

FAMILIENHEIM
HOCHSCHWARZWALD
Baugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT

2022



-  Vermietung von eigenen Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen
-  Vermietung von Wohnungen und Garagen in verwalteten Objekten
-  Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen
-  Planung und Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien
-  Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und Mehrfamilienhäusern



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

auch das Jahr 2022 war allen Krisen zum Trotz ein gutes und erfolgreiches Jahr für die Genossenschaft. Entsprechend unserer Kernaufgabe, den Mitgliedern der Genossenschaft guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, haben wir zahlreiche größere und kleinere Projekte für Sie begonnen, weiterverfolgt oder abgeschlossen. So haben wir Anfang des Jahres unseren Neubau in der Freiburger Straße 25 in Lenzkirch fertiggestellt und bezogen. Die 18 Wohnungen sind allesamt barrierefrei erreichbar und neun Haushalte werden bei Erfüllung entsprechender Voraussetzungen von der Erzdiözese Freiburg mit einem Mietzuschuss gefördert. Die Räumlichkeiten des Erdgeschosses konnten wir erfreulicherweise an das Seniorenzentrum St. Raphael vermieten, welches dort eine Tagespflegeeinrichtung mit 13 Plätzen betreibt. Weiterhin haben wir unser zu 100% öffentlich gefördertes Wohngebäude in der Gutachstraße 81D in Neustadt fertiggestellt. Hier haben 16 Haushalte unterschiedlichster Nationalitäten ein neues Zuhause gefunden. Die Miete liegt 30% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieter dürfen dafür bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Zudem haben wir uns dazu entschlossen, zwei Neubauprojekte zu realisieren, die wir bereits vor der Zins- und Kostenexplosion in der Pipeline hatten. Zum einen haben wir begonnen, in Lenzkirch „Im Höfle 2“ ein 9-Familienhaus zu erstellen, welches als Bauträgermaßnahme konzipiert ist. Sprich, die neun barrierefrei erreichbaren Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind käuflich zu erwerben. Die Fertigstellung ist für Herbst/ Winter 2024 geplant. Zum anderen haben wir ein Grundstück in Friedenweiler-Rötenbach erworben, auf dem wir ein Wohn- und Geschäftshaus errichten werden. Dieses Objekt verbleibt im Bestand der Genossenschaft.

Beendet haben wir im Jahr 2022 unsere energetische Modernisierung mit Anbau von Balkonen der ersten drei Häuser in unserem Quartier Hans-Thoma-Straße/ Ringstraße in Neustadt. Durch die Maßnahme erzielen wir für Sie zum einen einen erhöhten Wohnkomfort und zum anderen niedrigere Heizkosten. Hierfür wurden Fördermittel des Bundes in Anspruch genommen. Weitere drei Häuser werden derzeit modernisiert. Die Maßnahme soll bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Alle sechs Häuser sind nach Abschluss der Maßnahme an das Nahwärmenetz der Energieversorgung Titisee-Neustadt angeschlossen. Hiervon erhoffen wir uns zukünftig den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht zu werden. Insgesamt bewirkt die gesamte Maßnahme, für die die Genossenschaft ca. 3 Mio. € investiert, eine Reduzierung unseres CO₂-Ausstoßes um ca. 21 Tonnen pro Gebäude und Jahr.

Durch die Realisierung dieser Projekte erzielen wir eine nachhaltige Stärkung unseres Wohnungsbestandes, erhöhen unser Angebot an unterschiedlichsten Wohnungen für Sie und stärken damit insgesamt die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.

Trotz der gepflegten Tugend der Beständigkeit der Genossenschaft, gibt es aus unvermeidlichen Altersgründen mit dem Jahreswechsel 2022/2023 eine organisatorische Änderung in der Genossenschaft. Unser langjähriges geschäftsführendes Vorstandsmitglied Erhard Pfaff hat am 1. Januar 2023 den Staffelstab an seinen Nachfolger Steffen Licht übergeben und sich im Laufe des Jahres 2023 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. In den letzten 18 Jahren hat Erhard Pfaff die Geschicke der Genossenschaft stets mit Bedacht und Weit-sicht geführt. Wir bedanken uns von Herzen für die gute und erfolgreiche gemeinsame Zeit. Gleichzeitig wünschen wir Steffen Licht stets ein glückliches Händchen und den richtigen Riecher, um auch in Zukunft die Genossenschaft in ruhigem Fahrwasser zu halten und sich mit vorausschauendem Blick den wohnungswirtschaftlichen Themen der kommenden Jahre erfolgreich zu widmen. Herr Licht wird nun gemeinsam mit dem hauptamtlichen technischen Vorstand Oliver Thiele und den beiden nebenamtlichen Vorständen Bernhard Wehrle und Volker Dengler die Genossenschaft führen.

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Geschäftspartner, am 8. Mai 1949 wurden wir, Ihre Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG (damals noch als „Neue Heimat“) gegründet und wir dürfen im nächsten Jahr unser 75jähriges Jubiläum feiern. Dies ist eine bemerkenswerte Leistung. Aus vielen Krisen sind wir noch stärker hervorgegangen als wir hineingerieten. So werden wir auch dieses Mal alles daransetzen, durch die derzeitige Gemengelage diverser Krisen gestärkt hervorzugehen. Hierfür setzen wir uns mit unseren Mitarbeitenden täglich zum Wohle der Genossenschaft und unserer Mitglieder ein. Die inzwischen für beendet erklärte Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, Mangel an Gütern wie Nahrungsmittel und Baustoffen, extreme Energiepreiserhöhungen, hohe Inflationsraten, rasant wie nie steigende Zinsen und nicht zuletzt die ebenfalls stark steigenden Baukosten haben unsere Gesellschaft und unsere Branche in den letzten drei Jahren verändert und stellen nicht nur unsere Genossenschaft, sondern uns alle auch in der kommenden Zeit vor große Herausforderungen. Wir können uns dabei glücklich schätzen, dass Sie alle uns stets die Treue gehalten haben, und wir freuen uns ganz besonders auch mit Ihnen allen, diesen kommenden Weg gemeinsam zu gehen.

Nun wünschen wir Ihnen eine gute Lektüre und viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes. Bleiben Sie gesund und passen Sie auf sich auf.

Ihr Vorstand der Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG



Steffen Licht



Oliver Thiele



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG
mit Sitz in Titisee-Neustadt
74. Geschäftsjahr

EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am **Mittwoch, den 25. Oktober 2023**
um **19:00 Uhr im Hotel "Jägerhaus"** (Saal), Am Postplatz 1 in Titisee-Neustadt.

Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2022
5. Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Anträge gemäß § 30 Abs. 3 und 4 der Satzung für unsere Mitglieder

Anträge nach § 30 Abs. 4, die in der Mitgliederversammlung behandelt werden sollen, müssen nach § 30 Abs. 2 der Satzung eingereicht werden.

Jahresabschluss und Bericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 36 der Satzung bei der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 09. Oktober 2023 an Werktagen während der Büro-Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt laut § 28 der Satzung. Juristische Personen üben ihr Stimmrecht durch eine mit Vollmacht versehene Person aus.

Titisee-Neustadt, den 28. August 2023

Der Aufsichtsrat



Reinhard Feser
(Vorsitzender)



Wir gedenken in Dankbarkeit unserer
verstorbenen Mitglieder
die im Berichtsjahr von uns gegangen sind.

Vorbemerkung

Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer „kleinen“ Genossenschaft im Sinne von § 267 Handelsgesetzbuch (HGB) und muss nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB aufstellen. Auch bestimmt die Satzung der Genossenschaft in § 35 Abs. 4, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach dem HGB erforderlich ist. Bei dem Bericht des Vorstandes handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft mit ihren Tätigkeitsschwerpunkten erläutern. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden genauso beleuchtet wie die Chancen und Risiken im lokalen Markt. Aus der Betrachtung des vergangenen Geschäftsjahres und der Aktivitäten im laufenden Jahr wird, unter Berücksichtigung des lokalen Wohnungsmarktes, auch ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Allgemeine Wirtschaftslage¹

Das Jahr 2022 war geprägt von den Folgen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine und den damit einhergehenden extremen Energiepreiserhöhungen. Verschärfte Material- und Lieferengpässe sowie massiv gestiegene Preise für Nahrungsmittel und Baustoffe kamen hinzu, der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie ebenfalls. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt behaupten.

Wirtschaftswachstum – Bruttoinlandsprodukt

Im Jahresmittel war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr

Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Bauwirtschaft

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Inflation – Lebenshaltungskosten – Baupreise

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten

Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen 10 Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr

Finanzierungsumfeld – Wohnungsneubau

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

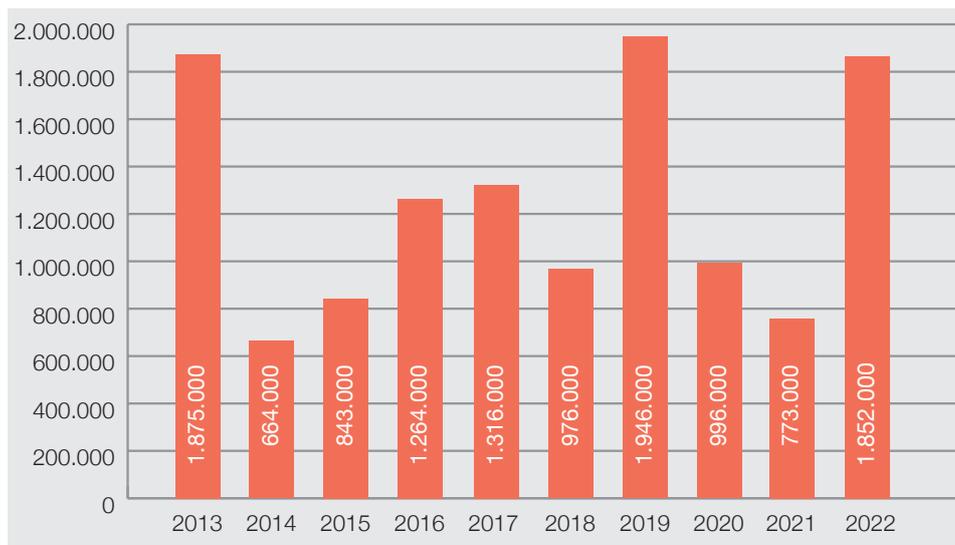
Im Jahr 2022 wurden 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: - 4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Haus- und Wohnungsbestandes

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungen (Erneuerung von Bädern, Elektrik, Bodenbelägen sowie Wohnungseingangstüren etc.) wurde auf hohem Niveau fortgeführt.

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand lagen im Berichtsjahr 2022 bei insgesamt rund 1.861 T€, was das Jahr 2022 zu einem der drei investitionsstärksten der letzten 10 Jahre gemacht hat.

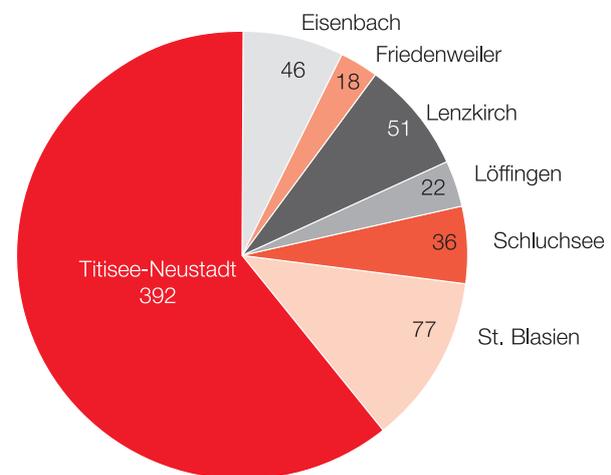


Vermietung, Mieterfluktuation und Betriebskosten

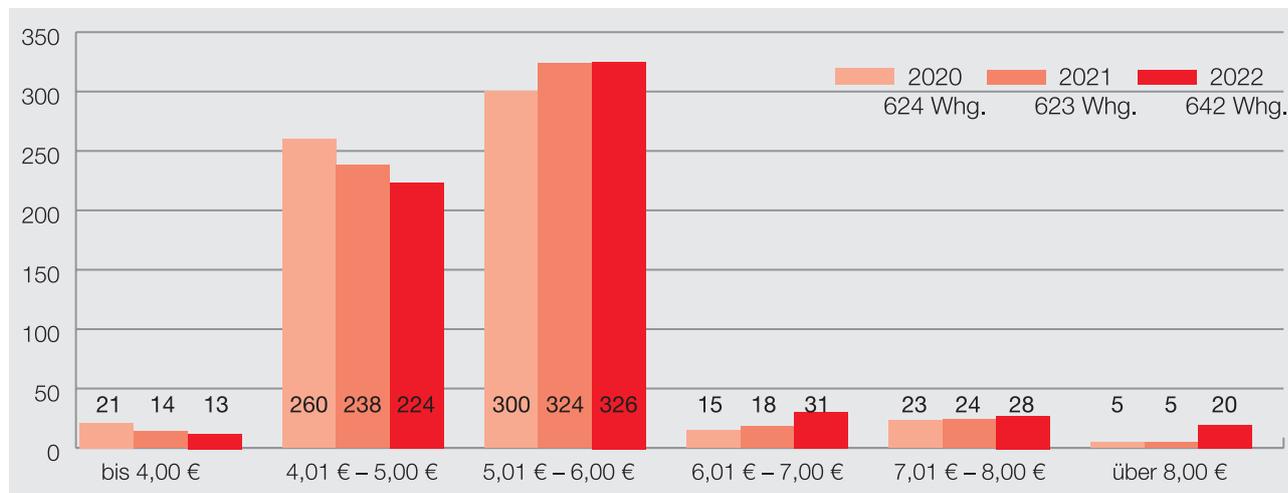
Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah weiterzuvermieten. Im Jahr 2022 waren 43 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate von 6,7 % lag weit über dem Vorjahr (30 Mieterwechsel oder 4,8 %), aber leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Am Jahresende 2022 standen zwei Wohnungen aufgrund von Modernisierung vorübergehend leer.

Die Sollmieten (Wohnungen und Garagen) ohne Betriebskostenvorauszahlungen konnten im Berichtsjahr auf 3.350 T€ (Vorjahr 3.176 T€) gesteigert werden. Die monatliche Grundmiete lag im Durchschnitt des Jahres 2022 bei 5,42 €/m² Wohnfläche und somit um 0,12 €/m² Wohnfläche höher als im Jahr davor.

Anzahl der Wohnungen 2022 nach Gemeinden:
Gesamtbestand 642 Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisklassen zum Jahresende im Vergleich 2020 – 2022.



Wohneigentum- und Miethausverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet 32 Eigentümergemeinschaften mit 386 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten. Davon befinden sich 39 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr 2022 abgehalten. Die Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums wird, bei zunehmendem Alter der Gebäude, immer wichtiger. Das hierfür notwendige Kapital muss in den jeweiligen Eigentümergemeinschaften kontinuierlich angespart werden.

Ferner betreut die Genossenschaft insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit 81 Wohnungen und 54 Garagen im Eigentum Dritter.

Die Bankguthaben der verwalteten Eigentümergemeinschaften betragen
am 31.12.2022 3.007.680,42 €

Die Bankguthaben der sechs verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen
am 31.12.2022 394.749,08 €

Handwerker im Regiebetrieb

Die beiden Handwerker in Vollzeit und mehrere Aushilfen erledigten die verschiedensten Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten bei unseren eigenen Mehrfamilienhäusern sowie auch bei den verwalteten Objekten. Die Sanierung und Modernisierung von Bädern ist eine der Hauptaufgaben bei Mieterwechsel oder auch im bewohnten Zustand. Bei Bedarf erfolgt auch ein Umbau zur altersgerechten Nutzung. Verschiedenste Reparaturen im Haus oder den Außenanlagen wurden durchgeführt. Ferner wurden Speicherböden und Kellerdecken, zur Einsparung von Energie, gedämmt.

Technisches Büro

Die Arbeitsschwerpunkte im Berichtsjahr waren die Fertigstellungen der Neubauten in der Freiburger Straße 25 in Lenzkirch und in der Gutachstraße 81D („Obstgarten“) in Titisee-Neustadt. Zudem begannen 2022 die Planungen für die Bauträgermaßnahme in Lenzkirch „Im Höfle 2“ und für das in Eisenbach mit zwei weiteren Investoren konzipierte Projekt „Neue Ortsmitte Eisenbach“. Ebenso begannen die Vorplanungen für das neue Bauvorhaben in Friedenweiler-Rötenbach sowie die Abwicklung der Quartiersmodernisierung Hans-Thoma-Straße/Ringstraße in Titisee-Neustadt.

Darüber hinaus wurden Planungs- und Bauleitungsaufträge für verschiedene externe Auftraggeber ausgeführt.

**Energetische Modernisierung Quartier
Hans-Thoma-Straße/Ringstraße, Titisee-Neustadt**

Im Berichtsjahr wurde die energetische Modernisierung in diesem Quartier begonnen. Die ersten drei von sechs Gebäuden mit jeweils sechs Wohnungen erhielten einen Vollwärmeschutz, neue dreifach verglaste Fenster und vier Wohnungen davon erstmalig neu vorgesetzte Balkone von sehr gut nutzbarer Größe. Bis Ende 2022 war die Modernisierung der Gebäude abgeschlossen, die Außenanlagen wurden 2023 fertiggestellt. Aufgewertet wurde das Quartier noch durch sechs erneuerte Fertiggaragen sowie abschließbare Müllhäuschen.



Hans-Thoma-Straße 1, Titisee-Neustadt



Hans-Thoma-Straße 1, Nordseite



Ringstraße 15, Südost

Neubau Freiburger Str. 25, Lenzkirch

Der Mietbeginn und somit auch die Bezugsfertigstellung des Objektes erfolgte am 01.02.2022. Die Fertigstellung der Außenanlagen und alle sonstigen Restarbeiten erfolgten im Frühjahr/ Sommer 2022. Das Objekt verfügt über 18 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten (6 x 1-Zimmer-, 6 x 2-Zimmer-, 3 x 3-Zimmer-, 3 x 4-Zimmerwohnungen) mit Größen von 34,64 m² bis 102,94 m² Wohnfläche. Für die sich im EG befindliche Tagespflege, betrieben durch das Seniorenzentrum St. Raphael, konnten wir einen langfristigen Mietvertrag abschließen.



Freiburger Straße 25, Lenzkirch



ebenerdige Dusche



Treppenhaus mit Aufzug



Südwest-Balkone mit Blick in den Garten

Neubau Gutachstraße 81D, Titisee-Neustadt

Im „Obstgarten“ in Titisee-Neustadt wurde Ende 2022 dieser Neubau fertiggestellt. Alle 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert und konnten zum 01.01.2023 vermietet werden. Die Mieten liegen 30 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und dürfen ausschließlich an Personen und Familien mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden.



Gutachstraße 81D,
Titisee-Neustadt



Neue Ortsmitte Eisenbach

Das Projekt mit Tagespflege, barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen/ Praxisräumen wurde Ende 2022/Anfang 2023 vorläufig eingestellt. Bei den stark gestiegenen Baukosten und der enormen Erhöhung der Kreditzinsen ist derzeit keine Wirtschaftlichkeit darstellbar.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	30.796	93,4	28.765	93,8
Umlaufvermögen	2.188	6,6	1.917	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	7	0,0	0	0,0
Summe Aktiva	32.991	100,0	30.682	100,0
Schulden				
Rückstellungen	141	0,5	136	0,4
Verbindlichkeiten	16.338	49,5	14.631	47,7
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	17	0,1
	16.484	50,0	14.784	48,2
Eigenkapital	16.507	50,0	15.898	51,8
Summe Passiva	32.991	100,0	30.682	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich auf 30.796 T€ erhöht. Das Eigenkapital erhöhte sich zum Jahresende 2022 auf 16.507 T€. Die Eigenkapitalquote liegt bei sehr guten 50,0 Prozent. Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG verfügt unverändert über sehr gute und solide bilanzielle Verhältnisse.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsguthaben der Mitglieder	693.092,66 €
Kapitalrücklage	17.273,82 €
Gesetzliche Rücklagen	1.828.225,28 €
Andere Ergebnisrücklagen	13.876.794,29 €
Bilanzgewinn	91.595,34 €
Eigenkapital insgesamt	16.506.981,39 €

Ertrag

Die Ertragslage ist geordnet. Der Jahresüberschuss dient der Stärkung der Rücklagen.

Liquidität

Im Berichtsjahr konnte die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Am Bilanzstichtag bestanden liquide Mittel in Höhe von 511 T€.

Tätigkeit in den Organen

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zu sieben gemeinsamen Sitzungen zusammen. Zudem hat sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates eine Fachgruppe zur Nachbesetzung des kaufmännischen Geschäftsführers gebildet. Diese Fachgruppe kam im Berichtsjahr fünf Mal zusammen. Der Prüfungsausschuss tagte einmal. Der Vorstand fand sich zu neun Sitzungen ein. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen und telefonischer Austausch statt.

Im Frühjahr 2023 wurde mit weiteren energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand begonnen. Die Häuser Hans-Thoma-Straße 2 und 4 sowie Ringstraße 27 erhalten einen Vollwärmeschutz, neue dreifach verglaste Fenster und werden an das Nah-

wärmenetz der Energieversorgung Titisee-Neustadt angeschlossen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss erhalten neue, großzügige Balkone, welche den Wohnwert zusätzlich erhöhen.



Hans-Thoma-Straße 2

Bei unseren Bestandsgebäuden werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf hohem Niveau fortgeführt. Im Falle eines Mieterwechsels werden die Wohnungen nach Einzelfallentscheidung saniert.

Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und der Miethäuser im Eigentum Dritter wird wie bisher fortgeführt.

Die Planungen für die beiden Neubauten „Im Höfle 2“ in Lenzkirch sowie „Hauptstraße 55“ in Friedenweiler-Rötenbach werden vorangetrieben. Mit dem Neubau „Im Höfle 2“ wurde im Juni 2023 begonnen.



Im Höfle 2, Lenzkirch (links Ostansicht, rechts Südansicht)



Hauptstraße 55, Friedenweiler-Rötenbach

Der Krieg in der Ukraine sowie die damit verbundenen, explodierenden Energiepreise belasten die Konjunkturaussichten weiter. Die allgemeine Inflation sowie die Preiserhöhungen für Baumaterialien, die starke Erhöhung der Bauzinsen und die wegfallende bzw. stark reduzierte Förderlandschaft trüben das gesamtwirtschaftliche Bild weiter ein.

Die stark gestiegenen Energiepreise werden zu einer großen Herausforderung der Mieterhaushalte führen. Dieser Effekt ist bei den meisten Mietern noch nicht eingetreten, da sich in den Öltanks im Jahr 2022 noch günstig eingekauftes Öl befand. Auch die Mieter von mit Gas beheizten Objekten spüren die Energiepreisexplosion noch nicht, da sie von einem noch bis Ende 2023 laufenden Gaslieferungsvertrag mit niedrigem Gaspreis profitieren. Der Vorstand geht von einem deutlich erhöhten Gaspreis ab 2024 aus, was zwangsläufig zu erhöhten Heizkosten führen wird. Ein sparsames und energiebewusstes Heizverhalten der Mieter ist unabdingbar.

Mit der soliden Eigenkapitalausstattung von 50 Prozent sollte die Genossenschaft die Herausforderungen der schwierigen Zeiten bewältigen können. Die Struktur der Fälligkeiten des Fremdkapitals ist langfristig ausgewogen. Aufgrund der rasant gestiegenen Kreditzinsen besteht ein Zinsänderungsrisiko. Es ist mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungskonditionen zu rechnen. Die Genossenschaft tätigt keine derivativen Finanzgeschäfte. Alle möglichen Risikobereiche werden regelmäßig und zeitnah analysiert.

Bei der Vermietung unserer Wohnungen sehen wir derzeit und in den kommenden Jahren keinen Rückgang der Nachfrage. Wir haben keine vermietungsbedingten Wohnungsleerstände und mit größeren Mietausfällen ist nicht zu rechnen. Unser Ziel ist nach wie vor die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mieten. Dennoch sehen wir ein leicht erhöhtes Risiko, dass Mieter aus den unteren Einkommensgruppen mit den aufgrund der steigenden Heizkosten erhöhten Bruttowarmmieten in Zahlungsrückstand geraten könnten.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Herzlichen Dank

Einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Arbeit der Genossenschaft haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihr großes Engagement im vergangenen Jahr danken wir sehr. Wir freuen uns auf eine weitere vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Für die vertrauensvolle, konstruktive und harmonische Zusammenarbeit danken wir dem Aufsichtsrat. Dessen qualifizierte Beratung und konstruktiv kritische Begleitung ist für uns, bei der Verfolgung unserer Ziele, eine sehr wertvolle Unterstützung.

Allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern sowie allen Kunden und Geschäftspartnern der Genossenschaft danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Mieter, Mitglieder und Kunden. Für die dauerhafte Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und für die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft werden wir uns auch weiterhin mit ganzer Kraft einsetzen.

Titisee-Neustadt, den 28. August 2023



Steffen Licht



Oliver Thiele



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.898,51	5.514,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.784.159,98		22.424.886,86
2. Grundstücke mit anderen Bauten	66.057,75		72.776,36
3. Grundstücke ohne Bauten	361.879,84		205.967,20
4. Technische Anlagen und Maschinen	371.753,57		418.237,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.228,41		57.135,73
6. Anlagen im Bau	2.824.612,39		5.321.678,59
7. Bauvorbereitungskosten	39.747,34	30.496.439,28	1.785,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	290.891,69		254.206,65
2. Andere Finanzanlagen	2.260,00	293.151,69	2.260,00
Anlagevermögen insgesamt		30.796.489,48	28.764.448,01
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	337.764,61		337.764,61
2. Bauvorbereitungskosten	92.063,87		14.897,41
3. Unfertige Leistungen	900.316,43		1.072.778,16
4. Andere Vorräte	<u>176.948,46</u>	1.507.093,37	111.582,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	614,75		2.876,52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.243,81		11.263,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>131.608,49</u>	170.467,05	188.590,87
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		510.541,58	177.585,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.811,00	6.811,00	0,00
Bilanzsumme		<u>32.991.402,48</u>	<u>30.681.786,04</u>

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.860,00		3.990,00
2. der verbleibenden Mitglieder	659.282,66		645.935,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>19.950,00</u>	693.092,66	12.390,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.997,34 € (1.074,51 €)			
II. Kapitalrücklage		17.273,82	16.523,82
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.828.225,28		1.767.225,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 61.000,00 € (80.000,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>13.876.794,29</u>	15.705.019,57	13.356.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 520.000,00 € (700.000,00 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	70.524,22		86.591,51
2. Jahresüberschuss	602.071,12		788.523,50
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>581.000,00</u>	<u>91.595,34</u>	<u>780.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.506.981,39	15.897.973,89
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>140.940,90</u>	140.940,90	135.370,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.414.117,26		12.984.355,23
2. Erhaltene Anzahlungen	1.272.535,94		1.255.115,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.203,02		359.000,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.307,27</u>	16.338.163,49	32.632,56
davon aus Steuern € 37.215,09 (€ 21.024,07)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.009,46 (€ 1.445,88)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.316,70	17.337,57
Bilanzsumme		<u>32.991.402,48</u>	<u>30.681.786,04</u>

(Vorjahr)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.217.611,65		3.996.487,70
b) aus Betreuungstätigkeit	329.376,12		124.686,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>139.291,42</u>	4.686.279,19	128.223,78
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./ 95.295,27	+ 174.588,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 81.569,15	129.111,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		54.946,15	28.083,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.729.583,11		1.587.480,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	77.166,46		13.285,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>8.957,07</u>	<u>1.815.706,64</u>	<u>7.246,11</u>
Rohergebnis		+ 2.911.792,58	+ 2.973.169,77
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	814.622,19		766.329,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 2.851,16 (€ 3.189,97)	<u>178.015,70</u>	992.637,89	170.513,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		903.940,75	841.134,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		182.822,25	167.851,29
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	692,84		601,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>198,41</u>	891,25	108,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		124.280,23	131.783,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 2,11	- 539,58
13. Ergebnis nach Steuern		+ 709.004,82	+ 896.806,53
14. Sonstige Steuern		<u>106.933,70</u>	<u>108.283,03</u>
15. Jahresüberschuss		602.071,12	788.523,50
16. Gewinnvortrag		70.524,22	86.591,51
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>581.000,00</u>	<u>780.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>91.595,34</u>	<u>95.115,01</u>

(Vorjahr)

A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e. G., Titisee-Neustadt ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 320028 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e. G. ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilige eigene Leistungen erfasst. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig, wobei ab 01.01.1991 eine erwartete Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei den Wohnbauten und 20 Jahren bei den Garagen zugrunde gelegt wurde. Bei modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer nicht erhöht bzw. beträgt nicht mehr als 33 Jahre. Die aktivierten Modernisierungskosten werden auf diese Restnutzungszeit abgeschrieben.

Die Bewertung der **Grundstücke ohne Bauten** im Anlagevermögen nehmen wir zu den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, vor.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 7 bis 33,33 vom Hundert abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von netto 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als netto 250 € aber nicht mehr als 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Ausweis eines Darlehens erfolgt als sonstige Ausleihungen. Andere Finanzanlagen werden grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke ohne Bauten** sowie die **Bauvorbereitungskosten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete, Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei der Position **andere Vorräte** (Heizvorräte) erfolgt anhand 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 am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die **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 Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, 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.

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Bilanzposition **Anlagen im Bau** betrifft das Projekt Gutachstr. 81D in Titisee-Neustadt, die **Bauvorbereitungskosten** betrifft die Projekte neue Ortsmitte in Eisenbach und Hauptstr. 55 in Friedenweiler-Rötenbach.

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 839 T€ (Vorjahr 892 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Erhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 128 T€ (Vorjahr 100 T€).

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeiten			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.414.117,26 (12.984.355,23)	834.175,98 (747.137,51)	2.923.460,06 (2.857.808,77)	10.656.481,22 (9.379.408,95)	14.414.117,26 (12.984.355,23)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.272.535,94 (1.255.115,78)	1.272.535,94 (1.255.115,78)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	603.203,02 (359.000,27)	603.203,02 (359.000,27)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	48.307,27 (32.632,56)	48.307,27 (32.632,56)			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	16.338.163,49 (14.631.103,84)	2.758.222,21 (2.393.886,12)	2.923.460,06 (2.857.808,77)	10.656.481,22 (9.379.408,95)	14.414.117,26 (12.984.355,23)

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen Buchgewinne von 1 T€ (Vorjahr 0 T€) aus Anlagenverkäufen, Erstattung Energiepreispauschale 6 T€, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr 4 T€), Versicherungsentschädigungen von 27 T€ (Vorjahr 14 T€) sowie sonstige Erträge von 18 T€ (Vorjahr 10 T€).

Finanzergebnis

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 168,41 € (Vorjahr 108,51 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 73,65 € (Vorjahr 184,60 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	1.386	3.081
Zugang	87	264
Abgang	71	177
Ende des Geschäftsjahres	1.402	3.168

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13.347,17 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 665.280,00 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18.270,00 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten (ohne Vorstand) betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Aushilfen	0	15
	7	20

Mitglieder des Vorstandes

Erhard Pfaff, Bankkaufmann/Geschäftsführer	Titisee-Neustadt	hauptamtlich bis 31.03.2023 nebenamtlich bis 30.06.2023
Steffen Licht, Dipl.-Betriebswirt (FH), Master of Arts Real Estate Management	Freiburg	hauptamtlich ab 01.05.2023
Oliver Thiele, Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom (GDW)	Freiburg	hauptamtlich
Bernhard Wehrle, Sparkassen-Betriebswirt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich
Volker Dengler, Dipl.-Ing. (FH) Architekt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Richard Müller, Steuerberater (*)	Titisee-Neustadt	
Reinhard Feser, Diplom Verwaltungswirt	Lenzkirch	Vorsitzender
Klaus Lauber, Geschäftsführer i. R.	Titisee-Neustadt	Schriftführer bis 20.10.2022
Joachim Bockstaller, Haustechniker	St. Blasien	
Wolfgang Schwörer, Dipl.-Ing. (FH)	Löffingen	Stv. Vorsitzender
Bruno Winterhalder, Bezirksschornsteinfegermeister (*)	Titisee-Neustadt	
Josef Matt, Bürgermeister (*)	Friedenweiler	
Dr. Guido Mattisseck, Rechtsanwalt (*)	Titisee-Neustadt	Schriftführer ab 07.12.2022
Marco Kuhn-Schönbeck, Betriebswirt (VWA), Geschäftsführer	Buchenbach	Stv. Schriftführer ab 07.12.2022

Die Amtszeit der mit (*) bezeichneten Aufsichtsräte ist abgelaufen. Die Herren Richard Müller, Bruno Winterhalder, Josef Matt und Dr. Guido Mattisseck stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Miet- und Leasingverträge bestehen nicht. Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von 604 T€ (Vorjahr 1.431 T€), welche zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzieren sind. Diese sind durch vorhandene Eigenmittel (511 T€) und noch nicht abgerufene Darlehen (1.348 T€) gedeckt.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem Erbbaurechtsvertrag in Höhe von 233 T€ (Vorjahr 251 T€) und der Darlehensvergabe in Höhe von 69 T€ (Vorjahr 106 T€). Weitere Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse existieren nicht.

Verwendung Bilanzgewinn 2022

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von **91.595,34 €** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2022	91.595,34 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	25.829,02 €
Vortrag auf neue Rechnung	65.766,32 €

Titisee-Neustadt, den 28. August 2023

Der Vorstand



Steffen Licht



Oliver Thiele



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2021 im Oktober 2022 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2021 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 20. Oktober 2022 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich Anfang Oktober 2023 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung - soweit vorliegend - berichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben kontinuierlich wahr. In sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Sitzung des Prüfungsausschusses ließ sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle berichten. Zudem tagte im Berichtsjahr fünf Mal eine Fachgruppe zur Neubesetzung des kaufmännischen Geschäftsführers. Außerdem erfolgten Besichtigungen von Baustellen und modernisierten Gebäuden. Die nach den Bestimmungen der Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes Kenntnis genommen und empfiehlt der Mitgliederversammlung, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2022 zu genehmigen. Gleichzeitig bittet er um die Zustimmung zu dem Gewinnverwendungsvorschlag sowie die Entlastung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte, kompetente und sehr gute Arbeit im Berichtsjahr.

Titisee-Neustadt, den 28. August 2023

Für den Aufsichtsrat



Reinhard Feser
Vorsitzender

Ihr direkter Draht zu uns

Steffen Licht

Geschäftsführer, Vorstand
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
licht@fh-neustadt.de

Ellen Locher

Sekretariat, Reparaturannahme
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
locher@fh-neustadt.de

Gabi Kirchherr

WEG-Verwaltung, Hausverwaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 13
kirchherr@fh-neustadt.de

Andy Gremmelspacher

WEG-Verwaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 26
gremmelspacher@fh-neustadt.de

Matthias Baier

Bestandsverwaltung, Vermietung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 17
baier@fh-neustadt.de

Karin Schweizer

Leiterin Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 16
schweizer@fh-neustadt.de

Ulrike Hug

Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 18
hug@fh-neustadt.de

Helga Bär

Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 22
baer@fh-neustadt.de

Technisches Büro

Oliver Thiele

Architekt, Vorstand
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 12
thiele@fh-neustadt.de

Claus Wehrle

Bautechniker, Bauleiter
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 28
wehrle@fh-neustadt.de

Timo Meier

Bautechniker, Bauleiter
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 14
meier@fh-neustadt.de

Ursula Pfaff

Bauzeichnerin
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 24
ursula.pfaff@fh-neustadt.de

Mietersprechstunden

Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Allg. Geschäftszeiten

Montag bis

Donnerstag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

13:00 Uhr – 16:00 Uhr

Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Familienheim Hochschwarzwald

Baugenossenschaft eG

Hebelstraße 1

79822 Titisee-Neustadt

Tel. 0 76 51/9 22 79 - 0

Fax 0 76 51/9 22 79 - 19

info@fh-neustadt.de

www.familienheim-hochschwarzwald.de

Impressum:

Herausgeber – Verantwortlich für den Inhalt: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

Layout und Satz: Petra Graf, Grafik-Design, www.graf-grafikdesign.de

Druck: Dreisamdruck Kirchzarten, www.dreisamdruck.de

Bildrechte: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG, Seite 2 ©Fotolia.com, Seite 4 ©Silas Graf

Siedlungswerk Baden e.V.

Herrenstraße 56

76133 Karlsruhe

Tel. 07 21/2 12 12

Fax 07 21/2 12 13

info@siedlungswerk-baden-ev.de

www.siedlungswerk-baden-ev.de

