

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

2025



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

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



# Informationen auf einen Blick

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Mitgliederstand</b>	8.115	8.180	8.229
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	83.561	84.781	86.055
<b>Bilanzsumme T€</b>	166.439	166.313	163.267
<b>Sachanlagevermögen T€</b>	151.741	148.197	145.302
<b>Geschäftsguthaben T€</b>	8.904	9.114	9.196
<b>Ergebnis-Rücklagen T€</b>	73.487	71.057	67.787
<b>Rückstellungen T€</b>	7.964	8.027	8.127
<b>Spareinlagen T€</b>	43.921	43.115	41.954
<b>Jahresüberschuss T€</b>	2.785	3.626	4.303
<b>Bilanzgewinn T€</b>	361	367	377
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.953	4.953	4.935

# — Wir trauern um

46 Mitglieder  
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Verstorben sind  
die Mitglieder der Vertreterversammlung

————— **Adolf Emlinger** —————

————— **Hans-Dieter Sumbert** —————

ebenfalls verstarben  
die langjährigen Mitarbeitenden der Familienheim Freiburg BG eG

————— **Margarete Blockus** —————

————— **Clemens Selzer** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter*innen	9
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Dank	16
Ausblick 2026	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Lagebericht 2025</b>	
Grundlagen der Genossenschaft	20
Geschäftsmodell der Genossenschaft	20
Ziele und Strategien	20
Wirtschaftsbericht	20
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
Geschäftsverlauf	21
Lage	22
Ertragslage	22
Vermögens- und Finanzlage	23
Vermögens- und Kapitalstruktur	23
Investitionen	24
Liquidität	25
Finanzielle Leistungsindikatoren	26
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
<b>Jahresabschluss 31.12.2025</b>	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2025	33
<b>Bestätigungsvermerk</b>	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 Spar-einrichtung. Satzungsänderungen haben sich im Jahr 2025 nicht ergeben.

Der Vorstand hat in 37 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In sechs Aufsichtsratssitzungen und neun 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 66. Vertreterversammlung am 30.06.2025 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2024 festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024 von 366.671,70€ wurde wie folgt vorgeschlagen und beschlossen:

a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2024 360.903,92 €

b) der Restbetrag von 5.767,78 €  
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2025 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 Karin Müller*  
und  
*Herr Joachim Scheck*  
wiedergewählt.

*Herr Frank Pfaff*  
hat sich nicht erneut zur Wahl gestellt.  
An seiner Stelle wurde  
*Frau Stephanie Birkner*  
in den Aufsichtsrat gewählt.

*Herr Dr. Klaus Fuhrmann*  
ist auf eigenen Wunsch zum 31.12.2025  
aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Alexander Ehlacher (seit 01.01.2026)	Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)
	Georg Selinger (seit 01.01.2026)	(nebenamtlich)
	Anja Dziolloß (bis 31.01.2026)	(hauptamtlich)
	Christian Brokate (bis 31.03.2026)	(hauptamtlich)

<b>Aufsichtsrat</b>	Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin, Vorsitzende
	Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende
	Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin, Schriftführerin
	Frank Pfaff (bis 30.06.2025)	Sachverständiger
	Stephanie Birkner (ab 30.06.2025)	Diplom-Sachverständige (DIA)
	Dr. Klaus Fuhrmann (bis 31.12.2025)	Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration, Kultur und Gesundheit GbR
	Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg
	Joachim Scheck	Geschäftsführer VISTAtour Freiburg
	Martin Schrutka	Architekt, Energieberater, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
	Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.

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



Vorstand und Geschäftsführung von links nach rechts:  
Alexander Ehlacher, Markus Scherrle, Georg Selinger



*Ein- und Ausblicke bei der Wilmersdorfer Str. 5, Freiburg*



---

# 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).

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

### 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

# Liste der Vertreter\*innen

## Vertreter\*innen

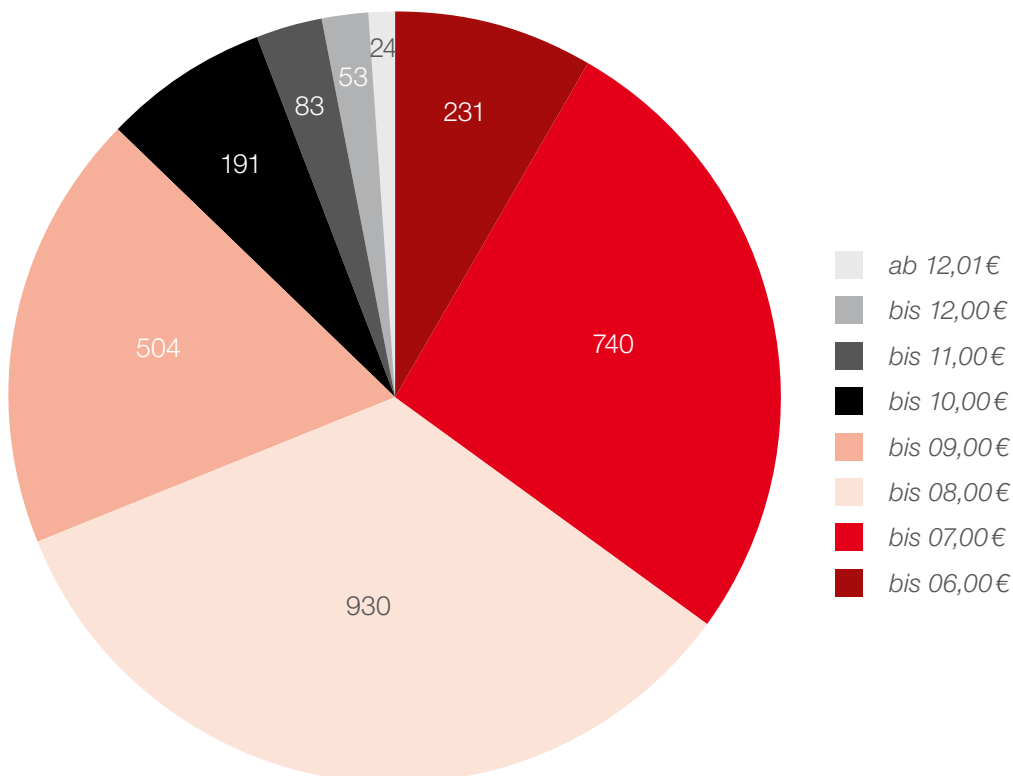
### WAHLBEZIRK 4–WEST I

- Baranyai, Thomas
- Dietmann, Edeltraud
- Ebner, Heinz-Noe
- Föhrenbach, Monika
- Frontalski, Wolf-Dieter
- Fritz, Urs
- Hoffmann, Axel
- Klumpp, Markus
- Künzle, Norbert
- Laible, Klaus
- Reichert, Klaus
- Schienle, Jürgen
- Schweizer, Bernhard
- Sehler, Alfred

## Ersatzvertreter\*innen

### WAHLBEZIRK 4–WEST I

## Wohnungsbestand (2.756 WE) nach Miete je qm



## Vertreter\*innen

## Ersatzvertreter\*innen

---

### **WAHLBEZIRK 5 – WEST II**

Becker, Eduard  
Bothur, Wolfgang  
Boye, Dr. 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  
Kansy, Georg  
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)**

Pietrzyk, Rainer



Buchenstr. 2-10: Heizungsoptimierung für 118 Wohnungen

---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
Verwaltung für Dritte	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Personelles	16
Dank	16
Ausblick 2026	16

2025

## Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Familienheim eG war im Jahr 2025 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.784,9 erzielt. Das Jahresergebnis liegt innerhalb des geplanten Ergebnisses von T€ 2.700,0–T€ 2.800,0.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Kernaufgabe der Geschäftstätigkeit umfasst weiterhin die Bewirtschaftung des ca. 2.750 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:

### 14,5 Mio. Euro Investitionen

davon:

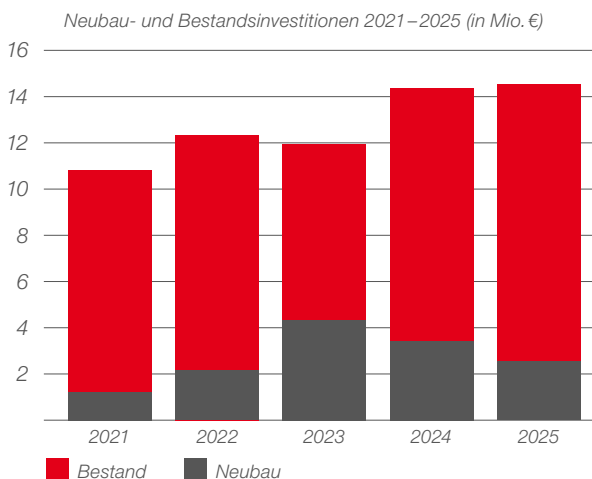
#### 2,5 Mio. Euro Neubau

(Mietwohnungen)

#### 12,0 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 2021 bis 2025 betrug insgesamt 64,0 Mio. Euro.



Übersicht wesentlicher Investitionen  
im Berichtsjahr 2025:

### Neubau des Mehrfamilienhauses

Kaiserstuhling 5 und 11, Umkirch 2.342

### Modernisierung und Instandhaltung der Wohnanlagen

Wilmersdorfer Straße 3, Freiburg 4.281

Wilmersdorfer Straße 5, Freiburg 1.834

Auf der Hohe 2 + 4, Waldkirch 1.653

Im Jahr 2025 wurde das Grundstück für die Neubauten in Umkirch erworben. Zudem fielen weitere Planungskosten für den Neubau an. Umfangreich modernisiert wurden die Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Straße 3 und 5, Freiburg mit jeweils 52 Wohnungen. In Waldkirch wurde das Mehrfamilienhaus Auf der Hohe 2+4 mit 12 Wohnungen modernisiert. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 einen Immobilienbestand von 2.756 Wohnungen, 37 gewerbliche Einheiten und 2.066 Garagen und Stellplätze.

### Neubau Kaiserstuhling 5+11, Umkirch

In Umkirch baut die Familienheim eG mit dem Generalübernehmer B&O in Holzmodulbauweise zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 bzw. 20 Wohnungen. Die Tiefgarage wird mit dem Architekturbüro Kottmann in Einzelvergabe gebaut. Das Baugrundstück wurde im Jahr 2025 erworben, der Baubeginn erfolgt im Jahr 2026. Es entstehen optisch ansprechende Häuser mit Laubengängen, die mit Wärmepumpen in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen beheizt werden.

### 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. Nichtsdestotrotz wird die Familienheim eG versuchen, Neubauten innerhalb der Stadtgrenzen Freiburgs zu verwirklichen. Zudem will die Familienheim eG ihre Neubauproduktionen im Umland Freiburgs aufrechterhalten.

In Freiburg möchte die Familienheim eG 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. Im Rahmen des Umlenkungsverfahrens hat die Familienheim eG sich ein attraktives Grundstück in zentraler Lage sichern können, dessen Bebauung ab 2030 möglich ist.

### Nachhaltigkeit

Um einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten, muss der Gebäudesektor klimaneutral werden. Die Familienheim eG ist sich dieser Herausforderung bewusst und hat die Weichen zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 gestellt. Bei dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität geht es sowohl um wirtschaftliche als auch um soziale Aspekte. Es sind erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich. Unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist und bleibt aber ein Grundpfeiler unserer Geschäftsstrategie. Neben den Investitionen, die erforderlich sind, um die Qualität des Wohnungsbestands auf hohem Niveau zu halten, werden die Investitionen an Gewicht gewinnen, die zu einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung führen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Anschluss von Häusern an die Fernwärme, den Umstieg auf Heizsysteme, die keine fossilen Brennstoffe verbrennen und um die weitere energetische Ertüchtigung unserer Häuser.

### Sonstiges

Der Rückgang der Mitgliederzahlen setzte sich auch im Jahr 2025 fort. Die Anzahl der Mitglieder hat sich von 8.180 auf 8.115 zum Ende des Berichtsjahres reduziert. Durch eine restriktive Mitgliederaufnahme wollen wir den Mitgliederbestand in einem ausgewogenen Verhältnis zum Wohnungsbestand halten.

Zum Jahreswechsel 2025 lag die Leerstandsquote mit einem Wert von 2,8 % auf einem sehr niedrigen Niveau.



Struktureller Leerstand besteht nicht. Er resultiert im Wesentlichen aus gewolltem Leerstand, um unseren Mietern Ausweichwohnungen bei Sanierungen bereitstellen zu können und zum anderen aus Leerstand in Verbindung mit Mieterwechseln.

Die mittlere monatliche Nettomiete liegt in Freiburg gemäß des Freiburger Mietspiegels 2025/2026 bei 10,81 Euro/qm. Unsere Genossenschaftswohnungen liegen mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 7,61 Euro/qm rund 30 % 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.

# Bericht des Vorstandes

## Verwaltung für Dritte

In geringem Umfang hat die Familienheim eG Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2025 wurde die Verwaltung abgegeben. Derzeit werden noch 8 Garagen einer Eigentümergemeinschaft verwaltet und eine Wohnung in Mietsonderverwaltung.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Nachdem die Marktzinsen in den Jahren 2022 und 2023 stark gestiegen sind, haben sich die Zinsen in den Jahren 2024 und 2025 weitestgehend seitwärts bewegt. Dementsprechend haben sich auch die Zinsen für die Sparprodukte der Familienheim eG entwickelt. 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 7.193 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.132 Sparkonten zum 31. Dezember 2025 leicht verringert. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€806,6 auf T€43.921,5.

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

Im Jahr 2025 haben sich grundsätzliche Veränderungen in der Genossenschaftsführung abgezeichnet. Frau Dziolloß hat dem Aufsichtsrat gegenüber erklärt, dass sie die Genossenschaft aus persönlichen Gründen verlassen möchte. Unabhängig davon hat auch Herr Brokate den Beschluss gefasst, sein Vorstandsmandat zur Verfügung zu stellen. Der Aufsichtsrat konnte im Lauf des Jahres 2025 erfolgreich ein neues Führungsteam zusammenstellen, welches Anfang 2026 seine Arbeit aufgenommen hat. Herr Ehrlicher bringt als Vorstandsvorsitzender bereits eine achtjährige Erfahrung bei der Familienheim Freiburg eG mit. Zudem wurde Herr Selinger als nebenamtlicher Vorstand bestellt. Herr Selinger bringt als ehemaliger Sparkassenvorstand die Geschäftsleiterqualifikation mit, die bei der Familienheim eG aufgrund der Eigenschaft als Kreditinstitut benötigt wird.

Herr Scherrle hat im Rahmen der Nachfolgeregelung bereits im November 2025 als Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der Familienheim eG aufgenommen. Er übernimmt das Ressort Technik und soll noch im Jahr 2026 zum Vorstand bestellt werden. Im Jahr 2025 sind Frau Pfaff (Rechnungswesen) und Frau Hülse (Spareinrichtung) zur Familienheim eG gekommen. Außerdem konnten wir mit Frau Samadi, Herrn Masslau und Herrn Assion drei Mitarbeitende für die Technik gewinnen. Des Weiteren wurde Herr Bierhals nach der Ausbildung zum Immobilienkaufmann in die technische Abteilung übernommen. Wir freuen uns, dass Frau Sinner im Jahr 2025 ihre Ausbildung bei der Familienheim eG begonnen hat.

## Dank

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

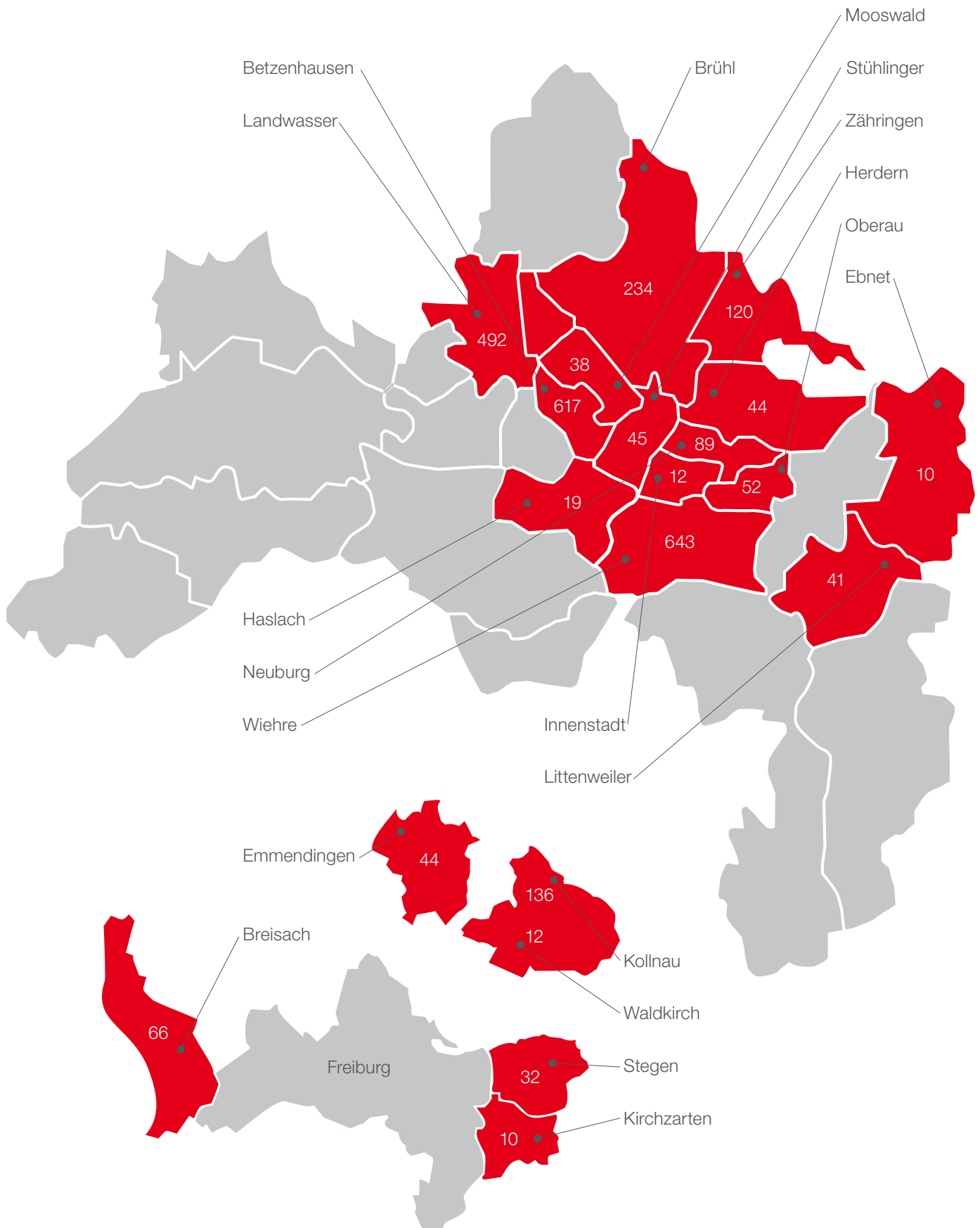
Bei den Vertreterinnen und Vertretern der Mitglieder möchten wir uns für ihr Engagement bedanken. Die Aufgabe, die die Vertreterinnen und Vertreter übernehmen ist wichtig und zentraler Baustein der genossenschaftlichen Selbstverwaltung.

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

## Ausblick 2026

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2026 aus. Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2026 von T€3.000,0–T€3.100,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 50,0%–51,0% verbunden wäre. Damit wird für 2026 mit einem Ergebnis gerechnet, das geringfügig über dem Jahresüberschuss 2025 liegt. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR56 qm/p.a. ausgegangen werden kann. Insgesamt sind im Jahr 2026 für den Neubau und den Grundstückskauf T€7.104,0, für die Modernisierung T€5.090,0 und für die Instandhaltung T€6.361,0 veranschlagt.

# Wohnungsbestand (2.756 WE) nach Lage



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 intensiv mit der Lage und den Perspektiven der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG befasst und dabei die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden.

Der Aufsichtsrat konnte sich in sechs Aufsichtsratssitzungen sowie neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand über entsprechende Themen beraten und fundierte Beschlüsse fassen. Durch umfangreiche Unterlagen als auch persönlichen Austausch in den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, die Lage der Familienheim Freiburg sowie über die strategischen Überlegungen und Planungen informiert. Der Blick des Aufsichtsrats richtete sich dabei besonders auf die Entwicklung der Finanz- und Vermögenslage, die Vermietungssituation, das Risiko- und Kontrollmanagement und das Bau- und Modernisierungsprogramm.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates lag im Berichtsjahr in der Neuorganisation der Führungsebene der Genossenschaft, da dies aufgrund sich abzeichnender Veränderungen im Vorstand für 2026 erforderlich war. Mit Herrn Ehrlacher, Herrn Scherrle und Herrn Selinger formiert sich der Vorstand der Genossenschaft neu, während Frau Dziolloß und Herr Brokate im ersten Quartal 2026 auf eigenen Wunsch die Familienheim Freiburg eG verlassen haben.

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich ebenfalls geändert. Nach 16 Jahren Gremienarbeit hat sich Frank Pfaff entschieden, aus dem Aufsichtsrat auszuschneiden. Als neues Mitglied wurde Frau Stephanie Birkner in der Vertreterversammlung am 30. Juni 2025 für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Zum Jahresende entschied sich Dr. Klaus Fuhrmann, das Gremium zu verlassen. In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat Frau Dr. Anita Stilz als Vorsitzende und Frau Dr. Friederike Schäffler als stellvertretende Vorsitzende sowie Frau Dr. Ann Baumgartner als Schriftführerin in ihren Ämtern.

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

Freiburg i. Br., den 18. Mai 2026

Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

# Lagebericht 2025

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 2025 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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus,

so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3% (Vorjahr 2,2%). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2% gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2% im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15% gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2%, sind es Ende 2025 3,8%. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2% aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6% und 2027 um 1,3% steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2% und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1%.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annah-

men zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

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 2025 positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.784,9 erzielt. Das Jahresergebnis liegt innerhalb des geplanten Ergebnisses von T€ 2.700,0–T€ 2.800,0.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim eG war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierig-

keiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2025 hat sich die Mitgliederzahl von 8.180 auf 8.115 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. Das Neubauprojekt Kaiserstuhtring 5+11 in Umkirch befindet sich in der Bauvorbereitungsphase. Das Baugrundstück wurde im Jahr 2025 erworben. Umfangreich modernisiert wurden die Mehrfamilienhäuser Wilmersdorfer Straße 5, Freiburg mit 52 Wohnungen und Auf der Hohe 2+4, Waldkirch mit 12 Wohnungen. Beendet wurde die bereits im Jahr 2024 begonnene Modernisierungsmaßnahme Wilmersdorfer Str. 3. Die Familienheim eG hat für Ihren Wohnungsbestand eine Klimastrategie erarbeitet, die in den nächsten Jahren verfeinert werden soll. Im Jahr 2025 wurde bei der Investitionsplanung für die nächsten Jahre in besonderem Maße darauf geachtet, dass Maßnahmen umgesetzt werden, die uns dem Null-Emissionsziel näherbringen. Der Austausch von Heizungen, der Anschluss von Häusern an die Fernwärme und die Fortsetzung der energetischen Ertüchtigung der Häuser bleiben bzw. rücken verstärkt in den Fokus. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 einen Immobilienbestand von 2.756 Wohnungen, 37 gewerbliche Einheiten und 2.066 Garagen und Stellplätze.

Nachdem die Marktzinsen in den Jahren 2022 und 2023 stark gestiegen sind, haben sich die Zinsen in den Jahren 2024 und 2025 weitestgehend seitwärts bewegt. Dementsprechend haben sich auch die Zinsen für die Sparprodukte der Familienheim eG entwickelt. 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 7.193 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.132 Sparkonten zum 31. Dezember 2025 leicht verringert. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 806,6 auf T€ 43.921,5.

# Lagebericht 2025 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Bewirtschaftungstätigkeit	5.867,4	6.155,7	-288,3
Betreuungstätigkeit	37,9	39,2	-1,3
Kapitaldienst	-126,5	-51,2	-75,3
<b>SUMME</b>	<b>5.778,8</b>	<b>6.143,7</b>	<b>-364,9</b>
Verwaltungskosten	-3.594,3	-2.929,3	-665,0
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.184,5</b>	<b>3.214,4</b>	<b>-1.029,9</b>
Übrige Rechnung	615,0	473,3	141,7
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.799,5</b>	<b>3.687,7</b>	<b>-888,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14,6	-61,9	47,3
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.784,9</b>	<b>3.625,8</b>	<b>-840,9</b>

Beim Ergebnis aus der **Bewirtschaftungstätigkeit** stehen den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 23.786,7 (Vorjahr: T€ 22.707,2) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 6.453,7 (Vorjahr: T€ 6.398,0)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 896,7 (Vorjahr: T€ 790,8)), planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 4.494,3 (Vorjahr: T€ 4.351,8)) und Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 4.667,6 (Vorjahr: T€ 4.437)) gegenüber. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 377,8 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.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 2.724,4 (Vorjahr: T€ 2.036,0) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 869,9 (Vorjahr: T€ 893,3) zusammen. Der Anstieg der persönlichen Verwaltungskosten resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Kosten durch Vorstandswechsel.

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

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** ergeben sich aus dem Saldo von Aufwendungen für Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuervorauszahlungen für das Jahr 2025 und aus Erträgen aus der Auflösung von Steuer-rückstellungen sowie aus Steuererstattungsansprüchen für das Jahr 2024.

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:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	151.757,8	91,2	148.219,2	89,1	3.538,6
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	5.697,7	3,4	5.523,9	3,3	173,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	8.015,7	4,8	11.456,7	6,9	-3.441,0
Übriges Umlaufvermögen	953,5	0,6	1.104,5	0,7	-151,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5,7</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>166.438,8</b>	<b>100,0</b>	<b>166.312,7</b>	<b>100,0</b>	<b>126,1</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	8.904,4	5,3	9.114,3	5,5	-209,9
Rücklagen	73.526,5	44,2	71.096,5	42,7	2.430,0
Bilanzgewinn	360,6	0,2	366,7	0,2	-6,1
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	7.209,0	4,3	7.379,0	4,4	-170,0
Übrige Rückstellungen	754,9	0,5	647,6	0,4	107,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	21462,4	12,9	24.441,7	14,7	-2.979,3
Spareinlagen	43.921,5	26,4	43.114,9	25,9	806,6
Erhaltene Anzahlungen	6.450,8	3,9	6.446,3	3,9	4,5
Übrige Verbindlichkeiten	3.673,7	2,2	3.447,8	2,1	225,9
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>175,0</b>	<b>0,1</b>	<b>257,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-82,9</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>166.438,8</b>	<b>100,0</b>	<b>166.312,7</b>	<b>100,0</b>	<b>126,1</b>

---

# Lagebericht 2025 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögensstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 91,2% (Vorjahr: 89,1%). 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€ 2.489,1) und die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (T€ 5.574,2). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.574,4 entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der **Kapitalstruktur** hat sich das Eigenkapital, durch das in 2025 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2024 in 2025 ausbezahlten Dividende und des Rückgangs bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 49,7% (Vorjahr: 48,4%). 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 31.12.2025 bei 99,5% (Vorjahr: 102,0%). 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 zugute, 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 2025 dargestellt:

	2025	2024
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.591,3	9.029,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.993,3	-7.632,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.470,8	-1.860,0
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.872,8</b>	<b>-462,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.863,7	8.326,5
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>5.990,9</b>	<b>7.863,7</b>

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtszeitraum nicht erforderlich. Diese waren aber zum Berichtszeitpunkt in Höhe von T€ 5.000,0 vorhanden. Des Weiteren besteht ein Rahmenkredit über T€ 2.100,0. Die Restvaluta des Rahmenkredits betrug zum Bilanzstichtag T€ 2.020,0.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um den planmäßigen Kapaldienst in Höhe von T€ 3.567,4 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 8.094,9). Diese betreffen mit T€ 8.059,2 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Anschaffungs-, Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bauspardarlehen (T€ 2.015,3). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.581,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 2.205,0) sowie Zinszahlungen (T€ 986,4) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2025 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2025	Plan 2025	Plan 2026	
Jahresüberschuss	T€	2.785	2.754	3.050	
Sollmieten	T€	19.534	19.444	19.763	
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	49,7	49,2	50,5
Durchschnittliche Sollmiete/ qm p.m. (ohne Gewerbe/ Garagen/ Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	7,61	7,60	7,71
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,8	2,0	2,5
Gebäudeerhaltungskoeffizient/ qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	58,8	60,0	56,0
Verwaltungskosten/ qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,4	15,0	15,8
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	7,5	7,5	8,2
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,7	1,7	1,8

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 2025 entsprechen weitestgehend den Planwerten. Die Leerstandsquote fällt höher aus, was auf die Größe der umfassend sanierten Häuser im Jahr 2025 zurückzuführen ist.

Die durchschnittliche Sollmiete je m<sup>2</sup> und Jahr in Verbindung mit den hohen Investitionen in den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung des Ziels wider, den Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Struktureller Leerstand besteht nicht. Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf notwendigen Leerstand im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche liegen mit 15,44€/m<sup>2</sup> auf branchenüblichem Niveau (mit Altersversorgung aber

ohne Einmaleffekte). Mit steigenden Zinsen steigt selbstverständlich auch die Zinsquote. Sie befindet sich aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Dies resultiert aus der konsequenten Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln in den zurückliegenden Jahren, aus der Prolongation von aus der Zinsbindung gefallenen Darlehen mit zinsgünstigen Bauspardarlehen und aus der günstigen Finanzierung über die Spareinrichtung.

### 3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht grundsätzlich von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2026 aus.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2026 von T€3.000,0–T€3.100,0 erwartet, womit bei geringfügig höherer Bilanzsumme eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 50,0%–51,0% verbunden wäre. Damit wird für 2026 mit einem Ergebnis gerechnet, das geringfügig über dem Jahresüberschuss 2025 liegt. Die Sollmieten, denen Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden im Jahr 2026 etwa T€19.763 betragen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhung im Rahmen der Anpassung an die Vergleichsmieten. Erhöhend wirken auch Anschlussvermietungen von Bestandswohnungen bei Mieterwechseln. Es werden erneut erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von etwa EUR 56 qm/p.a. ausgegangen werden kann. Hervorzuheben ist für 2026 die Fertigstellung der umfassenden Modernisierung des Mehrfamilienhauses Wilmersdorfer Str. 5, Freiburg. Begonnen wird mit der Modernisierung des Objektes Moosgrund 2–16, Freiburg. Die Maßnahme erstreckt sich über 4 Jahre. Mit den Häusern 14 und 16 wird die Maßnahme im Jahr 2026 begonnen. Insgesamt sind im Jahr 2026 für den Neubau und den Grundstückskauf T€7.104,0, für die Modernisierung T€5.090,0 und für die Instandhaltung T€6.361,0 veranschlagt. Es kann von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 2,5% 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 im Jahr 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. CO<sub>2</sub>-mindernde Investitionen erfolgen im Jahr 2026 insbesondere durch den Tausch von Heizungen. Öl- und Gasheizungen werden durch Wärmepumpen in Kombination mit Fotovoltaikanlagen ersetzt.

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. Zum Berichtszeitpunkt zeichnet sich aber ab, dass das Projekt nicht umgesetzt wird.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim eG wird im Jahr 2026 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 2026 auf dem Niveau des Jahres 2025 einpendeln.

## 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 2026 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, dass 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 das Ausfallrisiko von bauausführenden Unternehmen, aufgrund der immer noch schwachen Konjunktur in Deutschland. Dies könnte ein Grund für Terminverzögerungen und höhere Kosten sein. Andererseits besteht aufgrund der schwachen 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 2025 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 den Jahren 2024 und 2025 verliefen die Bauzinsen in Wellenbewegungen seitwärts. Anfang 2026 schüren geopolitische Spannungen im Mittleren Osten Inflationssorgen. Dies lässt wieder steigende Zinsen im Jahr 2026 sehr wahrscheinlich erscheinen. 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 23. März 2026

Der Vorstand



Alexander Ehrlicher



Christian Brokate



Georg Selinger

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum

Jahresabschluss 2025

2025

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.999,13		22.356,55
			<b>16.999,13</b>	<b>22.356,55</b>
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.316.286,32		145.987.255,43
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.003.523,48		1.048.908,48
	3. Grundstücke ohne Bauten	2.067.893,91		254.616,41
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
	5. Technische Anlagen	283.317,00		317.134,00
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.877,72		59.072,09
	7. Anlagen im Bau	0,00		82.031,98
	8. Bauvorbereitungskosten	993.277,91		439.270,58
			<b>151.740.777,29</b>	<b>148.196.889,92</b>
	<b>III. Finanzanlagen</b>			
	1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
	2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
			<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>B</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
	<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	1. Unfertige Leistungen	5.697.669,66		5.523.898,12
	2. Andere Vorräte	302.957,96		288.383,57
			<b>6.000.627,62</b>	<b>5.812.281,69</b>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	1. Forderungen aus Vermietung	151.327,00		119.390,61
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.255,34		99.649,23
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	471.905,58		597.029,71
			<b>650.487,92</b>	<b>816.069,55</b>
	<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.990.901,32		7.863.679,78
	2. Bausparguthaben	2.024.837,67		3.593.057,75
			<b>8.015.738,99</b>	<b>11.456.737,53</b>
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.824,69		2.087,07
			<b>7.824,69</b>	<b>2.087,07</b>
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>166.438.756,64</b>	<b>166.312.723,31</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		118.545,00	157.395,00
2. der verbleibenden Mitglieder		8.773.905,00	8.902.005,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		11.970,00	54.915,00
		<b>8.904.420,00</b>	<b>9.114.315,00</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 €		0,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		8.112.000,00	7.832.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	280.000,00 €		370.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		37.330.000,00	37.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		0,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		28.045.000,00	25.895.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.150.000,00 €		2.900.000,00
		<b>73.487.000,00</b>	<b>71.057.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		5.767,78	10.915,44
2. Jahresüberschuss		2.784.862,59	3.625.756,26
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.430.000,00	3.270.000,00
		<b>360.630,37</b>	<b>366.671,70</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>82.791.583,41</b>	<b>80.577.519,74</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		7.209.021,00	7.379.002,00
2. Rückstellungen für Steuern		0,00	322.863,00
3. Sonstige Rückstellungen		754.932,00	324.759,00
		<b>7.963.953,00</b>	<b>8.026.624,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.462.363,94	24.441.713,64
2. Spareinlagen		43.921.458,37	43.114.872,71
3. Erhaltene Anzahlungen		6.450.795,38	6.446.289,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		230.770,32	232.489,76
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.219.808,10	3.024.047,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten		223.077,98	191.232,43
davon aus Steuern	160.781,57 €		131.099,86
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	10.490,47 €		10.517,91
		<b>75.508.274,09</b>	<b>77.450.645,43</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>174.946,14</b>	<b>257.934,14</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>166.438.756,64</b>	<b>166.312.723,31</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.786.650,76		22.707.169,57
b) aus Betreuungstätigkeit	17.398,80		17.164,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.925,04		56.380,41
		<b>23.869.974,60</b>	<b>22.780.714,78</b>
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>173.771,54</b>	<b>1.108.542,03</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>18.024,00</b>	<b>19.705,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>644.588,68</b>	<b>597.073,90</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.838.934,12		11.533.635,45
		<b>11.838.934,12</b>	<b>11.533.635,45</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>12.867.424,70</b>	<b>12.972.400,26</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.362.117,68		1.823.203,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	587.893,02		420.496,28
davon für Altersversorgung	165.087,10 €		69.716,68
		<b>2.950.010,70</b>	<b>2.243.699,46</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.574.395,84</b>	<b>4.513.519,82</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>909.609,94</b>	<b>948.983,75</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	302,00		302,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	101.325,11		170.426,76
		<b>101.627,11</b>	<b>170.728,76</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.124.771,13</b>	<b>1.012.731,96</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>14.604,00</b>	<b>61.908,12</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.395.660,20</b>	<b>4.362.285,91</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>610.797,61</b>	<b>736.529,65</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.784.862,59</b>	<b>3.625.756,26</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>5.767,78</b>	<b>10.915,44</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen</b>		<b>2.430.000,00</b>	<b>3.270.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>360.630,37</b>	<b>366.671,70</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Die 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

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 **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 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 31.12.2025:	2,06 %
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 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>247.701,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>247.701,93</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.341.391,72	5.619.646,02	0,00	158.293,24	0,00	257.119.330,98
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	1.813.277,50	0,00	0,00	0,00	2.067.893,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95
Technische Anlagen	1.918.380,05	14.020,65	0,00	0,00	0,00	1.932.400,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.920,05	35.713,03	0,00	0,00	0,00	638.633,08
Anlagen im Bau	82.031,98	76.261,26	0,00	-158.293,24	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	439.270,58	554.007,33	0,00	0,00	0,00	993.277,91
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>256.601.709,46</b>	<b>8.112.925,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>264.714.635,25</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>256.855.712,39</b>	<b>8.112.925,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>264.968.638,18</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.25 €	Buchwert am 31.12.24 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
225.345,38	5.357,42	0,00	0,00	0,00	230.702,80	16.999,13	22.356,55
105.354.136,29	4.448.908,37	0,00	0,00	0,00	109.803.044,66	147.316.286,32	145.987.255,43
905.589,24	45.385,00	0,00	0,00	0,00	950.974,24	1.003.523,48	1.048.908,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.067.893,91	254.616,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	8.600,95
1.601.246,05	47.837,65	0,00	0,00	0,00	1.649.083,70	283.317,00	317.134,00
543.847,96	26.907,40	0,00	0,00	0,00	570.755,36	67.877,72	59.072,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	82.031,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.277,91	439.270,58
108.404.819,54	4.569.038,42	0,00	0,00	0,00	112.973.857,96	151.740.777,29	148.196.889,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.301,00	6.301,00
108.630.164,92	4.574.395,84	0,00	0,00	0,00	113.204.560,76	151.764.077,42	148.225.547,47

# Anhang zum Jahresabschluss 2025

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:

	31.12.25	31.12.24
Forderungen aus Vermietung	14.948,14 €	11.372,72 €

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 360.000 €) und Zuschüsse der BAFA bzw. der Stadt Freiburg wurden in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 39.754 €) 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 -158.468 €.

7. Im Posten **Sonstige Rückstellungen** sind Rückstellungen für Personalaufwendungen in Höhe von 624.500 € 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	21.462.363,94	2.481.636,65 <i>2.599.040,46</i>	8.522.133,33	10.458.593,96	21.462.363,94	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	6.450.795,38	6.450.795,38 <i>6.446.289,13</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	230.770,32	230.770,32 <i>232.489,76</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	3.219.808,10	3.219.808,10 <i>3.024.047,76</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	223.077,98	223.077,98 <i>191.232,43</i>	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>31.586.815,72</b>	<b>12.606.088,43</b> <b><i>12.493.099,54</i></b>	<b>8.522.133,33</b>	<b>10.458.593,96</b>	<b>21.462.363,94</b>	
Spareinlagen	43.921.458,37					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>75.508.274,09</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.25	31.12.24
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	40.716.342,58	39.623.187,95
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	3.205.115,79	3.491.684,76
<b>Summe</b>	<b>43.921.458,37</b>	<b>43.114.872,71</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 906,00 € (Vorjahr: 751,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 138.354,00 € (Vorjahr: 136.299,00 €) 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 31.12.2025 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	13.595.000,00 €
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	7	6
Technische Mitarbeiter*innen	10	2
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	2
	<b>20</b>	<b>10</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	8.180	84.781
Zugang	130	825
Abgang	-195	-2.045
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>8.115</b>	<b>83.561</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **128.100,00 €**

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2025

## 4. Prüfungsverband

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes

Alexander Ehrlacher (seit 01.01.2026), Vorstandsvorsitzender	(hauptamtlich)
Georg Selinger (seit 01.01.2026)	(hauptamtlich)
Christian Brokate (bis 31.03.2026)	(hauptamtlich)
Anja Dziolloß (bis 31.01.2026)	(hauptamtlich)

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Dr. Friederike Schäffler	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Stephanie Birkner (seit 30.06.2025)	Diplom-Sachverständige (DIA)	
Dr. Klaus Fuhrmann (bis 31.12.2025)	Gesellschafter der AMIKO Institut für Migration, Kultur und Gesundheit GbR	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Frank Pfaff (bis 30.06.2025)	Immobiliensachverständiger	
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 2.790.630,37€ nach Dotierung der gesetzlichen Rücklage von 280.000,00€ einen Betrag von 1.250.000,00€ verbindlich vorab und weitere 900.000,00€ 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 360.630,37€ wie folgt zu verwenden:

#### Dividendenausschüttung

4,00 v.H. Dividende	353.258,92 €
Gewinnvortrag	7.371,45 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>360.630,37 €</b>

Freiburg, den 23. März 2026  
Der Vorstand

  
Alexander Ehrlacher

  
Christian Brokate

  
Georg Selinger

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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, 02. Mai 2026

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

**gez. Bauer**  
**Wirtschaftsprüfer**



## Sicher wohnen. Für Generationen. Familienheim Freiburg

---

### Impressum

#### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Alexander Ehrlacher, Christian Brokate, Georg Selinger

**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 und Spareinrichtung

**Montag und Freitag**  
8.30 Uhr – 12.00 Uhr

**Mittwoch**  
14.00 Uhr – 17.30 Uhr



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG