



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG



GESCHÄFTSBERICHT **2025**

GESCHÄFTSBERICHT 2025

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

Ooser Waldstraße 3/5

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 €

	31.12.2024	31.12.2025
Mitgliederstand	1.030	1.037
Geschäftsanteile	6.569	6.622
Bilanzsumme	47.876.147,94 €	49.928.210,35 €
Anlagevermögen	42.160.345,90 €	42.262.267,19 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	5.715.802,04 €	7.665.943,16 €
Geschäftsguthaben	1.702.659,26 €	1.717.335,12 €
Rücklagen	27.048.233,65 €	27.366.290,11 €
Rückstellungen	1.414.327,21 €	1.432.169,25 €
Verbindlichkeiten	17.640.140,06 €	19.341.865,78 €
Jahresüberschuss	508.320,17 €	382.732,87 €
Bilanzgewinn	64.258,70 €	64.676,41 €
Gesamtbauleistung	1.131 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	13
4. Verwaltungstätigkeit	14
5. Grundstücksbevorratung	14
6. Beteiligung	15
7. Mitglieder	15
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	16
9. Ergebnis	16
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 2025	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 2025.

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 2025 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 über 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 31.12.2025 wird die Genossenschaft von **1.037** Genossenschaftsmitgliedern mit **6.622** Genossenschaftsanteilen getragen.

II. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Als Baugenossenschaft mit 75 jähriger 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, indem wir für alle Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine weiterhin insgesamt positive Geschäftsentwicklung. Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet wurde.

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, soweit dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

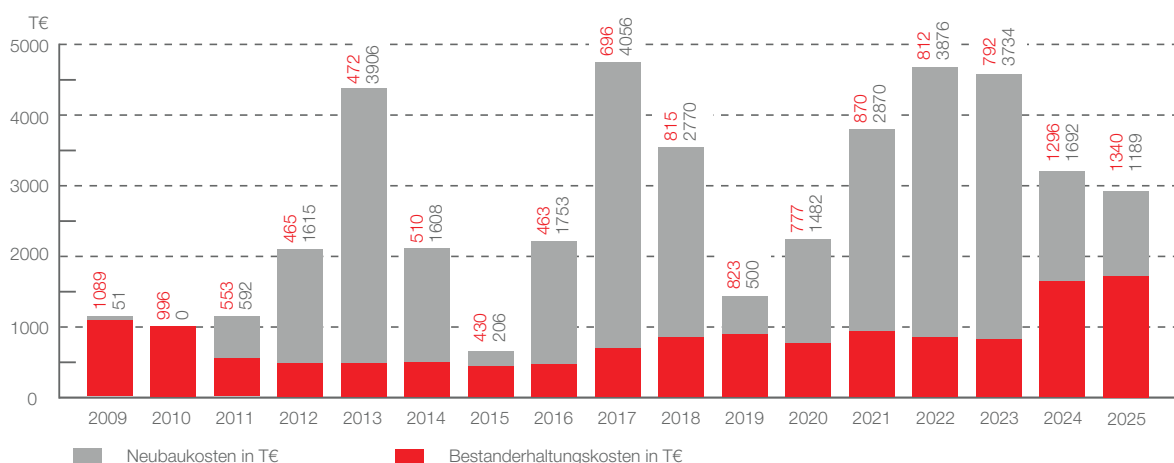
Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2025 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen unserer Baugenossenschaft. Im Berichtsjahr waren 40 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr auf 8,2 % (Vj. 7,4 %) gestiegen.

Kündigungen von langjährigen Mietverhältnissen werden dazu genutzt, Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren. Bei Mieterwechsel wird der Ausstattungsgrad der freiwerdenden Wohnungen laufend überprüft. 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 2,53 Millionen Euro, davon rund 1,34 Millionen Euro für Instandhaltungen 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 2009– 2025 (ohne Erwerb)

Neben vielen kleineren Maßnahmen wurde in der Ortenaustraße 6/8 das Dach komplett erneuert und eine PV-Anlage mit ca. 30 kWp installiert.



Dachsanierung Ortenaustraße 6/8

Nachdem in der Ooser Waldstraße 3/5 bereits 2024 sämtliche Etagenheizungen ausgebaut und die neue Zentralheizung mit Wärmepumpen in Betrieb genommen werden konnte, wurde im Berichtsjahr das alte Satteldach zurück gebaut und an dessen Stelle ein neues Penthousegeschoss mit insgesamt vier 4-Zimmerwohnungen und insgesamt 473 m² Wohnfläche errichtet. Die Wohnungen wurden zum II. Quartal 2026 fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben.

Mit dem Anbau zweier Aufzüge konnte begonnen und die Balkone inklusive Geländer erneuert werden. Mit der teilweisen Neugestaltung der Außenanlage sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Sanierung der Treppenhäuser soll die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen werden. Durch die Installation eine PV-Anlage mit insgesamt ca. 27 kWp auf der Dachfläche muss zudem die Zählerinfrastruktur in den Treppenhäusern erneuert werden. Das Investitionsvolumen der Genossenschaft liegt bei über 3 Millionen Euro.

häuser soll die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen werden. Durch die Installation eine PV-Anlage mit insgesamt ca. 27 kWp auf der Dachfläche muss zudem die Zählerinfrastruktur in den Treppenhäusern erneuert werden. Das Investitionsvolumen der Genossenschaft liegt bei über 3 Millionen Euro.



Abbruch altes DG Ooser Waldstraße 3/5



Ooser Waldstraße 3/5 Rückansicht



DG Ausbau Ooser Waldstraße 3/5



Ooser Waldstraße 3/5 – Neu entstehender Aufzugsturm

BERICHT DES VORSTANDES

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 31,77 € (Vj. 30,75 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.

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.

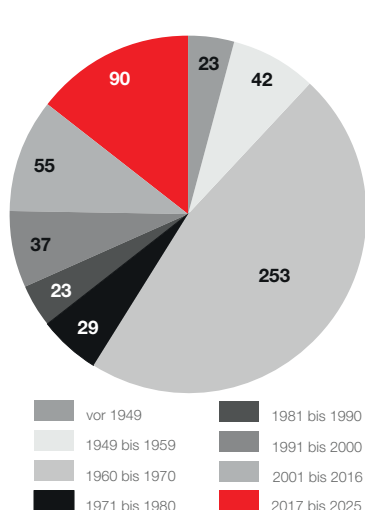
Die Investitionen in die Wohnungsbestände bedeuten direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt

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.

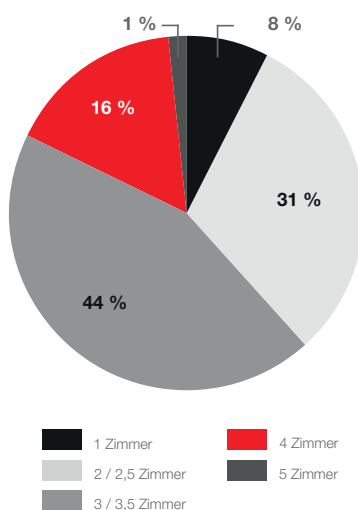
Das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG.

Der Bestand an Mietwohnungen hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

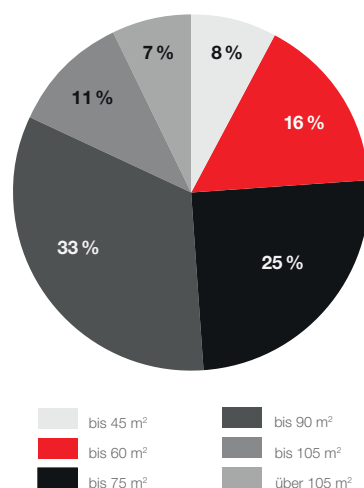
Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 552 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 263 Garagenstellplätzen.



Wohnungsbestand nach Baujahren



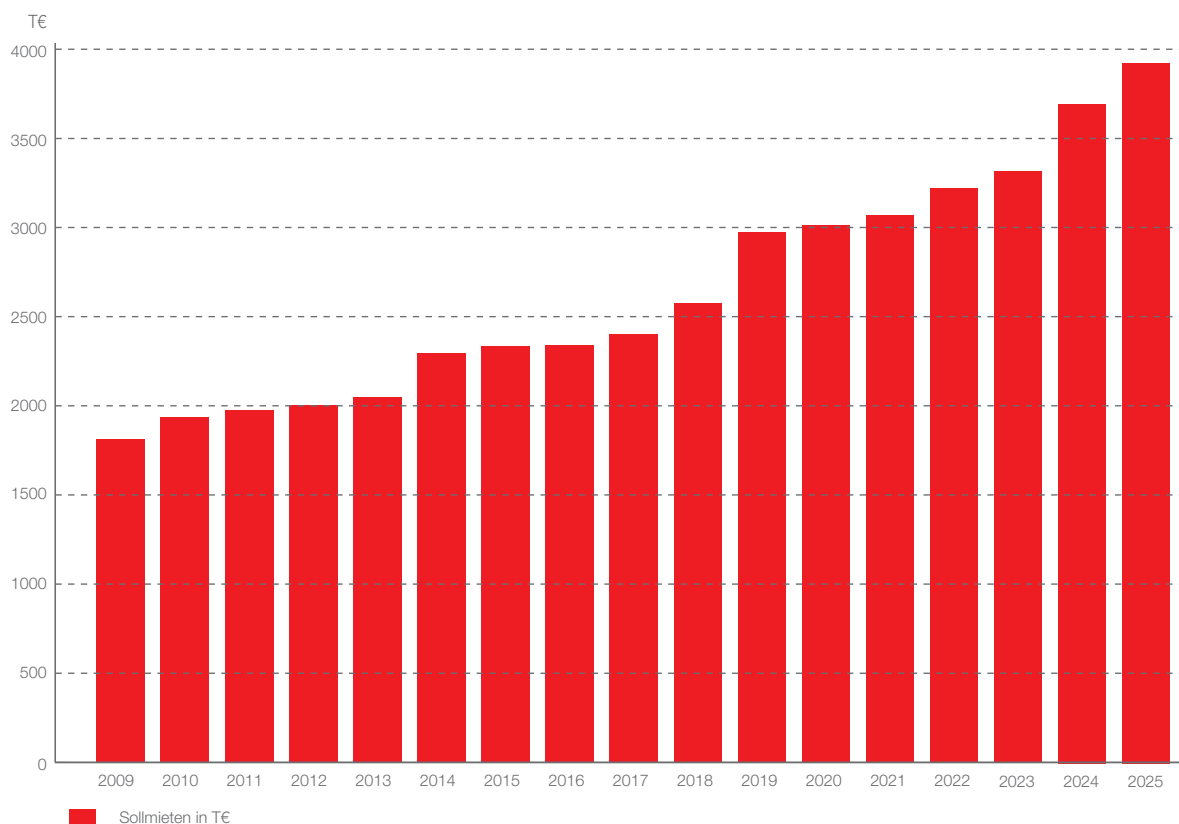
Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl



Aufteilung der Wohnungen nach Größe

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

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2025 insgesamt 42.160 m².



Entwicklung der Sollmieten von 2009–2025

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich auf 3.912 T€ (Vj. 3.687 T€) erhöht. Die in den Jahren 2024 bzw. 2025 durchgeführte allgemeine Mieterhöhung wird zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes einen erheblichen Beitrag leisten. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 7,54 €/m² (Vj. 7,01 €/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 2026 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. Diese wurde im Geschäftsjahr strategisch weiterentwickelt und angepasst. Bereits im Jahr 2024 sind wir in die Umsetzung unseres Klimapfades eingestiegen.

BERICHT DES VORSTANDES

Zusammenfassend kann als Ergebnis festgestellt werden, dass dennoch 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.

2. Bautätigkeit und Planung

2.1 Am Filmstudio 3 – Sandweier

Im Neubaugebiet „Stöcke Nord“ in Sandweier 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 Baubeginn ist im II. Quartal 2026 erfolgt, die Fertigstellung 2028 geplant.



Baustelle Stöcke Nord

2.2 Genossenschaft seit 1950

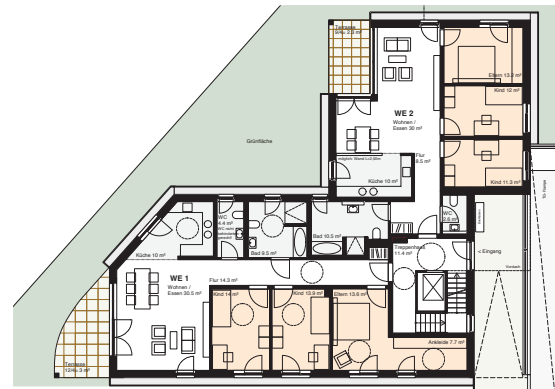
Eigene Bauherrschaft

	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.

3. Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet „Stöcke Nord“ in Sandweier 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 Bauträgermaßnahme veräußert werden sollen.



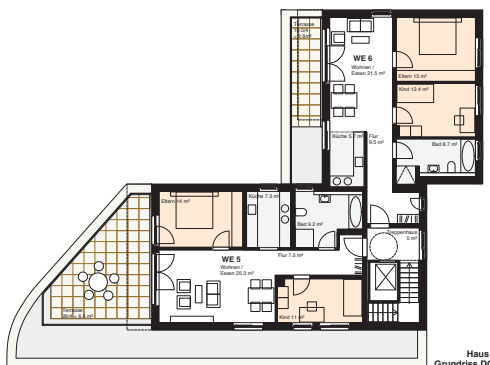
Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss EG



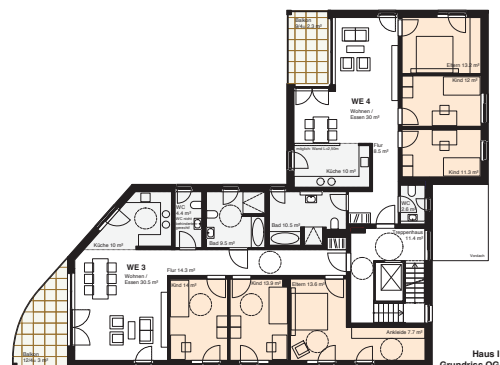
Der Baubeginn ist im II. Quartal 2026 erfolgt, die **Fertigstellung 2028** geplant.



3D-Modell Stöcke Nord



Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss DG



Stöcke Nord, Haus 1, Grundriss 1.OG

BERICHT DES VORSTANDES

4. Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und ein, für uns 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 zu den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz. Die Verwaltervergütungen werden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2025 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 2025 € 2.592.077,26 (Vj. € 2.655.884,84).

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.

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.

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.

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

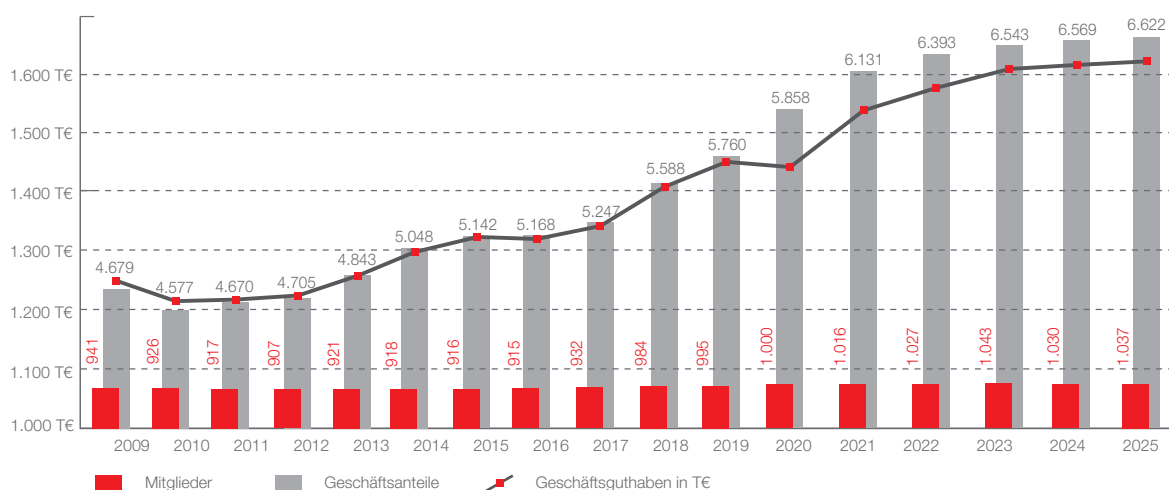
Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit 550 T€ beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.150 T€. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden und die Gesellschaft für Stadt-

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

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 51 Mitgliedern mit 418 Anteilen stand ein Abgang von 44 Mitgliedern mit 365 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2025 insgesamt 1.037 Mitglieder mit 6.622 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2009–2025

BERICHT DES VORSTANDES

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 2024 konnte am 16. Oktober 2025 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2024 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorge-

schlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt. Ricarda Feurer wurde für den turnusmäßig und altersbedingt ausgeschiedenen Wolfgang Herr in den Aufsichtsrat gewählt.

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 2025 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 382,7 T€ und einer Bilanzsumme von rund 49,9 Mio. Euro abgeschlossen.

Jahresüberschuss 2025	382.732,87 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	39.000,00 €
Einstellung in die freie Rücklage	270.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	9.056,46 €

Nach Einstellung in die Ergebnissrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 64.676,41 Euro ausgewiesen.

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	42.262,27	84,65 %	42.160,35	88,06 %
Umlaufvermögen	7.665,94	15,35 %	5.716,21	11,94 %
Gesamtvermögen	49.928,21	100,00 %	47.876,56	100,00 %
Fremdmittel	20.778,84		19.061,41	
Reinvermögen	29.149,37		28.814,74	
Reinvermögen am Jahresanfang	28.814,74		28.314,79	
Vermögenszuwachs	334,63		499,95	

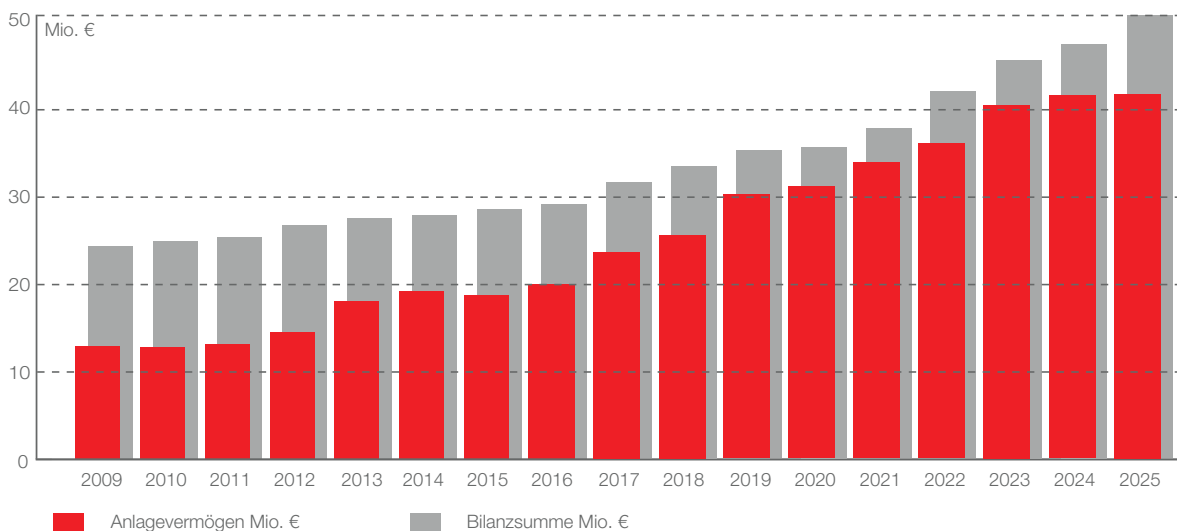
Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt.

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 Zunahme der flüssigen Mittel erhöht. Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 4.286,8 T€. Zur Veränderung

der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 334,63 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 84,65 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagenvermögen und Bilanzsumme 2009–2025

BERICHT DES VORSTANDES

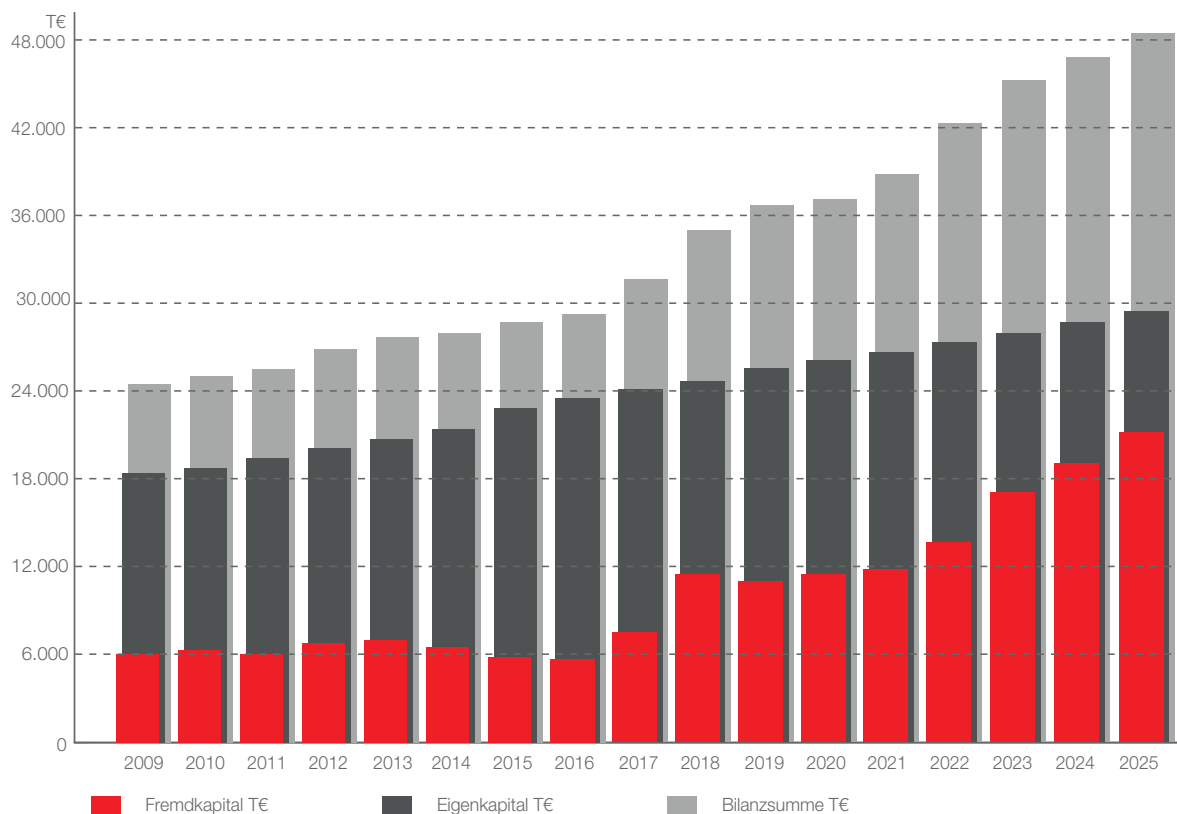
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	29.148,31	58,38 %	28.815,15	60,19 %
Rückstellungen	1.432,17	2,87 %	1.414,33	2,95 %
Verbindlichkeiten	19.347,73	38,75 %	17.647,08	36,86 %
Gesamtkapital	49.928,21	100,00 %	47.876,56	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 28,8 Mio. € auf 29,1 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 60,19 % auf 58,38 %.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 17.742,49 = 35,53 % (Vj. T€ 15.920,56 = 33,25 %).

Die Verbindlichkeiten nahmen aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in der Ooser Waldstraße 3/5 zu.



Kapitalentwicklung 2009–2025

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:

	31.12.2025 Tausend €	31.12.2024 Tausend €	Veränderung in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.311,2	1.205,4	105,8
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	127,3	128,6	-1,3
Deckungsbeitrag insgesamt	1.438,5	1.334,0	104,5
Personal- und Sachaufwand	-1.125,9	-925,3	- 200,6
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	312,6	408,7	-96,1
Kapitaldienst	37,8	15,5	22,3
Sonstiges Ergebnis	32,3	84,1	51,8
Jahresergebnis vor Steuern	382,7	508,3	-125,6
Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	382,7	508,3	-125,6

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 382,7 T€ (Vj. 508,3 T€) erzielt. Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (+ 231,5 T€). Diesen stehen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (+ 43,0 T€), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (+ 36,4 T€) und Abschreibungen (+ 22,5 T€) gegenüber.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen 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 gestiegener 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 im Wesentlichen aus Kostenerstattungen, und der Auflösung von Rückstellungen.

Insgesamt konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals von 1,3 %.

BERICHT DES VORSTANDES

10.4 Finanzlage

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

	2025 Tausend €	2024 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	971,8	1.020,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-891,5	-2.413,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.348,9	1.517,3
= zahlungswirksame Veränderung	1.429,2	124,3
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.330,2	2.205,9
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.759,4	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. Reduzierend wirkte sich ein Teilschuldenerlass (T€ 348) aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Abflüsse aus planmäßigen

Tilgungen, Zinsaufwendungen und Dividenden denen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen gegenüberstehen.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 geordnet. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG war zu jeder Zeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren¹⁰

	in	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	58,4	60,2	61,9	65,07	69,13
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	1,8	2,8	2,5	2,5
Dauerfinanzierungsmittel	%	35,53	33,25	30,64	27,79	23,63
EBITDA	T€	1.498,5	1.555,3	1.689,7	1.581,4	1.488,7
Instandhaltungskosten p. a.	€/m²	31,77	30,75	19,33	20,37	22,28
Fluktuationsquote	%	8,2	7,3	5,1	6,3	6,3

¹⁰ **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 2026 und 2027 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 umfang-

reiches Bauträgergeschäft 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. 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 Vermietungseignung 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.

BERICHT DES VORSTANDES

Die Risiken weiter steigender Preise am Bau sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Derzeit ist jedoch festzustellen, dass die Preise aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage eher stagnieren. Erschwerend hinzu kommt der im Handwerk bestehende Fachkräftemangel, ein weiterhin hohes Zinsniveau sowie fehlende bzw. nicht mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattete Förderprogramme.

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. 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 Neubauprojekte 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 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 Neubauprojekten, 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 zudem 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 diese für ein ausgezeichnetes, strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 7,54 €/m² weiterhin unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit besteht 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 Kosten- druck mit einer allgemeinen Mieterhöhung 2024 bzw. 2025 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, da 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.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch 2026 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 2026 und 2027 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichen Umfang negativ beeinflussen könnten. 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.

BERICHT DES VORSTANDES

12. Schlussbemerkung

Wir bedanken uns vielmals bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2025 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 immerzu 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 2026

Stefan Kirn
Hans-Dieter Boos

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß erfüllt. Er hat dabei die Tätigkeit des Vorstands 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 2025, 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 über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Aus der Prüfung ergaben sich keine Beanstandungen.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat geprüft und stimmt diesem zu. Am 14. Oktober 2026 wird der Jahresabschluss 2025 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025 der 74. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 16. Oktober 2025 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 2024 mit den vorgesehenen Zuweisungen in die Rücklagen sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden im Anschluss einstimmig angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig entlastet.

Das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Herr konnte aufgrund Beschränkungen durch die Satzung nicht wiedergewählt werden. Die Mitgliederversammlung wählte einstimmig Frau Ricarda Feurer in den Aufsichtsrat.

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 einhergehende gute und erfolgreiche Arbeit.

Baden-Baden, im September 2026

Der Aufsichtsrat

Frank Mast
Vorsitzender

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	60,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.292.321,41		40.427.549,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.995,35		603.303,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	255.631,03		255.631,03
Technische Anlagen und Maschinen	202.736,00		191.026,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.307,00		35.573,00
Anlagen im Bau	1.189.378,29		0,00
Bauvorbereitungskosten	125.688,11	41.711.057,19	96.008,11
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.210,00	551.210,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		42.262.267,19	42.160.345,90
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.471.901,29		1.471.901,29
Bauvorbereitungskosten	300.951,78		198.169,17
Unfertige Leistungen	1.104.717,30		1.123.357,30
Andere Vorräte	46.303,86	2.923.874,23	47.769,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.890,52		62.813,69
Sonstige Vermögensgegenstände	403.946,64	453.837,16	83.816,55
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.759.439,23		2.330.248,80
Bausparguthaben	527.411,49	4.286.850,72	398.139,18
Umlaufvermögen			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.381,05	0,00
Bilanzsumme		49.928.210,35	47.876.561,51

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.514,44		85.748,76
der verbleibenden Mitglieder	1.629.820,68		1.616.910,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.000,00	1.717.335,12	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €25.679,32			<25.339,50>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.721.000,00		2.682.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €39.000,00			<51.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.775.290,11		4.766.233,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €9.056,46			<13.061,47>
Andere Ergebnisrücklagen	19.870.000,00	27.366.290,11	19.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €270.000,00			<380.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	382.732,87		508.320,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	318.056,46	64.676,41	444.061,47
Eigenkapital insgesamt		29.148.301,64	28.815.151,61
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.059.352,00		1.079.141,00
Sonstige Rückstellungen	372.817,25	1.432.169,25	335.186,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.742.488,93		15.920.566,22
Erhaltene Anzahlungen	1.289.747,07		1.201.129,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.336,86		13.787,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.602,70		433.289,09
Sonstige Verbindlichkeiten	51.690,22	19.341.865,78	71.368,40
davon aus Steuern €20.779,39			<25.387,07>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €438,97			<369,62>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		5.873,68	6.942,63
Bilanzsumme		49.928.210,35	47.876.561,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.032.433,52		4.767.738,77
b) aus Betreuungstätigkeit	117.152,37		120.068,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.173,85	5.178.759,74	25.858,71
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		84.142,61	228.955,41
Sonstige betriebliche Erträge		51.301,40	90.962,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.470.677, 19		2.426.971,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	102.782,61		129.890,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.484,77	2.581.944,57	9.267,00
Rohergebnis		2.732.259,18	2.667.455,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	641.439,75		545.187,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung €37.832,43	184.614,25	826.054,00	115.442,70 <4.772,37>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		848.263,16	803.851,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.181,17	334.850,14
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31,94		38,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	58.523,58	58.555,52	35.594,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		314.849,59	277.868,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,47
Ergebnis nach Steuern		473.466,78	625.887,82
Sonstige Steuern		90.733,91	117.567,65
Jahresüberschuss		382.732,87	508.320,17
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		318.056,46	444.061,47
Bilanzgewinn		64.676,41	64.258,70

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 € 406.529,18 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 2,06 % (Stand 31.12.2025).

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 -13.487,00 € (Vorjahr: - 6.780,00 €). 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 € 1.104.717,30 (Vorjahr € 1.123.357,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	3.055,96	12.704,70

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	17.742.488,93 (15.920.566,22)	1.107.009,05 (631.725,60)	3.036.679,63 (2.542.745,64)	13.598.800,25 (12.746.094,98)	17.742.488,93 (15.920.566,22)	GPR A
Erhaltene Anzahlungen	1.289.747,07 (1.201.129,26)	1.289.747,07 (1.201.129,26)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	4.336,86 (13.787,09)	4.336,86 (13.787,09)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.602,70 (433.289,09)	253.602,70 (433.289,09)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	51.690,22 (71.368,40)	51.690,22 (71.368,40)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	19.341.865,78 (17.640.140,06)	2.706.385,90 (2.351.299,44)	3.036.679,63 (2.542.745,64)	13.598.800,25 (12.746.094,98)	17.742.488,93 (15.920.566,22)	–

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

A = Abtretung von Bausparguthaben als Sicherheit für Darlehen € 406.529,18

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	20.690,00	20.126,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	5
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	9
	4	15

ANHANG

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2025	1.030
Zugang 2025	51
Abgang 2025	44
Ende 2025	1.037

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 12.910,18 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 bis 15.10.2025)

Matthias Hartmann

Gebietsleiter im Außendienst

(Schriftführer)

Betina Diebold

Raumausstatterin

(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)

Sabine Benicke

Bankbetriebswirtin

Tobias Wald

Geschäftsführer

Frank Mast

Steuerberater

(Aufsichtsratsvorsitzender ab 16.10.2025)

Wolfgang Herr

Geschäftsführer

bis 15.10.2025

Ricarda Feuer

Pers. Referentin des OB Baden-Baden

(stv. Schriftführerin ab 16.10.2025)

E. Weitere Angaben

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

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von T€ 64, bzw. finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben und aus erfolgten Auftragsvergaben in Höhe von 1,135 Mio. €.

Baden-Baden, den 24. Juni 2025

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

UNSER **SOZIALES** ENGAGEMENT

Schulbildung und Gesundheit für in Armut lebende Landbevölkerung, Uganda

Die Onyaa Primary School in Kitgum-Matidi im Norden Ugandas ist für rund 500 Kinder ein Ort der Hoffnung. Doch lange erschwerten undichte Dächer, fehlendes sauberes Trinkwasser und unzureichende Sanitäranlagen den Schulalltag. Viele Schülerinnen und Schüler kommen zudem hungrig zum Unterricht. Umso wichtiger sind die Verbesserungen, die inzwischen gemeinsam erreicht wurden.

Dank der Unterstützung der DESWOS-Mitglieder und Spenderinnen und Spender konnte gemeinsam mit der lokalen Partnerorganisation Caritas Gulu viel erreicht werden. In einer Region, die bis heute unter den Folgen eines jahrzehntelangen Bürgerkriegs leidet und zu den ärmsten Ugandas zählt, verbessert das Projekt nachhaltig die Bildungs- und Lebensbedingungen vieler Familien.



DESWOS: Blick auf Schulbauten



DESWOS: Schulkinder, Lehrkräfte, Gregor Peter (DESWOS, rechts), Jan Bilstein (links)



DESWOS: Mitglied des sog Sanitation Teams, ältere Schulkinder vermitteln Wissen zu Hygiene und Gesundheit an jüngere Schulkinder

Nach einer erfolgreichen ersten Projektphase werden die Klassenräume und Verwaltungsgebäude der Schule umfassend saniert. Ein neuer Brunnen stellt die Versorgung mit sauberem Trinkwasser sicher, zusätzliche Handwaschstationen schaffen bessere Hygienebedingungen. Gleichzeitig stärken Aufklärungsmaßnahmen in den umliegenden Dörfern das Wissen über Hygiene, Gesundheit und den verantwortungsvollen Umgang mit Wasser.

Die Wirkung reicht weit über das Schulgelände hinaus: Mehr als 5.000 Menschen in den umliegenden Gemeinden profitieren von den verbesserten Gesundheits- und Hygienebedingungen. So verbindet das Projekt Bildung, Gesundheit und nachhaltige Entwicklung – und eröffnet Kindern und ihren Familien neue Perspektiven.

Dieses Beispiel zeigt eindrucksvoll, was gemeinsames Engagement bewirken kann: Aus Solidarität entstehen konkrete Verbesserungen, die den Alltag vieler Menschen dauerhaft verändern und Zukunft ermöglichen.



DESWOS: Wassertank zur Versorgung der Schulkinder
Lehrkräfte mit Trinkwasser



DESWOS: Endlich sauberes Trinkwasser



DESWOS: Hygienisch saubere Schult Toiletten für Mädchen
und Jungen

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.



Mitglied im Siedlungswerk Baden e.V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG
Rheinstraße 81 · 76532 Baden-Baden · Tel. 07221 5070-0
www.fh-bad.de · info@fh-bad.de