








FAMILIENHEIM
HOCHSCHWARZWALD
Baugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT

2023



-  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,**

das Jahr 2023 stand erneut ganz im Zeichen von finanzieller und politischer Unsicherheit, landesweit und weltweit. Auch wir als kleine Genossenschaft im ländlichen Raum spüren die Auswirkungen jeden Tag. Sei es die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum oder die immer komplexer und umfangreicher werdende Bürokratie einhergehend mit weiter steigenden Zinsen und Baukosten. Gerade diese beiden Umstände haben nicht nur bundesweit zu immer höheren Stornierungsraten im Neubau geführt, sondern haben auch uns im Hochschwarzwald schweren Herzens dazu gezwungen, zwei erfolgversprechende Neubauprojekte in Eisenbach und Friedenweiler-Rötenbach nicht zu realisieren.

Bei all der Unsicherheit ist es umso wertvoller, Sicherheit im eigenen Heim zu verspüren. Selbst ein Heim sein Eigen zu nennen, ist heute nicht mehr selbstverständlich. Nie waren mehr Menschen weltweit auf der Flucht als in den heutigen Zeiten, auf der Suche nach einem neuen Zuhause. Wir sind froh und stolz, unseren Mitgliedern der Genossenschaft diese Sicherheit und dieses Zuhause seit 75 Jahren bieten zu können. Und das Besondere für Sie als Mitglied der Genossenschaft ist es, dass Sie Ihre Wohnung tatsächlich Ihr Eigen nennen dürfen.

Am 8. Mai 1949 als „Neue Heimat“ gegründet, als Antwort auf die große Not nach dem Zweiten Weltkrieg, dürfen wir dieses Jahr das 75-jährige Bestehen feiern. An diesem Tag kamen 55 Interessierte unter dem Vorsitz des Stadtpfarrers Oswald Haug in Neustadt zusammen und gründeten die heutige „Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG“. Im Laufe des Jahres 1949 erklärten insgesamt 117 Privatpersonen und Institutionen ihren Beitritt mit dem Ziel, der herrschenden Wohnungsnot im Hochschwarzwald entgegen zu treten. An dieser Stelle dürfen wir dies zum Anlass nehmen, uns bei allen Gründungsvätern, bei allen Vorreitern und -denkern zu bedanken, ohne die die Familienheim heute nicht das wäre, was sie ist: Nämlich eine gesunde und finanziell solide aufgestellte Wohnungsgenossenschaft.

So haben wir auch das 75. Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Den ungünstigen Rahmenbedingungen zum Trotz sind wir unserem Auftrag, unseren Mitgliedern guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten, nachgekommen. Unseren Weg hin zur Klimaneutralität haben wir mit unseren energetischen Modernisierungen in der Hans-Thoma-Straße 2 und 4 sowie in der Ringstraße 27 in Neustadt fortgeführt. Unser Neubau in der Gutachstraße 81D in Neustadt mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen wurde zum 01.01.2023 bezogen. Dieses Gebäude bleibt im Bestand der Genossenschaft. Das Neubauobjekt in Lenzkirch mit neun Eigentumswohnungen nahm Form an und wird Ende 2024 fertiggestellt sein. Neue und alte Gebäude werden, sofern möglich, mit klimafreundlichen Pellet-Heizungen ausgestattet oder werden an nachhaltige Wärmenetze im Hochschwarzwald angeschlossen. Sämtliche erwirtschafteten Gewinne, vornehmlich erzielt aus Mieteinnahmen, werden wieder dafür eingesetzt, guten und bezahlbaren Wohnraum im Hochschwarzwald zu erhalten und auszubauen.

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



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

Am 12. Mai 2024 ist unser langjähriger Geschäftsführer und Vorstand

Herr Erhard Pfaff

im 66. Lebensjahr plötzlich und unerwartet verstorben.

Knapp 20 Jahre leitete er mit großem Engagement und hohem Verantwortungsbewusstsein „seine“ Familienheim stets nach genossenschaftlichen Werten.

Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Einladung zur Mitgliederversammlung

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

EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am **Mittwoch, den 23. Oktober 2024**
um 18:00 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 2023
5. Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Anträge der Mitglieder

Anträge sind bis spätestens 15. Oktober 2024 in der Geschäftsstelle der
Genossenschaft einzureichen.



Anlässlich des 75-jährigen Jubiläums der Genossenschaft laden wir Sie im Anschluss an die Mitgliederversammlung zu einem gemeinsamen Abendessen ein. Diesem Geschäftsbericht liegt ein Antwortschreiben bei, welches Sie bei Teilnahme an der Versammlung und dem gemeinsamen Abendessen bitte bis zum 10.10.2024 ausgefüllt an uns zurückgeben.

Der Jahresabschluss und der Bericht des Vorstandes liegen in der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 07. Oktober 2024 während der allgemeinen Geschäftszeiten 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 2024

Der Aufsichtsrat

Vorsitzender

Vorbemerkung

Die Genossenschaft erfüllt nach § 267 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft und ist nach § 264 Abs. 1 HGB von der Pflicht zur Aufstellung eines Lageberichts befreit. 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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Wirtschaftswachstum – Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von – 0,5 % bis + 1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bauwirtschaft

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit + 0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils + 0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

¹ GdW Information 168: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“; Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; 2024.

Privater Konsum – Bauinvestitionen

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (– 2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+ 2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+ 5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Inflation – Baupreisentwicklung

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+ 7,9 %). Die historisch

hohe Jahresteuerrate 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 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende

2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsspiegel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen – Baufertigstellungen

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: – 7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bau-

zinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (- 41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (- 22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (- 27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (- 14 %).

Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

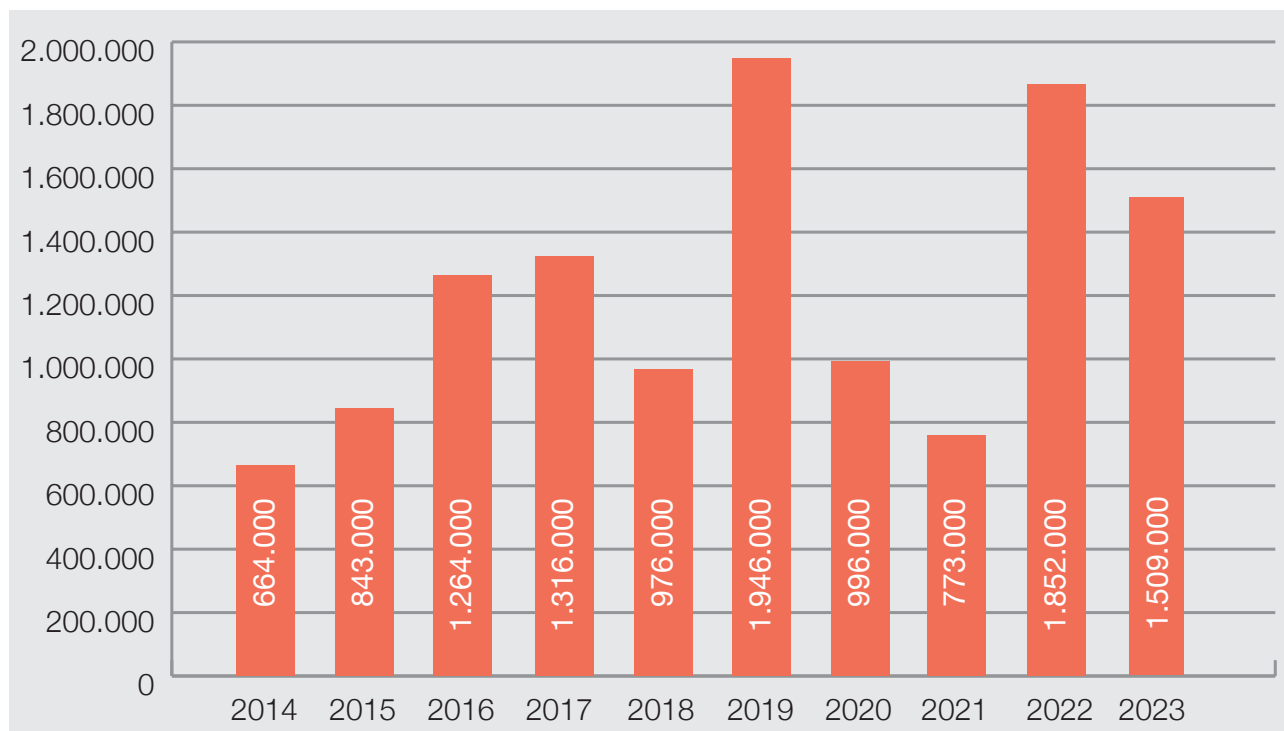


Hans-Thoma-Straße 2, Titisee-Neustadt

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 2023 bei insgesamt rund 1.509 T€. Sie liegen damit deutlich über dem langfristigen Durchschnitt.

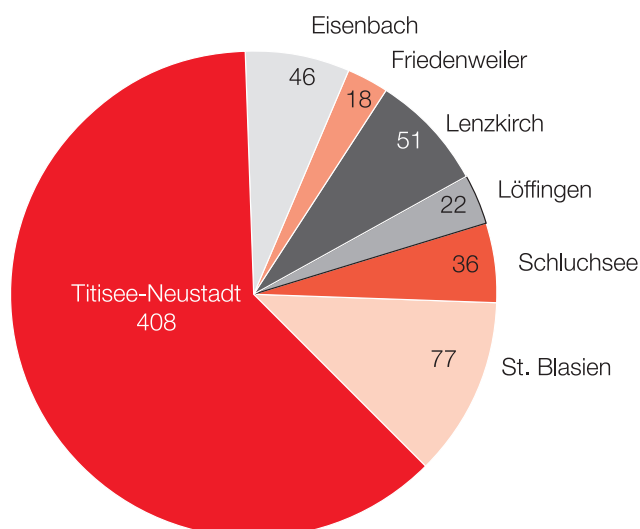


Vermietung, Mieterfluktuation und Betriebskosten

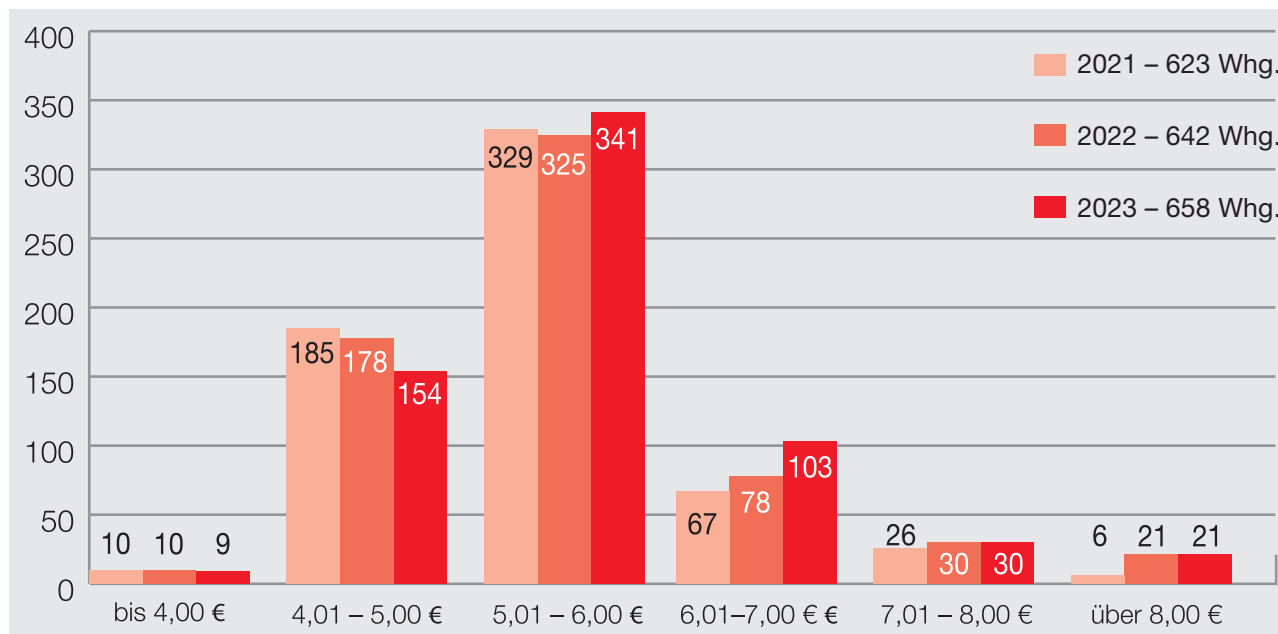
Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah weiterzuvermieten. Im Jahr 2023 waren 37 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate von 5,6 % lag unter dem Vorjahr (43 Mieterwechsel oder 6,7 %). Am Jahresende 2023 stand eine Wohnung aufgrund einer Modernisierung vorübergehend leer.

Die Sollmieten (Wohnungen und Garagen) ohne Betriebskostenvorauszahlungen konnten im Berichtsjahr auf 3.482 T€ (Vorjahr 3.350 T€) gesteigert werden. Die monatliche Grundmiete lag im Durchschnitt des Jahres 2023 bei 5,50 €/m² Wohnfläche und somit um 0,08 €/m² Wohnfläche höher als im Jahr zuvor.

Anzahl der Wohnungen 2023 nach Orten: Gesamtbestand 658 Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisklassen zum Jahresende im Vergleich 2021 – 2023.



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 2023 abgehalten. Die Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums werden, 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 31.12.2023 3.429.269,85 €

Die Bankguthaben der sechs verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen am 31.12.2023 376.966,86 €

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 des Regie-Betriebs bei Mieterwechsel oder 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 lagen in der Errichtung des Neubaus mit neun Eigentumswohnungen in Lenzkirch sowie in den Modernisierungsprojekten Hans-Thoma-Straße 2 und 4 sowie Ringstraße 27 in Neustadt.

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

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

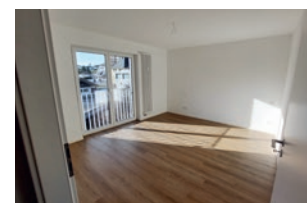
Im Berichtsjahr 2023 wurde die energetische Modernisierung dieses Quartiers weitergeführt. 2022 erhielten die ersten drei von sechs Gebäuden mit jeweils sechs Wohnungen einen Vollwärmeschutz, neue dreifach verglaste Fenster und vier Wohnungen davon erstmalig neu vorgesetzte Balkone. 2023 wurden die Außenanlagen fertiggestellt und die nächsten drei Gebäude desselben Gebäudetyps im gleichen Umfang modernisiert. Die Außenanlagen

und der Garagenhof der Ringstraße 27 werden im Jahr 2024 fertiggestellt. Die neuen Balkone werden von den Mietern sehr gut angenommen, der Wohnkomfort damit gesteigert. Die Genossenschaft investiert in die gesamte Modernisierung der sechs Gebäude knapp 3 Millionen Euro. Ein Großteil wird dabei über zinsgünstige Darlehen der L-Bank abgedeckt. Der Zinsvorteil spiegelt sich in einer verringerten Mieterhöhung für die Mieter wieder.



Neubau Gutachstraße 81D, Titisee-Neustadt

Zum 01.01.2023 wurde im „Obstgarten“ in Titisee-Neustadt dieser Neubau komplett vermietet. Alle 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert. 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

Neubau-Eigentumswohnungen „Im Höfle 2“ in Lenzkirch

In zentraler Lage von Lenzkirch entstehen neun moderne und barrierefreie Eigentumswohnungen (Barrierefreiheit nach § 35 LBO). Das Mehrfamilienhaus wird eine Tiefgarage erhalten und alle Wohnungen werden mit Aufzug erschlossen. Das Gebäude wird klimafreundlich mit einer Pellets-Heizung erwärmt und entspricht dem KfW 55-Standard.



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

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	30.595	87,3	30.796	93,4
Umlaufvermögen	4.443	12,7	2.188	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	7	0,0
Summe Aktiva	35.038	100,0	32.991	100,0
Schulden				
Rückstellungen	162	0,5	141	0,5
Verbindlichkeiten	17.661	50,4	16.338	49,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	5	0,0
	17.827	50,9	16.484	50,0
Eigenkapital	17.211	49,1	16.507	50,0
Summe Passiva	35.038	100,0	32.991	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich auf 30.595 T€ leicht gesenkt. Das Eigenkapital erhöhte sich zum Jahresende 2023 auf 17.211 T€. Die Eigenkapitalquote liegt bei guten 49,1 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	684.923,03 €
Kapitalrücklage	17.723,82 €
Gesetzliche Rücklagen	1.902.225,28 €
Andere Ergebnisrücklagen	14.516.794,29 €
Bilanzgewinn	89.299,92 €
Eigenkapital insgesamt	17.210.966,34 €

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 876 T€.

Tätigkeit in den Organen

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zu sieben gemeinsamen Sitzungen zusammen. Der Prüfungsausschuss tagte einmal. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen sowie telefonischer Austausch statt. Der Vorstand fand sich zu zehn Sitzungen ein.

Im Frühjahr 2024 wurden die energetischen Modernisierungsmaßnahmen mit Balkonanbau in der Hans-Thoma-Straße 2 und 4 sowie Ringstraße 27 vollendet. Ebenso wird die nächste große Modernisierung in unserem Bestand vorbereitet. Das Objekt Stalterstraße 60 aus dem Jahr 1972 mit 16 Wohneinheiten soll ebenfalls energetisch ertüchtigt werden. Dabei erhält auch dieses Gebäude einen Vollwärmeschutz, neue dreifach verglaste Fenster und eine Pellets-Heizung. Der Zugang zum Haus soll zukünftig barrierefrei möglich sein. Für einen barrierefreien

Zugang bis in die Wohnung wird zukünftig ein außen am Treppenhaus angebrachter Aufzug sorgen. Die bisher schmalen und langen, schlecht nutzbaren Balkone sollen entfernt werden und durch neue kürzere dafür breitere vorgestellte Balkone ersetzt werden. Durch diese thermische Entkoppelung eliminieren wir nicht nur anfällige Kältebrücken im Haus, die Schimmel verursachen können, sondern schaffen durch die neuen großzügigen Balkone mehr Wohnqualität in allen Wohnungen.



Hans-Thoma-Straße 4

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.



Stalterstr. 60: Westseite - unten die geplanten Balkonanlagen



alt

neu



Stalterstr. 60: Ostseite

Der anhaltende Krieg in der Ukraine, der Angriff der Hamas auf Israel und deren Reaktion darauf sowie die politischen Entwicklungen innerhalb Europas lassen nur schwer Aussagen darüber zu, wie sich die nationale, europäische und globale Wirtschaft entwickeln wird. Zwar hat die Inflation in Deutschland im Verlauf des Jahres nachgelassen, der private Konsum verharrt jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 ins Stocken.

Die unverändert hohen Zinsen und die stetig steigenden Baukosten einhergehend mit der unzuverlässigen Förderlandschaft in zu geringer Höhe machen es für uns in absehbarer Zeit unmöglich, den so dringend benötigten Wohnraum neu zu schaffen. Bis auf Weiteres werden wir auf Neubaumaßnahmen verzichten, den Markt jedoch beobachten. Sollten sich Chancen ergeben, werden wir diese prüfen. Bis dahin werden wir dem Wunsch der Politik folgen und uns weiter auf die energetische Modernisierung unserer Bestandsobjekte konzentrieren.

Die Energiepreise sind zwar allesamt von ihren teilweise absurden Hochs im Jahr 2022 wieder gesunken, verharrten jedoch auf einem erhöhten Niveau. Auf die tiefen Kurse aus der Zeit vor dem Krieg in der Ukraine werden sie wohl nicht mehr fallen. Unsere Mieter konnten sich auch im Berichtsjahr 2023 weitestgehend über nur moderat steigende Heizkosten freuen. In Einzelfällen musste wenig Heizmaterial zu hohen Preisen eingekauft werden. Auch die Mieter von mit Gas beheizten Objekten spüren die Energiepreisexplosion noch nicht, da sie bis dato von einem günstigen Gaslieferungsvertrag profitieren, der allerdings zum Ende des Berichtsjahres endete. Der Vorstand geht von einem deutlich erhöhten Gaspreis ab 2024 aus, was zwangsläufig zu erhöhten Heizkosten führen wird. Ein grundsätzlich sparsames und energiebewusstes Heizverhalten der Mieter ist unabdingbar.

Mit der soliden Eigenkapitalausstattung von knapp 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 jedoch auch weiterhin ein Zinsänderungsrisiko. Auslaufende Darlehen werden mit einem Vielfachen des alten Zinses verlängert. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. 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 2023 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, 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 2024



Steffen Licht



Oliver Thiele



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.324,01	6.898,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.946.624,97		26.784.159,98
2. Grundstücke mit anderen Bauten	59.339,15		66.057,75
3. Grundstücke ohne Bauten	639.643,23		361.879,84
4. Technische Anlagen und Maschinen	356.966,77		371.753,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.761,54		48.228,41
6. Anlagen im Bau	0,00		2.824.612,39
7. Bauvorbereitungskosten	124.760,81		39.747,34
8. Geleistete Anzahlungen	36.393,63	30.259.490,10	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	327.668,54		290.891,69
2. Andere Finanzanlagen	2.260,00	329.928,54	2.260,00
Anlagevermögen insgesamt		30.594.742,65	30.796.489,48
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	210.120,77		337.764,61
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		92.063,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.343.666,79		0,00
4. Unfertige Leistungen	1.025.211,69		900.316,43
5. Andere Vorräte	<u>197.125,31</u>	2.776.124,56	176.948,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.277,85		614,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.750,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.854,40		38.243,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>708.500,51</u>	791.382,76	131.608,49
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		875.770,18	510.541,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	6.811,00
Bilanzsumme		<u>35.038.020,15</u>	<u>32.991.402,48</u>

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.943,03		13.860,00
2. der verbleibenden Mitglieder	664.850,00		659.282,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>11.130,00</u>	684.923,03	19.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.730,00 € (5.997,34 €)			
II. Kapitalrücklage		17.723,82	17.273,82
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.902.225,28		1.828.225,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 74.000,00 € (61.000,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>14.516.794,29</u>	16.419.019,57	13.876.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 640.000,00 € (520.000,00 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	65.766,32		70.524,22
2. Jahresüberschuss	737.533,60		602.071,12
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>714.000,00</u>	<u>89.299,92</u>	<u>581.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		17.210.966,34	16.506.981,39
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>162.056,60</u>	162.056,60	140.940,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.601.058,40		14.414.117,26
2. Erhaltene Anzahlungen	1.778.353,17		1.272.535,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.881,75		603.203,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>53.556,17</u>	17.660.849,49	48.307,27
davon aus Steuern € 37.332,61 (€ 37.215,09)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.651,11 (€ 1.009,46)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.147,72	5.316,70
Bilanzsumme		<u>35.038.020,15</u>	<u>32.991.402,48</u>

(Vorjahr)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.309.059,15		4.217.611,65
b) aus Betreuungstätigkeit	198.040,81		329.376,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>147.547,51</u>	4.654.647,47	139.291,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		+ 1.468.562,05	./ 95.295,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 2.212,09	81.569,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		58.836,56	54.946,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.617.446,57		1.729.583,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.344.309,15		77.166,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.859,95</u>	<u>2.969.615,67</u>	<u>8.957,07</u>
Rohergebnis		+ 3.214.642,50	+ 2.911.792,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	840.981,28		814.622,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 2.851,16 (€ 2.851,16)	<u>187.789,57</u>	1.028.770,85	178.015,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		984.567,78	903.940,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		213.290,94	182.822,25
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	784,65		692,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>704,56</u>	1.489,21	198,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		140.806,01	124.280,23
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		120,47	- 2,11
13. Ergebnis nach Steuern		+ 848.575,66	+ 709.004,82
14. Sonstige Steuern		<u>111.042,06</u>	<u>106.933,70</u>
15. Jahresüberschuss		737.533,60	602.071,12
16. Gewinnvortrag		65.766,32	70.524,22
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>714.000,00</u>	<u>581.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>89.299,92</u>	<u>91.595,34</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 §§ 274 a 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 Wohn- und Gewerbebauten 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** und die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** 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.

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 **Bauvorbereitungskosten** betreffen die Projekte neue Ortsmitte in Eisenbach und Hauptstr. 55 in Friedenweiler-Rötenbach.

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 966 T€ (Vorjahr 839 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 150 T€ (Vorjahr 128 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)	15.601.058,40 (14.414.117,26)	1.450.308,37 (834.175,98)	3.313.913,25 (2.923.460,06)	10.836.836,78 (10.656.481,22)	15.601.058,40 (14.414.117,26)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.778.353,17 (1.272.535,94)	1.778.353,17 (1.272.535,94)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	227.881,75 (603.203,02)	227.881,75 (603.203,02)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	53.556,17 (48.307,27)	53.556,17 (48.307,27)			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	17.660.849,49 (16.338.163,49)	3.510.099,46 (2.758.222,21)	3.313.913,25 (2.923.460,06)	10.836.836,78 (10.656.481,22)	15.601.058,40 (14.414.117,26)

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 T€ (Vorjahr 4 T€), Versicherungsentschädigungen von 30 T€ (Vorjahr 27 T€) sowie sonstige Erträge von 27 T€ (Vorjahr 18 T€).

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 247,64 € (Vorjahr 168,41 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 112,42 € (Vorjahr 73,65 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	1.402	3.168
Zugang	49	151
Abgang	63	121
Ende des Geschäftsjahres	1.388	3.198

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 5.567,34 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 671.580,00 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.300,00 € 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	16
	7	21

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
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
Marco Kuhn-Schönbeck, Betriebswirt (VWA), Geschäftsführer	Buchenbach	Stv. Schriftführer

Die Amtszeit der mit (*) bezeichneten Aufsichtsräte ist abgelaufen. Die Herren Joachim Bockstaller und Wolfgang Schwörer 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 1.947 T€ (Vorjahr 604 T€), welche zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzieren sind. Diese sind durch vorhandene Eigenmittel (876 T€) und zu erwartende Kaufpreiszahlungen gedeckt.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem Erbbaurechtsvertrag in Höhe von 243 T€ (Vorjahr 233 T€) und der Darlehensvergabe in Höhe von 32 T€ (Vorjahr 69 T€). Weitere Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse existieren nicht.

Verwendung Bilanzgewinn 2023

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von **89.299,92 €** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2023	89.299,92 €
Ausschüttung einer Dividende von 4%	26.329,31 €
Vortrag auf neue Rechnung	62.970,61 €

Titisee-Neustadt, den 28. August 2024

Der Vorstand



Steffen Licht



Oliver Thiele



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2022 im Oktober 2023 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2022 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 25. Oktober 2023 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich Anfang Oktober 2024 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung – soweit vorliegend – berichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 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. 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 31.12.2023 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 2024

Für den Aufsichtsrat



Reinhard Feser
Vorsitzender

Ihr direkter Draht zu uns

Steffen Licht

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

Birgül Genc

Referentin des Vorstandes
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 25
genc@fh-neustadt.de

Vanessa Nick

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

Gabi Kirchherr

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

Daniel Hermann

WEG-Verwaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 26
hermann@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

Claus Wehrle

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

Allgemeine Geschäftszeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag

08:00 Uhr – 12:00 Uhr

14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Mittwoch, 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

