen. In 2023 und 2024 verliefen die Bauzinsen in Wellenbewegungen seitwärts. Für 2025 ist eine Prognose der Zinsentwicklung aufgrund der erratischen Wirtschaftspolitik der USA und der ungewissen Konjunktorentwicklung in Deutschland und der Welt kaum möglich. 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 24. März 2025

Der Vorstand


Anja Dziolloß


Christian Brokate

–
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss 2024

2024

Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2024

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	22.356,55		7.925,34
			22.356,55	7.925,34
	II. Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.987.255,43		139.471.862,28
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.048.908,48		1.094.293,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	317.134,00		438.697,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.072,09		89.235,97
	7. Anlagen im Bau	82.031,98		3.770.694,83
	8. Bauvorbereitungskosten	439.270,58		31.194,42
	9. Geleistete Anzahlungen	0,00		142.800,00
			148.196.889,92	145.301.995,34
	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	5.523.898,12		4.415.356,09
	2. Andere Vorräte	288.383,57		307.210,88
			5.812.281,69	4.722.566,97
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	119.390,61		108.018,75
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.649,23		27.616,58
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	597.029,71		212.645,71
			816.069,55	348.281,04
	III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.863.679,78		8.326.463,02
	2. Bausparguthaben	3.593.057,75		4.545.636,58
			11.456.737,53	12.872.099,60
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.087,07		7.968,49
			2.087,07	7.968,49
	BILANZSUMME		166.312.723,31	163.267.137,78

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		157.395,00	149.940,00
2. der verbleibenden Mitglieder		8.902.005,00	9.035.775,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		54.915,00	10.080,00
		9.114.315,00	9.195.795,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		0,00
II. Kapitalrücklage		39.533,04	39.533,04
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen		7.832.000,00	7.462.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	370.000,00 €		435.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		37.330.000,00	37.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		0,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		25.895.000,00	22.995.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.900.000,00 €		3.500.000,00
		71.057.000,00	67.787.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		10.915,44	9.077,30
2. Jahresüberschuss		3.625.756,26	4.302.662,71
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		3.270.000,00	3.935.000,00
		366.671,70	376.740,01
Eigenkapital insgesamt		80.577.519,74	77.399.068,05
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		7.379.002,00	7.542.128,00
2. Rückstellungen für Steuern		322.863,00	288.258,00
3. Sonstige Rückstellungen		324.759,00	296.251,00
		8.026.624,00	8.126.637,00
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.441.713,64	27.178.129,13
2. Spareinlagen		43.114.872,71	41.954.260,83
3. Erhaltene Anzahlungen		6.446.289,13	5.688.576,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		232.489,76	365.809,76
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.024.047,76	2.052.110,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten		191.232,43	161.164,42
davon aus Steuern	131.099,86 €		66.885,04
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	10.517,91 €		11.252,84
		77.450.645,43	77.400.051,67
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		257.934,14	341.381,06
BILANZSUMME		166.312.723,31	163.267.137,78

Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.707.169,57		22.956.261,73
b) aus Betreuungstätigkeit	17.164,80		16.905,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.380,41		62.382,40
		22.780.714,78	23.035.549,93
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.108.542,03	208.633,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.705,00	24.250,00
Sonstige betriebliche Erträge		597.073,90	316.433,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.533.635,45		9.341.275,05
		11.533.635,45	9.341.275,05
ROHERGEBNIS		12.972.400,26	13.826.324,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.823.203,18		1.734.778,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	420.496,28		533.430,55
davon für Altersversorgung	69.716,68 €		179.360,25
		2.243.699,46	2.268.208,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.513.519,82	4.514.156,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		948.983,75	1.116.856,07
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	302,00		239,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	170.426,76		91.050,34
		170.728,76	91.289,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.012.731,96	694.869,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		61.908,12	286.339,92
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.362.285,91	5.037.182,42
Sonstige Steuern		736.529,65	734.519,71
JAHRESÜBERSCHUSS		3.625.756,26	4.302.662,71
Gewinnvortrag		10.915,44	9.077,30
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		3.270.000,00	3.935.000,00
BILANZGEWINN		366.671,70	376.740,01

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um folgende Posten ergänzt:

Andere Finanzanlagen, Spareinlagen

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter €250,00 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um thermische Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk. Die thermischen Solaranlagen und das Blockheizkraftwerk werden über eine Nutzungsdauer

von 10 Jahren, die Fotovoltaikanlagen über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

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

Die **Geleisteten Anzahlungen** betreffen Anzahlungen an Handwerksunternehmen.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter:	Richttafeln 2018G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2024:	1,90 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	2,50 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

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

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

Verbindlichkeiten

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttoanlagespiegel 2024

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	228.009,81	19.692,12	0,00	0,00	0,00	247.701,93
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.519.553,40	4.562.093,59	399.754,00	6.659.498,73	0,00	251.341.391,72
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	1.918.380,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.918.380,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.303,60	4.701,86	22.085,41	0,00	0,00	602.920,05
Anlagen im Bau	3.770.694,83	2.970.835,88	0,00	-6.659.498,73	0,00	82.031,98
Bauvorbereitungskosten	31.194,42	408.076,16	0,00	0,00	0,00	439.270,58
Geleistete Anzahlungen	142.800,00	0,00	142.800,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	249.220.641,38	7.945.707,49	564.639,41	0,00	0,00	256.601.709,46
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	249.454.952,19	7.965.399,61	564.639,41	0,00	0,00	256.855.712,39

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.24 €	Buchwert am 31.12.23 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
220.084,47	5.260,91	0,00	0,00	0,00	225.345,38	22.356,55	7.925,34
101.047.691,12	4.306.445,17	0,00	0,00	0,00	105.354.136,29	145.987.255,43	139.471.862,28
860.204,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	905.589,24	1.048.908,48	1.094.293,48
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
1.479.683,05	121.563,00	0,00	0,00	0,00	1.601.246,05	317.134,00	438.697,00
531.067,63	34.865,74	0,00	22.085,41	0,00	543.847,96	59.072,09	89.235,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.031,98	3.770.694,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.270,58	31.194,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.800,00
103.918.646,04	4.508.258,91	0,00	22.085,41	0,00	108.404.819,54	148.196.889,92	145.301.995,34
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
104.138.730,51	4.513.519,82	0,00	22.085,41	0,00	108.630.164,92	148.225.547,47	145.316.221,68

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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:

	31.12.24	31.12.23
Forderungen aus Vermietung	11.372,72 €	13.117,49 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 360.000,00€ (Vorjahr 198.400,00€) und Zuschüsse der BAFA bzw. der Stadt Freiburg wurden in Höhe von 39.754,00€ (Vorjahr 384.796,19€) von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des **Sachanlagevermögens** abgesetzt.

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

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

sprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -64.703,00€.

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

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon			Art der Sicherung
			Restlaufzeit		gesichert	
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	24.441.713,64	2.599.040,46 <i>2.492.801,19</i>	8.522.708,27	13.319.964,91	24.441.713,64	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	6.446.289,13	6.446.289,13 <i>5.688.576,69</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	232.489,76	232.489,76 <i>365.809,76</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	3.024.047,76	3.024.047,76 <i>2.052.110,84</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	191.232,43	191.232,43 <i>161.164,42</i>	0,00	0,00	0,00	
Summe	34.335.772,72	12.493.099,54 <i>10.760.462,90</i>	8.522.708,27	13.319.964,91	24.441.713,64	
Spareinlagen	43.114.872,71					
Verbindlichkeiten gesamt	77.450.645,43					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.24	31.12.23
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	39.623.187,95	37.284.334,56
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	3.491.684,76	4.669.926,27
Summe	43.114.872,71	41.954.260,83

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 751,00 € (Vorjahr: 585,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 136.299,00 € (Vorjahr: 131.137,00 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Garantieverpflichtung zum 31.12.2024 gegenüber dem Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	212.792,41 €
In 2024 wurde ein Grundstück in Umkirch gekauft. Mit dem Kauf geht eine Bauverpflichtung einher. Aus dem Kauf des Grundstücks und der Bauverpflichtung ergeben sich Folgeinvestitionen von	15.325.900,00 €
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*innen	6	7
Technische Mitarbeiter*innen	8	1
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	6
	17	14

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Mitglieder zu Beginn des Geschäftsjahres	8.229	86.055
Zugang	149	1.062
Abgang	-198	-2.336
Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	8.180	84.781

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **133.770,00 €**

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

Anhang zum Jahresabschluss 2024

4. Prüfungsverband

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Anja Dziolloß, Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)
Christian Brokate (hauptamtlich seit 01.01.2024)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Dr. Klaus Fuhrmann	Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration, Kultur und Gesundheit GbR	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Joachim Scheck	Geschäftsführer VISTAtour Freiburg	
Martin Schrutka	Architekt, Energieberater, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	
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 3.636.671,70€ nach Dotierung der gesetzliche Rücklage von 370.000,00€ einen Betrag von 1.620.000,00€ verbindlich vorab und weitere 1.280.000,00€ 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 366.671,70€ wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	360.903,92 €
Gewinnvortrag	5.767,78 €
Bilanzgewinn	366.671,70 €

Freiburg, den 24. März 2025

Der Vorstand


Anja Dziolloß


Christian Brokate

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für

die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen-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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

■ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie

erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

■ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

■ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

■ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

■ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

■ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten

Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 2. Mai 2025

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

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer



Sicher wohnen. Für Generationen. Familienheim Freiburg



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

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,
Anja Dziolloß, Christian Brokate

Druck: EuroPrintPartner

Fotos: Jürgen Brandel Fotografie, Johannes Meger, Felix Groteloh

Gestaltung: designmaleins®

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5
79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

Kundenzentrum Gaußstraße 1 Unsere Öffnungszeiten

Beratung Wohnen, Spareinrichtung, Kasse

Mo, Di, Do, Fr
8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mittwochnachmittag
14.00 Uhr – 17.30 Uhr



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG