

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

75
Jahre
1950–2025



GESCHÄFTSBERICHT **2024**

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt
Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG
Rheinstraße 81
76532 Baden-Baden
Tel. 07221 5070-0
Fax 07221 5070-25
www.fh-bad.de
info@fh-bad.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirm

Konzeption und Redaktion

Stefan Kirm

Titelbild

Neubau Ufgaustraße 15/17

Grafik

ahey agency GmbH, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

300 Exemplare

Klimaneutrale Produktion

Die Treibhausgas-Emissionen werden durch Zertifikate aus
einem anerkannten Klimaschutzprojekt ausgeglichen.

ClimatePartner-ID: 11682-1512-1009

<http://www.climatepartner.com>

FSC Recycled Credit / TSUD-COC-001718-DS



PLATZ ZUM LEBEN.

INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG:	31. Januar 1950 Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim, Register Nr. 200003
MITGLIEDSCHAFTEN:	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Siedlungswerk Baden e.V., Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe Über das Siedlungswerk besteht Mitgliedschaft im Katholischen Siedlungsdienst e.V., Berlin DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Haus & Grund Freiburg e.V., Freiburg GäWoRing e.V., Hamburg
BETEILIGUNG:	Entwicklungsgesellschaft Cité
GESCHÄFTSANTEIL:	250,00 €

	31.12.2023	31.12.2024
Mitgliederstand	1.043	1.030
Geschäftsanteile	6.543	6.569
Bilanzsumme	45.709.162,04 €	47.876.147,94 €
Anlagevermögen	40.475.227,48 €	42.160.345,90 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	5.233.934,56 €	5.716.215,61 €
Geschäftsguthaben	1.648.505,39 €	1.702.659,26 €
Rücklagen	26.604.172,18 €	27.048.233,65 €
Rückstellungen	1.406.533,75 €	1.414.327,21 €
Verbindlichkeiten	15.986.079,80 €	17.640.140,06 €
Jahresüberschuss	792.906,64 €	508.320,17 €
Bilanzgewinn	62.272,95 €	64.258,70 €
Gesamtbauleistung	1.121 WE/8 GE	1.131 WE /8 GE

INHALT

Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	12
3. Verkaufstätigkeit	14
4. Verwaltungstätigkeit	15
5. Grundstücksbevorratung	15
6. Beteiligung	15
7. Mitglieder	16
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	16
9. Ergebnis	17
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	17
10.1 Vermögensstruktur	17
10.2 Kapitalstruktur	18
10.3 Ertragslage, Rentabilität	19
10.4 Finanzlage	20
10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	21
11. Ausblick, Chancen und Risiken	21
12. Schlussbemerkung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Unser soziales Engagement	34

BERICHT DES VORSTANDES

I. VORBEMERKUNG

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2024.

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen. Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Die nachfolgenden Ausführungen sollen Auskunft über den Geschäftsverlauf, die Lage, die Chancen und Risiken unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG geben.

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG wurde am 31. Januar 1950 in Baden-Baden gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit. Die entsprechende Gewerbelaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) ist von der Stadt Baden-Baden erteilt. Seit 75 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder.

Dem Wohnungsmarkt in Baden-Baden stellt unsere Genossenschaft gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung.



Zum 31.12.2024 wird die Genossenschaft von **1.030** Genossenschaftsmitgliedern mit **6.569** Genossenschaftsanteilen getragen.



II. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Als Baugenossenschaft mit 75jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzeltes Unternehmen und versorgen dabei die Menschen im Stadtkreis Baden-Baden nicht nur mit sicherem Wohnraum, sondern engagieren uns auch in vielfältiger Weise für die sozialen und ökologischen Belange unserer Heimatstadt.

Durch eine sinnvolle Durchmischung von Mietparteien und stabilen Mieterstrukturen in unseren Wohnquartieren sorgen wir für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt, auf dem wir für alle Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre, trotz der geopolitischen Herausforderungen und der schlechteren Rahmenbedingungen für die Baubranche, fortgesetzt.

Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau bisher ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft.

Soweit wirtschaftlich vertretbar, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

1. Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Es war wiederum möglich, alle frei gewordenen Bestandswohnungen zeitnah neu zu vermieten. Strukturelle Leerstände gab es nicht. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn freige-wordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden. Bei Neuvermietungen werden Anpassungen generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

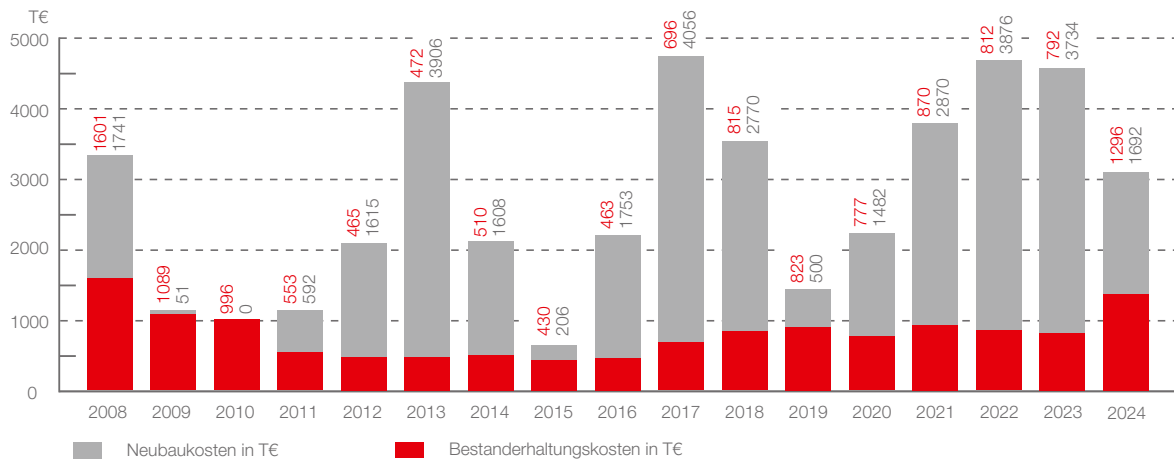
Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2024 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen unserer Baugenossenschaft. Im Berichtsjahr waren 41 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 7,4 % (Vj. 5,1 %).

Kündigungen von langjährigen Mietverhältnissen werden dazu genutzt, Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren. Bei Mieterwechsel wird der Ausstattungsgrad der freiwerdenden Wohnungen laufend überprüft und bei Bedarf werden diese Wohnungen umfassend modernisiert und an die heutigen Ansprüche und Anforderungen angeglichen.

BERICHT DES VORSTANDES

Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft in den Bereichen Neubau, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 3,79 Millionen Euro, davon rund 1,296 Millionen Euro für Instand-

haltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen erfolgte im Berichtsjahr sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmitteln.



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2008–2024 (ohne Erwerb)

Neben vielen kleineren Maßnahmen wurde in der Bauernfeldstraße 8 das Dach komplett erneuert und eine PV-Anlage installiert. Weiterhin wurde mit der Großmaßnahme in der Ooser Waldstraße 3/5 begonnen. 2024 konnten bereits sämtliche Etagenheizungen ausgebaut und die neue Zentralheizung mit Wärmepumpen in Betrieb genom-

men werden. Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden in die Gebäudeerhaltung insgesamt 30,75 € (Vj. 19,33 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.



Bestandsgebäude Bauernfeldstraße 8

Eine regelmäßige Begehung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen. Dadurch können Schäden vermieden und die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden. Instandhaltungsrückstände, die nicht planmäßig abgebaut werden können, bestehen nicht.

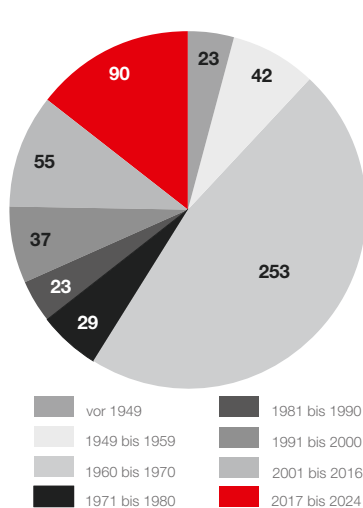
Die Investitionen in die Wohnungsbestände bedeuten direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks – sowohl bei unseren Baumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände – krisenneutral zur Sicherung des Standorts Baden-Baden bei.

Das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG.

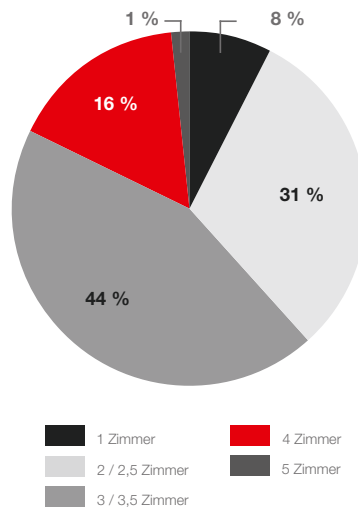
Der Bestand an Mietwohnungen hat sich im Berichtszeitraum durch die Fertigstellung der Ufgaustraße 15/17 um 10 Wohneinheiten erhöht.

Mit dem Grundstückserwerb eines 2 Familienhauses in Baden-Baden-Lichtental, Horhaldergasse 5, mit insgesamt 245 m² Wohnfläche, konnte ein weiterer strategischer Kauf getätigt werden. Übergang von Nutzen und Lasten sowie Auflassung erfolgten im Jahr 2024.

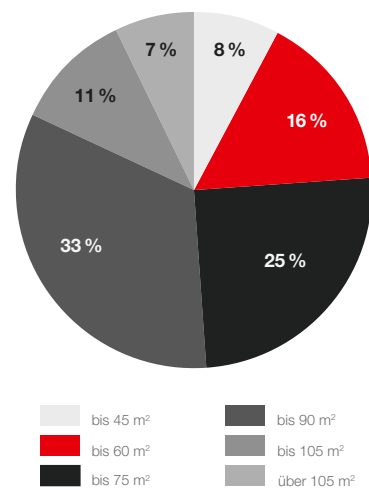
Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 552 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 263 Garagenstellplätzen.



Wohnungsbestand nach Baujahren



Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl

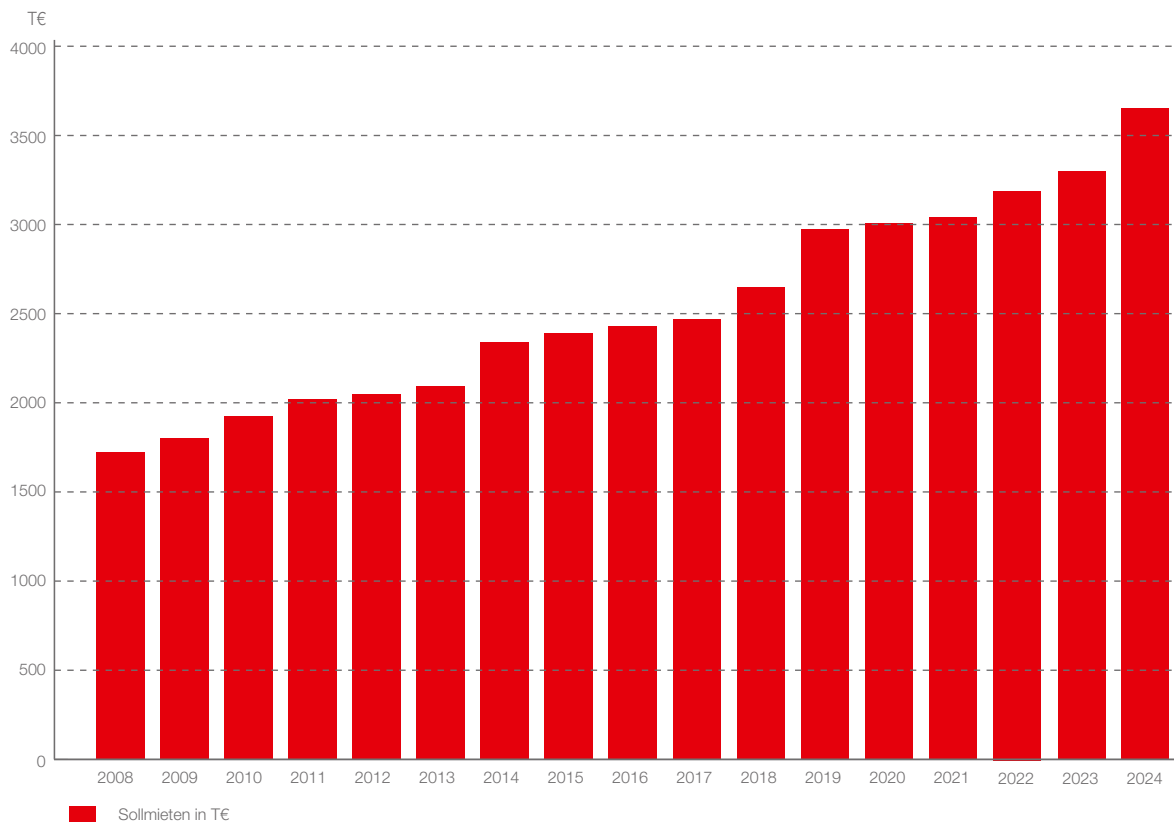


Aufteilung der Wohnungen nach Größe

Der Bestand an Wohnungen mit öffentlicher Bindung beträgt unverändert 27 Einheiten.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2024 insgesamt 42.160 m².

BERICHT DES VORSTANDES



Entwicklung der Sollmieten von 2008–2024

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich auf 3.687 T€ (Vj. 3.308 T€) erhöht. Die im Jahr 2024 durchgeführte allgemeine Mieterhöhung wird zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes einen erheblichen Beitrag leisten.

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 7,01 €/m² (Vj. 6,60 €/m²) und Monat. Das Mietniveau der genossenschaftseigenen Wohnungen liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung. Wir leisten damit in Baden-Baden einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Unser oberstes Ziel ist es weiterhin, den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum

gerecht zu werden, um somit für die Zukunft eine konkurrenzfähige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erzielen zu können. Für 2025 hat der Vorstand wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Im Hinblick auf den Klimawandel und der daraus resultierenden notwendigen CO²-Reduzierung haben wir die Planungen der energetischen Modernisierungen unserer Gebäudebestände sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich und sozialverträglich gestartet und eine Roadmap zur Klimaneutralität erstellt. Zusammenfassend kann als Ergebnis festgestellt werden, dass trotz allem noch einige Anstrengungen getätigt werden

müssen um, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, bis 2040 klimaneutral zu sein. Große Effekte sind in unserem Bestand vor allem durch den Einbau nachhaltiger Heizsysteme noch zu erzielen.

Bereits im Berichtsjahr sind wir in die Umsetzung unseres Klimapfades eingestiegen. In der Ooser Waldstraße 3/5 sind neben dem Einbau einer Zentralheizung mit Wärmepumpe und Gas-spitzenlastkessel unter anderem zwei Aufzüge

geplant. Außerdem soll ein Penthousegeschoss mit vier Wohnungen und insgesamt ca. 477 m² Wohnfläche errichtet werden. Mit der Installation einer PV-Anlage auf der Dachfläche muss zudem die Zählerinfrastruktur in den Treppenhäusern erneuert werden. Der Abschluss dieser umfangreichen Modernisierungsmaßnahme soll 2026 erfolgen. Das Investitionsvolumen der Genossenschaft liegt bei über 3 Millionen Euro.



Ooser Waldstraße 3/5 – Bestand 2024



Ooser Waldstraße 3/5 – Gebäude in eingerüstetem Zustand



Ooser Waldstraße 3/5 – 3D Visualisierung nach Fertigstellung Modernisierung

BERICHT DES VORSTANDES

2. Bautätigkeit und Planung

2.1 Ufgaustraße 15/17

Mit dem Bau von 10 weiteren attraktiven Mietwohnungen in der Ufgaustraße 15/17 wurde im Juni 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist im II. Quartal 2024 erfolgt. Die 3 und 4 Zimmer Wohnungen haben eine Größe zwischen 72 m² und 109 m², die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 792 m².

Die Gebäude werden mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) beheizt, auf den Dachflächen sind wiederum Photovoltaikanlagen installiert. Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 3,9 Millionen Euro und die Durchschnittsmiete bei 13,29 €/m².



Ufgaustraße 15/17



Zur Standardausstattung unserer Neubauwohnungen gehören u. a. eine Fußbodenheizung, Eiche-Parkettböden, Glasfaseranschluss, Netzwerkverkabelung, elektrische Rollläden und ein digitales Schließsystem. Über einen Aufzug sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Zu jeder Wohneinheit gehören ein großer Balkon oder eine Terrasse sowie ein Kellerraum.

Am Bau waren ausschließlich Handwerksbetriebe aus Baden-Baden und der näheren Umgebung beteiligt. Die Mieter der neuen Wohnanlage

haben die Möglichkeit, umweltfreundlichen und günstigen Strom zu beziehen. Das eingebaute Blockheizkraftwerk sorgt nicht nur für die Wärme im Gebäude, sondern produziert auch Strom. Diese Energiequelle trägt aktiv dazu bei, große Mengen an CO₂ einzusparen, da es die dezentral erzeugte Wärme direkt im Objekt nutzt und nicht wie bei konventionellen Kraftwerken über Kühltürme vernichtet. Mit unseren Projekten sollen Akzente gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen normalerweise nicht mehr bezahlbar sind.

Für sämtliche Bauprojekte werden von der Erzdiözese Freiburg rund 40 Prozent der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet, dass der reguläre Mietpreis, dank des Zuschusses der Kirche, sich für die geförderten Wohnungen um 1,50 € pro Quadratmeter und Monat reduziert.

Mit dem Projekt der Erzdiözese „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ und den Wohnungen der Baugenossenschaft Familienheim wird das Grundbedürfnis nach vernünftigem und erschwinglichem Wohnen für die Mieter gestärkt.

2.2 Am Filmstudio 3 – Sandweiler

Im Neubaugebiet in Sandweiler, Stöcke Nord, konnte 2021 ein städtischer Grundstücksvergabewettbewerb gewonnen werden. Auf dem 2.308 m² großen Grundstück sollen insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen. Davon werden

sechs Wohnungen mit 494,1 m² Wohnfläche als öffentlich geförderte Wohnungen im Anlagevermögen verbleiben. Der entsprechende Darlehensantrag ist eingereicht, der Baubeginn ist 2025 vorgesehen.

2.3 Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen	511 Wohnungen	in 56 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	351 Wohnungen	in 235 Häusern
	980 Wohnungen	in 309 Häusern
Baubetreuung	128 Wohnungen	in 44 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.131 Wohnungen	in 356 Häusern

Neben dem Bau der Wohnungen wurden acht gewerblich genutzte Einheiten sowie die nach den Bauvorschriften erforderlichen Garagen und KFZ-Stellplätze erstellt. Ferner wurde der Bau von 60 Heimplätzen für einen gemeinnützigen Träger technisch betreut.

BERICHT DES VORSTANDES

3. Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet in Sandweier, Stöcke Nord, konnte 2021 ein städtischer Grundstücksvergabewettbewerb gewonnen werden. Auf dem 2.308 m² großen Grundstück sollen insgesamt

18 Wohneinheiten mit ca. 1670 m² Wohnfläche entstehen, wovon 12 im Rahmen einer Baumaßnahme veräußert werden sollen.



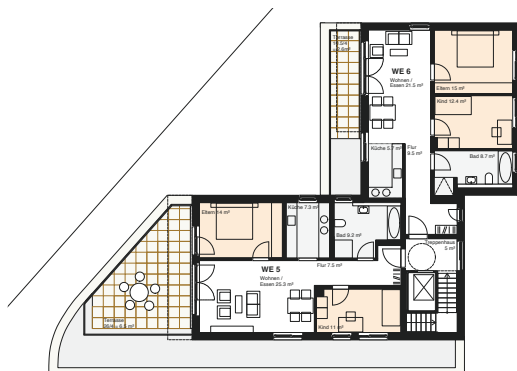
Der Baubeginn ist **2025** vorgesehen.



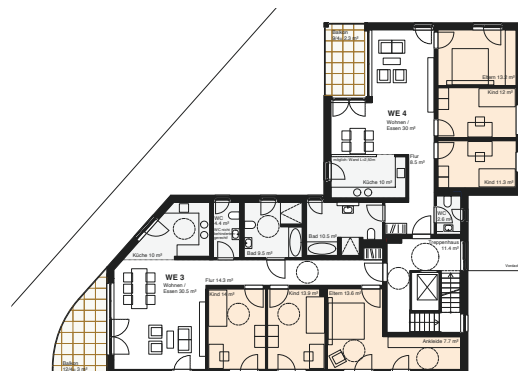
3D-Modell Stöcke Nord



Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss EG



Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss DG



Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss 1.OG

4. Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und für uns ein wichtiges Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Verwaltung von Wohnobjekten für Dritte. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein über-

sichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz. Die Verwaltervergütungen werden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst. Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2024 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften, 9 Häuser privater Eigentümer sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet. Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betrugen zum 31. Dezember 2024 € 2.655.884,84. (Vj. € 2.466.051,20).

5. Grundstücksbevorratung

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mieten zu erstellen. Hierzu ist die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig – und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen. Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Das geringe Angebot an freien Grundstücken sowie die immer noch starke Konkurrenzsituation, haben einen maßgeblichen Anteil an den weiterhin hohen Grundstücks- und Verkaufspreisen. Für uns als regionale Baugenossenschaft

bedeutet dies, wie bisher auch bei Grundstücksankäufen, Chancen und Risiken genau abzuwägen und uns von spekulativen Auswüchsen fern zu halten. Ziel ist es weiterhin, sich ergebende Marktchancen zu nutzen und weitere Grundstücksflächen zur Bebauung zu erwerben.

Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.727.532 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 6.078 m² ausgewiesen.

6. Beteiligung

Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit 550 T€ beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.150 T€. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden und die Gesellschaft für Stadt-

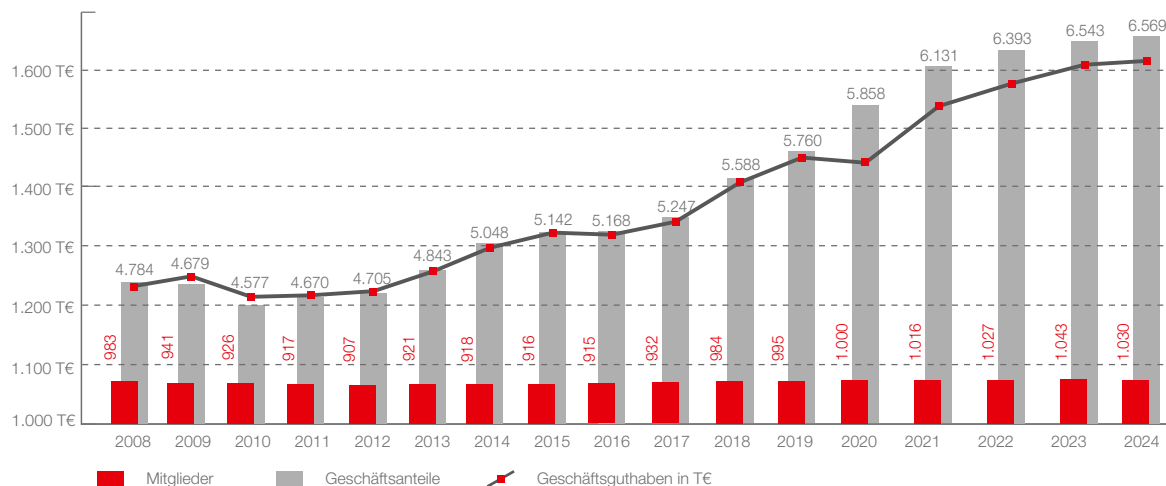
entwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE). Aufgabe der Gesellschaft ist, das im Stadtteil Baden-Oos gelegene Konversionsgelände zu entwickeln und zu vermarkten.

BERICHT DES VORSTANDES

7. Mitglieder

Die Mitglieder der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung Ihrer Genossenschaft mitzuwirken. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 42 Mitgliedern mit 413 Anteilen stand ein Abgang von 55 Mitgliedern mit 387 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2024 insgesamt 1.030 Mitglieder mit 6.569 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2008–2024

8. Tätigkeit der Organe, Organisation

Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2023 konnte am 16. Oktober 2024 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der

Jahresabschluss 2023 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom haupt- und dem nebenamtlichen Vorstand gemeinsam geführt.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 508,3 T€ und einer Bilanzsumme von rund 47,9 Mio. Euro abgeschlossen.

Jahresüberschuss 2024	508.320,17 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	51.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	13.061,47 €
Einstellung in die freie Rücklage	380.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 64.258,70 Euro ausgewiesen.

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

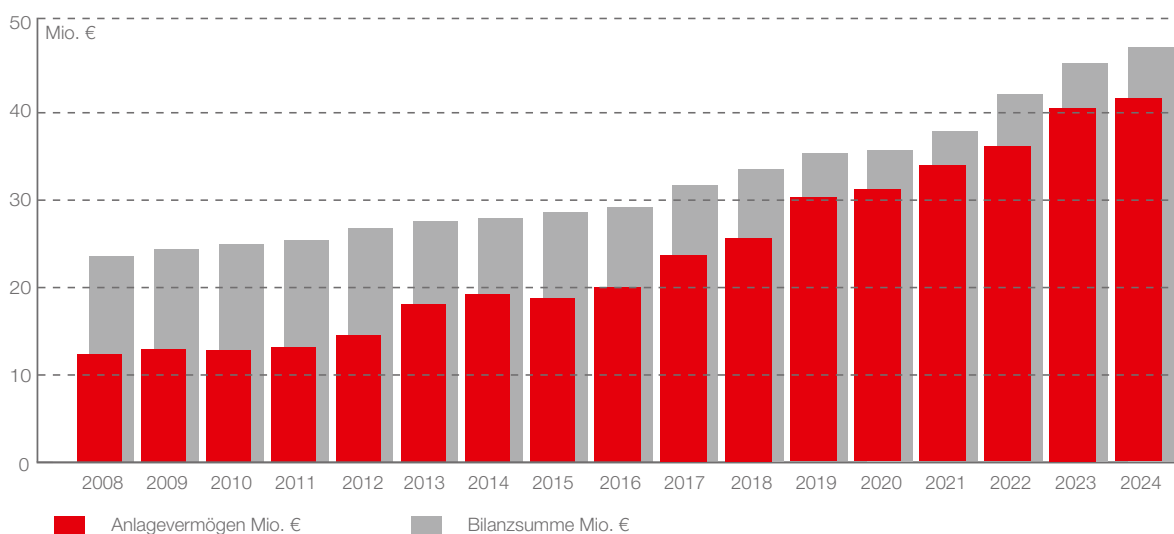
	31.12.2023		31.12.2024	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	40.475,22	88,55 %	42.160,35	88,06 %
Umlaufvermögen	5.233,94	11,45 %	5.716,21	11,94 %
Gesamtvermögen	45.709,16	100,00 %	47.876,56	100,00 %
Fremdmittel	17.394,37		19.061,41	
Reinvermögen	28.314,79		28.814,74	
Reinvermögen am Jahresanfang	27.546,54		28.314,79	
Vermögenszuwachs	768,25		499,95	

BERICHT DES VORSTANDES

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt. Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen, insbesondere durch die angefallenen Bauvorbereitungskosten des Projekts „Stöcke Nord“, erhöht. Die Liquidität

betrug zum Bilanzstichtag 2.728,4 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen. Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 499,95 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 88,06 %.

Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagenvermögen und Bilanzsumme 2008–2024

10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2024	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	28.314,95	61,95 %	28.815,15	60,19 %
Rückstellungen	1.406,53	3,08 %	1.414,33	2,95 %
Verbindlichkeiten	15.987,68	34,97 %	17.647,08	36,86 %
Gesamtkapital	45.709,16	100,00 %	47.876,56	100,00 %

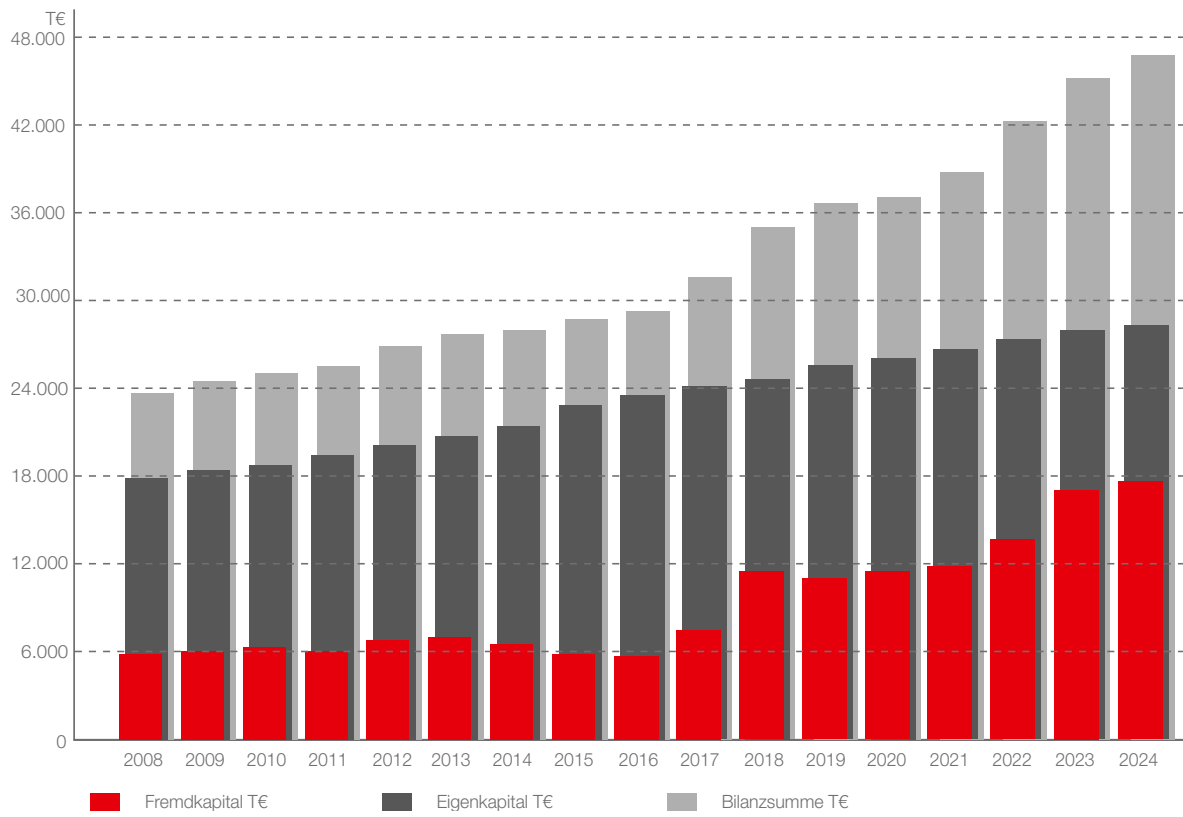
Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 28,3 Mio. € auf 28,8 Mio. € erhöht.

Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 61,95 % auf 60,19 %.

Die Verbindlichkeiten nahmen aufgrund von

Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Neubauinvestitionen zu.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 15.920,56 = 33,25 % (Vj. T€ 14.008,28 = 30,64 %).



Kapitalentwicklung 2008–2024

10.3 Ertragslage, Rentabilität

Die Ertragslage wird unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeitrag aus den einzelnen Geschäftsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	31.12.2023 Tausend €	31.12.2024 Tausend €	Veränderung in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.501,3	1.205,4	- 295,9
Bau-, Verkaufs-und Betreuungstätigkeit	88,6	128,6	40,0
Deckungsbeitrag insgesamt	1.589,9	1.334,0	- 255,9
Personal- und Sachaufwand	-817,0	-925,3	- 108,3
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	772,9	408,7	-364,2
Kapitaldienst	8,7	15,5	6,8
Sonstiges Ergebnis	11,3	84,1	72,8
Jahresergebnis vor Steuern	792,9	508,3	-284,6
Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	792,9	508,3	-284,6

BERICHT DES VORSTANDES

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 508,3 T€ (Vj. 792,9 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung reduzierte sich insbesondere durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (+ 504,2 T€). Diesen stehen gestiegene Mieterlöse (+ 371,7 T€) gegenüber. Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Das Ergebnis im Bereich der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert in erster Linie aus den Erlösen der Verwaltungstätigkeit.

Der Personal- und Sachaufwand erhöhte sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr hauptsächlich aufgrund insgesamt gesteigerter Personalaufwendungen. Der Bereich „Kapitaldienst“ beinhaltet vor allem Zinserträge aus der Anlage flüssiger Mittel und Bausparguthaben, denen der Zinsaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen entgegensteht.

Der Überschuss aus dem sonstigen Ergebnis resultiert hauptsächlich aus Kostenerstattungen, Erträgen aus Anlagenverkäufen und der Auflösung von Rückstellungen.

Insgesamt konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals von 1,8 %.

10.4 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft wird anhand der nachfolgenden zusammengefassten Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2023 Tausend €	2024 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.839,50	1.020,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.004,6	-2.413,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.109,1	1.517,3
= zahlungswirksame Veränderung	-56,0	124,3
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.261,9	2.205,9
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.205,9	2.330,2

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus den flüssigen Mitteln. Bausparguthaben werden nicht berücksichtigt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Abflüsse aus planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen (im Vorjahr), Zinsaufwendungen und Dividenden, denen

Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen gegenüberstehen.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 geordnet. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	60,2	61,9	65,07	69,13	71,03
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	2,8	2,5	2,5	2,6
Dauerfinanzierungsmittel	%	33,25	30,64	27,79	23,63	20,95
EBITDA	T€	1.555,3	1.689,7	1.581,4	1.488,7	1.518,4
Instandhaltungskosten p. a.	€/m²	30,75	19,33	20,37	22,28	20,43
Fluktuationsquote	%	7,3	5,1	6,3	6,3	7,1

* **Eigenkapitalquote:** Verhältnis: Eigenkapital zum Gesamtkapital

Eigenkapitalrentabilität: Verhältnis: Jahresüberschuss zum Eigenkapital

Dauerfinanzierungsmittel: Anteil langfristiges Fremdkapital am Gesamtkapital

EBITDA: Ergebnis vor Zinsen, Steuern vom Ertrag und Abschreibungen

Instandhaltungskosten: Verhältnis Instandhaltungsaufwendungen zur Wohn-/Nutzfläche

Fluktuationsrate: Verhältnis Anzahl der Wohnungswechsel zu Gesamtwohnungsbestand

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2025 und 2026 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert guten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt vorsichtig optimistisch gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten werden genutzt, wenn Immobilien am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen. Durch die nachhaltig zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann das absolute Eigenkapital gestärkt werden. Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit

unseren Auftragnehmern, sowie mit dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele einer weiterhin erfolgreichen Geschäfts- und Ertragsentwicklung erreichen können.

Insgesamt wird die Ertragslage unserer Genossenschaft auch ohne ein umfangreiches Baurärgeschäft die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot.

BERICHT DES VORSTANDES

Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder konsequent fortzuführen.

Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Die Qualität unserer Bestände wird sich dadurch weiter verbessern und infolgedessen werden die Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben. Durch die Investitionen in den Wohnungsneubau kann unsere gute Position am hiesigen Markt weiter ausgebaut und gestärkt werden.

Die Preise von Handwerkerleistungen weisen weiterhin ein hohes Niveau auf. Trotz Baurezession ist ein Mangel an Handwerkern weiterhin spürbar, wenngleich auf einem insgesamt entspannteren Niveau. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, ein weiterhin relativ hohes Zinsniveau und eine reduzierte Förderung des Bundes.

Ein weiteres kostenseitiges Risiko erwächst aus der steigenden CO²-Bepreisung, welche ab 2027 in das europäische Emissionshandelsystem überführt wird. Aufgrund des seit dem 01.01.2023 geltenden CO²-Aufteilungsgesetzes haben Immobilieneigentümer direkt einen Teil dieser Kosten zu tragen.

Aufgrund der aktuellen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Neubautätigkeit für unsere Baugenossenschaft zu einer immer größer werdenden Herausforderung. Baukostensteigerungen im Neubau stellen ein erhebliches und nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark

angestiegen und tun dies aktuell weiter. Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, wird es immer schwieriger, mögliche Neubaulprojekte wirtschaftlich darzustellen und vor allem die Mieten niedrig zu halten. In der Folge wird sich der geforderte Neubau insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

Die gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels führen in den nächsten Jahren – wie schon bisher – zu erheblichen Investitionen in unseren Gebäudebestand. Die Dekarbonisierung erfordert in den kommenden zwei Jahrzehnten ein hohes Investitionsvolumen, um das bis spätestens 2045 von der Bundesregierung angestrebte Ziel der CO²- Neutralität für den Wohnungsbestand umzusetzen. Bedingt durch den energetisch guten Standard unserer in den letzten Jahren errichteten Neubauten und mit Blick auf die seit über zwei Jahrzehnten durchgeführten Instandhaltungs- und (auch energetischen) Modernisierungsmaßnahmen zeigt der ermittelte durchschnittliche Energieverbrauch einen ordentlichen status quo auf. Dennoch deutet der ermittelte Klimapfad darauf hin, dass das Erreichen der Klimaziele bis 2045 aus heutiger Sicht mit erheblichen Investitionen der Genossenschaft in ihre Gebäude- und Wohnungsbestände verbunden sein wird.

Auf der Basis einer nachhaltigen Wohnungspolitik und der Realisierung von Neubaulprojekten, Modernisierungen und - sofern machbar – altersgerechtem Wohnungsumbau

trägt das Familienheim der Nachfrage nach bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnungen Rechnung. Trotz der beschriebenen Faktoren werden wir in der Sanierung unseres Gebäudebestandes weiter aktiv bleiben. Dadurch bleibt unser Wohnungsbestand wettbewerbsfähig, zudem tragen wir dem Thema Energieeinsparung Rechnung und begegnen den Risiken, die sich aus dem Klimawandel und der hohen Abhängigkeit vom Gas ergeben. Dies bietet außerdem die Chance, dass sich die bei gestiegenen Energiepreisen höhere Attraktivität eines sanierten Wohnungsbestandes auch in etwas höheren Mieterlösen widerspiegelt.

Wohnraum bleibt knapp und ausgeschriebene Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau, bei den Verwaltungs- und Personalkosten sowie in der Sanierung tragbar machen. Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 7,01 €/m² deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden auf ein Umfeld, welches sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirkt, angemessen

zu reagieren. Für die Sicherung des Unternehmenserfolgs sind notwendige Mietanpassungen möglich, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überfordern. So haben wir auf den zunehmenden Kostendruck mit einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.07.2024 reagiert.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. Durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen sind die Zinsen deutlich angestiegen. Dieser Trend könnte sich fortsetzen. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem eher geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Sowohl für die Finanzierung im Neubau – als auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich – sehen wir derzeit keine Gefährdung. Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch künftig unseren Fremdmittelbedarf zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Die Liquiditätslage ist gut; Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten. Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauer entsprechend gering. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht eingesetzt.

Die Baugenehmigung für das Projekt „Stöcke Nord“ mit insgesamt 18 Wohneinheiten liegt vor, ein Baubeginn ist in 2025 geplant. Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere

BERICHT DES VORSTANDES

umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch 2025 voll ausgelastet sein werden. In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden. Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung,

Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt. Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2025 und 2026 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

12. Schlussbemerkung

Wir bedanken uns sehr bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2024 ermöglicht haben.

Dank und Anerkennung gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir bedanken uns für die fachgerechte Beratung und den wertvollen Rat, mit dem sie unsere Arbeit stets begleitet und gefördert haben.

Im Rahmen unserer Tätigkeit konnten wir uns stets auf die guten Leistungen unserer langjährigen Partner in der Bauwirtschaft, bei den Architekten, Fachingenieuren, Handwerkern und Dienstleistern verlassen. Danke. Der Stadt Baden-Baden, unseren Kooperationspartnern

bei verschiedenen Projekten, den Behörden und Verwaltungen sowie den Banken und Sparkassen danken wir besonders für die Unterstützung bei unserer Arbeit.

Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Auch künftig ist es unser Ziel, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Baden-Baden, im Juni 2025

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß erfüllt. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und ihn beratend unterstützt. In regelmäßig stattfindenden Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand, konnte sich der Aufsichtsrat auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse wurden nach eingehenden Beratungen gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024, der Bericht des Vorstandes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden in einer gemeinsamen Sitzung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Am 16. Oktober 2025 wird der Jahresabschluss 2024 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024 der 73. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 16. Oktober 2024 wurden die ausführlichen Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie das Prüfungsergebnis des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen wohlwollend zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Versammlungsteilnehmer kam es diesbezüglich zu keinen Wortmeldungen. Der vorgelegte Jahresabschluss 2023 mit den vorgesehenen Zuweisungen in die Rücklagen sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden im Anschluss einstimmig angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Anschluss einstimmig für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Neuwahlen zum Aufsichtsrat standen in 2024 nicht an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken den beiden Vorständen, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den im vergangenen Jahr erbrachten persönlichen Einsatz und die damit einher gehende gute und erfolgreiche Arbeit.

Baden-Baden, im September 2025

Der Aufsichtsrat

Dirk Gantzkow
Vorsitzender

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		60,00	1.446,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.427.549,41		35.807.732,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	603.303,35		622.611,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	255.631,03		255.631,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		17.759,71
Technische Anlagen und Maschinen	191.026,00		35.934,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.573,00		31.065,00
Anlagen im Bau	0,00		3.033.971,92
Bauvorbereitungskosten	96.008,11		26.029,02
Geleistete Anzahlungen	0,00	41.609.090,90	91.851,55
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		42.160.345,90	40.475.227,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.471.901,29		1.471.901,29
Bauvorbereitungskosten	198.169,17		68.279,01
Unfertige Leistungen	1.123.357,30		1.024.292,05
Andere Vorräte	47.769,63	2.841.197,39	58.941,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.813,69		63.274,33
Sonstige Vermögensgegenstände	83.816,55	146.630,24	72.435,67
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.330.248,80		2.205.927,82
Bausparguthaben	398.139,18	2.728.387,98	268.882,77
Bilanzsumme		47.876.561,51	45.709.162,04

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.748,76		42.027,19
der verbleibenden Mitglieder	1.616.910,50		1.606.467,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.702.659,26	10,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €25.339,50			<29.282,46>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.682.000,00		2.631.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €51.000,00			<80.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.766.233,65		4.753.172,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €13.061,47			<10.633,69>
Andere Ergebnisrücklagen	19.600.000,00	27.048.233,65	19.220.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €380.000,00			<640.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	508.320,17		792.906,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	444.061,47	64.258,70	730.633,69
Eigenkapital insgesamt		28.815.151,61	28.314.950,52
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.079.141,00		1.128.161,00
Sonstige Rückstellungen	335.186,21	1.414.327,21	278.372,75
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.920.566,22		14.008.275,79
Erhaltene Anzahlungen	1.201.129,26		1.146.354,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.787,09		21.500,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	433.289,09		697.375,93
Sonstige Verbindlichkeiten	71.368,40	17.640.140,06	112.573,24
davon aus Steuern €25.387,07			<55.345,71>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €369,62			<0,00>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		6.942,63	1.597,97
Bilanzsumme		47.876.561,51	45.709.162,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.767.738,77		4.293.755,39
b) aus Betreuungstätigkeit	120.068,75		89.032,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.858,71	4.913.666,23	8.085,74
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		228.955,41	168.180,42
Sonstige betriebliche Erträge		90.962,86	19.990,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.426.971,85		1.829.001,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	129.890,16		63.550,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.267,00	2.566.129,01	5.071,94
Rohergebnis		2.667.455,49	2.681.420,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	545.187,53		498.083,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung €4.772,37	115.442,70	660.630,23	85.696,06 <-3.577,06>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		803.851,13	726.658,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		334.850,14	298.822,23
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,34		38,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.594,01	35.632,35	29.055,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		277.868,99	196.604,85
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-047	0,00
Ergebnis nach Steuern		625.887,82	904.648,89
Sonstige Steuern		117.567,65	111.742,25
Jahresüberschuss		508.320,17	792.906,64
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		444.061,47	730.633,69
Bilanzgewinn		64.258,70	62.272,95

A. Allgemeine Angaben

1. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, und soweit abnutzbar, vermindert um die fortgeführten Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 33,33 % p. a. abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren linear abgeschrieben.
- Die gewerblichen Einheiten werden mit 3 % bis 4 % linear abgeschrieben.
- Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 10,01 % – 33,87 %, bzw. Technische Anlagen mit 5 % p.a. abgeschrieben.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 Euro und 800,00 Euro netto werden einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.
- Die Positionen Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet.
- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

ANHANG

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Von den Bausparguthaben sind € 278.140,36 als Sicherheiten für Darlehen abgetreten.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet (PUC-Methode). Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,90 % (Stand 31.12.2024).

Rentensteigerungen und Fluktuationswahrscheinlichkeit wurden in Höhe von 0 % p. a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt - 6.780,00 € (Vorjahr: 7.490,00 €). Die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.123.357,30 (Vorjahr € 1.024.292,05) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	12.704,70	4.444,46

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	15.920.566,22 (14.008.275,79)	631.725,60 (626.453,48)	2.542.745,64 (2.443.907,35)	12.746.094,98 (10.937.914,96)	15.920.566,22 (14.008.275,79)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.201.129,26 (1.146.354,41)	1.201.129,26 (1.146.354,41)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	13.787,09 (21.500,43)	13.787,09 (21.500,43)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	433.289,09 (697.375,93)	433.289,09 (697.375,93)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	71.368,40 (112.573,24)	71.368,40 (112.573,24)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	17.640.140,06 (15.986.079,80)	2.351.299,44 (2.604.257,49)	2.542.745,64 (2.443.907,35)	12.746.094,98 (10.937.914,96)	15.920.566,22 (14.008.275,79)	–

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen *steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	20.126,00	20.409,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	5
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	12
	3	18

ANHANG

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2024	1.043
Zugang 2024	42
Abgang 2024	55
Ende 2024	1.030

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.442,96 erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Hans-Dieter Boos

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Gantzkow

Geschäftsführer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Matthias Hartmann

Gebietsleiter im Außendienst
(Schriftführer)

Betina Diebold

Raumausstatterin
(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)

Sabine Benicke

Bankbetriebswirtin

Tobias Wald

Geschäftsführer

Frank Mast

Steuerberater
(stv. Schriftführer)

Wolfgang Herr

Geschäftsführer

E. Weitere Angaben

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

Erbbaurechtsverträge mit jährlich bestehenden Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von T€ 60.

Baden-Baden, den 24. Juni 2025

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

UNSER **SOZIALES** ENGAGEMENT

Das vergangene Jahr war von Unsicherheit, Krisen und Kriegen geprägt, die auch die Arbeit der DESWOS e.V., unserer wohnungswirtschaftlichen Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit, vor große Herausforderungen gestellt hat. Zum Glück überwiegt das Positive! Denn insgesamt konnte die DESWOS 19 Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durchführen. Auch dank der Hilfe der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG! Im Jahr 2024 förderten wir gleich zwei DESWOS-Projekte.

NEPAL: Medizinische Grundversorgung in Himalaya-Bergen ausgeweitet

Die neue Gesundheitsstation im Ort Keemalung in den Himalaya-Bergen ist ein Segen für die Menschen! Das abgelegene Bergdorf in 1.800 Metern Höhe ist ein zentral gelegener Ort für etwa 6.000 Menschen aus den umliegenden Bergdörfern. Brauchten sie bisher zwei Tagesmärsche, um das nächste Krankenhaus zu erreichen, finden sie nun medizinische Hilfe

im neuen Gesundheitszentrum in Keemalung. Es ist inzwischen das 3. Zentrum, das die DESWOS gemeinsam mit GECOTEC e.V. förderte. Auf einer Grundfläche von rund 100 m² bietet es zwei Behandlungszimmer, einen Entbindungsraum, ein Wartezimmer, eine Küche sowie einen Wohnraum für die Krankenschwester, Toiletten und eine Dusche.

Seit April 2024 werden dort jeden Tag zahlreiche Kranke medizinisch versorgt, Schwangere betreut, Schulkinder erstmals geimpft, Menschen mit Verletzungen notfallversorgt und Familien hygienisch beraten.



DESWOS: Gesundheitsstation Nepal



DESWOS: Schwangere in der Gesundheitsstation Nepal

ECUADOR: Rückkehr in die Heimat für Menschen nach Vulkanausbruch

Die Bevölkerung in Penipe ist seit einem Vulkanausbruch in einer Notlage. 70 Familien brauchen ein neues Zuhause, das widerstandsfähig gegen Naturkatastrophen ist. Mit dem Bau und der Sanierung von 70 Wohngebäuden verbessern die DESWOS und ihr Projektpartner EcoSurEcuador die Lebenssituation von mehreren Hundert Menschen. Der Bau von 12 Regenwassertanks zur

landwirtschaftlichen Nutzung fördert die Ernährung und damit die Gesundheit der Familien. Mit der dualen Ausbildung von 12 Maurern erzielen junge Menschen ein gutes Einkommen, unterstützen damit ihre eigenen Familien und helfen, die Bausubstanz instand zu halten.

Die DESWOS sagt Danke!



DESWOS: berufliche Ausbildung im Kanton Penipe Ecuador



DESWOS: laufende Bauarbeiten im Kanton Penipe Ecuador

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel. 0221 57989-37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

Die DESWOS trägt seit
1993 das wichtigste Güte-
siegel für Spendenorgani-
sationen in Deutschland.





Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG

Rheinstraße 81 · 76532 Baden-Baden · Tel. 07221 5070-0 · Fax 07221 5070-25
www.fh-bad.de · info@fh-bad.de