

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Geschäftsbericht 2024



Träume brauchen Räume



# Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 5	Prognosebericht	Seite 24
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 6	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 16	Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 30
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 18	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 32
Nachtragsbericht	Seite 19	Anhang	Seite 33
Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 22	Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 43
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 22	Impressum	Seite 43
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 23		



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Träume brauchen Räume

### *WIR...*

... planen und bauen.

... vermieten.

... kaufen, verkaufen und vermitteln.

... verwalten und betreuen.

... sanieren, modernisieren und renovieren.



## Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,

das Jahr 2024 war geprägt von Krisen, Krieg und internationalen Konflikten, wie dem anhaltenden Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Eskalation im Nahen Osten. Zudem haben wirtschaftliche Turbulenzen und politische Veränderungen viele Menschen verunsichert. Auch in Deutschland sorgte der politische Kurswechsel nach dem Ende der Ampelkoalition für neue Weichenstellungen – mit Auswirkungen für unsere Branche. Mit dem Verlauf des Geschäftsjahres können wir trotz dieses herausfordernden Umfelds zufrieden sein. Auch der Ausblick stimmt uns verhalten optimistisch.

Im Koalitionsvertrag sind die wohnungswirtschaftlichen Themen deutlich präsenter. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) bewertet den Vertrag als wichtigen Schritt zu mehr und schnellerem bezahlbaren Wohnraum. Die angekündigte Wiederaufnahme der Förderung für den EH-55-Standard, der Bau-Turbo, eine vereinfachte Bauplanung und die Verschlinkung des Förderwesens sind wichtige Signale. Die geplante Vereinfachung des Planungs-, Vergabe- und Umweltrechts ist ebenfalls positiv. Außerdem planen die Koalitionäre eine Vereinfachung der Baustandards (Gebäudetyp E) und die rechtssichere Möglichkeit, von den anerkannten Regeln der Technik abzuweichen. Sinnvoll ist auch der geplante Investitionsfonds für den Wohnungsbau. Mit öffentlichen Garantien und privatem Kapital soll so bezahlbarer Wohnraum finanziert werden. Die wichtige Rolle der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen wird in den aktuellen Konzepten deutlicher anerkannt.

Ausdrücklich zu begrüßen ist die geplante Kommission zu Fragen des Mietrechts. Die Sorgen der Wohnungswirtschaft wurden anerkannt, indem zunächst weder die Kappungsgrenzen abgesenkt noch die Länderöffnungsklausel bei der Mietpreisbremse eingeführt werden. Damit wird der Weg für einen Mietendeckel durch die Hintertür verhindert. Der GdW setzt sich dafür ein, dass Finanzierungsbedingungen verbessert und Wohn-



Alexander Huber und Siegbert Hauser

raum-Investitionen erleichtert werden – ein Ziel, das wir ausdrücklich unterstützen und das dazu beitragen kann, die Finanzierungskosten zu senken.

Verbesserte Rahmenbedingungen sind für unsere Baugenossenschaft die Grundvoraussetzung, dass wir auch in Zukunft unseren Beitrag für die Menschen in unserer Region leisten können: für modernes, attraktives und sicheres Wohnen zu fairen Preisen.

Das Jahr 2024 war für uns auch das 75. Geschäftsjahr unserer Baugenossenschaft. Anlässlich dieses Jubiläums haben wir eine Spende von 7.500 Euro an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) übergeben.

Was uns besonders freut: In diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen unser Team vor – die Menschen, die sich Tag für Tag mit Freude und Engagement für die Mitglieder unserer Genossenschaft einsetzen und zur erfolgreichen Entwicklung im zurückliegenden Geschäftsjahr beigetragen haben.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen!

Siegbert Hauser  
Vorstandssprecher

Alexander Huber  
Vorstand

**75**  
1949 – 2024

# 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharret in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Seit Donald Trump wieder Präsident der USA ist, hat er weitreichende Handlungsbeschränkungen in Kraft gesetzt.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entspre-

chenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

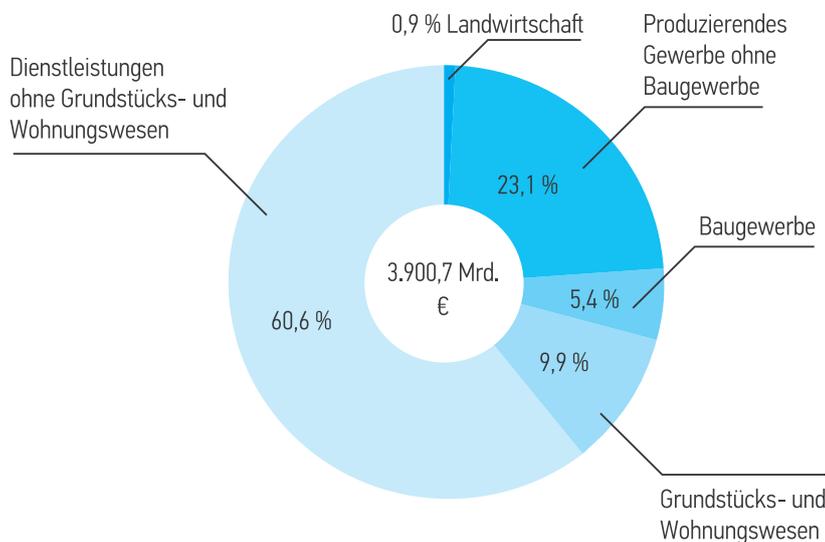
Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.



## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader



Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere

weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist lediglich geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im

<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr.



Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in



Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.<sup>2</sup> Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup>

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbe-



<sup>2</sup> IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



sondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der gesamten Ausrüstungsinvestitionen aus.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

## Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Inflation erreicht Zielmarke fast,  
Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %.

Damit erreichte sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über die Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbaurbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

## Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2024 TEuro	2023 TEuro	Veränderungen TEuro
Hausbewirtschaftung	2.807,8	2.828,8	-21,0
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	363,5	393,3	-29,8
Kapitaldienst	-57,7	-37,8	-19,9
Summe	3.113,6	3.184,3	-70,7
Verwaltungskosten	-2.663,8	-2.767,6	103,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>449,8</b>	<b>416,7</b>	<b>33,1</b>
Übrige Rechnung	214,3	60,8	153,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>664,1</b>	<b>477,5</b>	<b>186,6</b>

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Beton- und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preistrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt,  
aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der





Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

#### Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger

Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

#### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil



der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp

21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

## Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	67.592,5	93,8	68.075,1	95,4	-482,6
Finanzanlagen	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	592,4	0,8	599,2	0,8	-6,8
Unfertige Leistungen	2.349,0	3,3	2.247,5	3,1	101,5
Flüssige Mittel	207,0	0,3	315,7	0,4	-108,7
Bausparguthaben	108,2	0,2	95,7	0,1	12,5
Übriges Umlaufvermögen	1.164,8	1,6	168,8	0,2	996,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>72.017,7</b>	<b>100,0</b>	<b>71.505,8</b>	<b>100,0</b>	<b>511,9</b>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	27.121,1	37,7	26.533,6	37,1	587,5
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.578,2	5,0	3.692,2	5,2	-114,0
Übrige Rückstellungen	903,4	1,3	378,3	0,5	525,1
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern					
	35.999,7	49,9	36.478,0	51,0	-478,3
Erhaltene Anzahlungen	2.868,8	4,0	2.713,4	3,8	155,4
Übrige Verbindlichkeiten	1.546,5	2,1	1.710,3	2,4	-163,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>72.017,7</b>	<b>100,0</b>	<b>71.505,8</b>	<b>100,0</b>	<b>511,9</b>





Träume brauchen Räume





Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>4</sup> Die entscheidenden Schrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

## 2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2024 konnten wir unsere solide Entwicklung und den positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Allerdings sind die allgemeinen Rahmenbedingungen für das Bauen und Wohnen schon seit einigen Jahren schwierig: zunächst die Corona Pandemie und seit über drei Jahren auch der Krieg in der Ukraine. Hinzu kommen noch weitere Ereignisse und Unsicherheiten, die sich massiv auf Wirtschaft und Gesellschaft auswirken. Die Folgen: Rohstoffknappheit und Preissteigerungen, hohe Energiepreise, hohe Zinsen, hohe Baupreise, fehlende Fördermittel, Fachkräftemangel und regulatorische Hürden. Sehr viele Faktoren, die das Bauen zu bezahlbaren Preisen beeinflussen. Die dadurch fehlenden Wohnungen führen dazu, dass die Mieten noch weiter steigen. Ein wahrer Teufelskreis, der sich weiter zuspitzt.

Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweier	100	Offenburg u. Offenb. Land	457
Baden-Baden-Neuweier	28	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	39	Ottersweier	108
Baden-Baden-Varnhalt	11	Renchen	145
Bad Peterstal	16	Rheinau	29
Bühl	593	Rheinmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	210	Rust	115
Friesenheim	75	Sasbach	297
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	668	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	270
Lahr	620	Sinzheim	167
Lauf	40	Willstätt	29
Lichtenau	33	Wolfach	5
Mahlberg	60	Wyhl a. Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell a. Harmersbach	8
Neuried	28		
<b>Gesamtleistung zum 31.12.2024</b>		<b>5.849</b>	



<sup>4</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Hoffnung bietet die neue Koalition von CDU/CSU und SPD. Was aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt wird, muss sich aber erst noch zeigen. Aus Sicht des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) sind die Inhalte zum Thema „Bauen und Wohnen“ ein riesiger Schritt in die richtige Richtung. Warten wir's ab!

Unsere Baugenossenschaft wird in Achern ein schon vor längerer Zeit erworbenes Grundstück zusammen mit zwei weiteren Investoren überplanen und darauf hinarbeiten, eine Baugenehmigung zu erhalten.

In gleicher Weise werden wir in Kehl vorgehen. Auch dort werden wir die Planungen für Wohnungsneubauten – durch Abriss von bestehenden Gebäuden und Nachverdichtung – weiterverfolgen mit dem Ziel, zu bauen.

Der Baustart bei beiden Projekten wird allerdings davon abhängig sein, ob sich die Rahmenbedingungen für das Bauen tatsächlich zum Positiven wenden. Und zwar so, dass wir als Genossenschaft unseren Mitgliedern Wohnungen anbieten können, die günstige und auch bezahlbare Mieten für den „Otto Normalverbraucher“ garantieren.

*„Die Wohnungsnot zeigt gnadenlos, wie weit sich Politik und Markt von den Bedürfnissen der Menschen entfernt haben.“*

Die Zeit nach unserem zuletzt fertiggestellten Neubau-Projekt in Rust haben wir genutzt, um weiter an der Umsetzung der im Jahr 2022 erstellten Klima-Roadmap, d. h. an der Dekarbonisierung, zu arbeiten. Außerdem haben wir in die turnusmäßigen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten an unserem Wohnungs- und Gebäudebestand investiert.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen sowie die Kosten für energetische Arbeiten im Zuge der CO<sub>2</sub>-Reduzierung lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 4,0 Mio. Euro.

Diese Aufwendungen werden aus den Mieteinnahmen finanziert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2024 betrug 3.920,5 TEuro (Vorjahr 3.052,4 TEuro).

Unsere Geschäftsfelder sind neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes die Bautätigkeit eigener Mietwohnungen sowie die Vermittlung von Immobilien.

## Neubau, Verkauf, Vermittlung

Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit haben wir keine Objekte vermittelt.

Ebenso wenig haben wir uns im Bereich Neubau und Verkauf engagiert.

Der Baulandvorrat beträgt zum Bilanzstichtag 5.670 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von 589.648,51 Euro.

## Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2023	0
Bauvorhaben 2024	0
Fertigstellungen in 2024	0
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	0

## Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 2,92 Mio. Euro investiert. Für eine Sanierung in Achern wurden zusätzlich 1,1 Mio. Euro als Modernisierungskosten aktiviert. Für Photovoltaik-Anlagen wurden 267 TEuro aktiviert.

## Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen war gut. Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bleibt weiterhin hoch und wächst durch den Umstand, dass die letzten Jahre zu wenige Mietwohnungen gebaut wurden.



Die Erlösminderungen wegen Leerstand erhöhten sich insbesondere durch grundlegende Innensanierungen und Mieterwechsel sowie Leerstände wegen geplantem Abriss von Bestandsgebäuden auf 130,9 TEuro gegenüber 111,9 TEuro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 1,67 % (Vorjahr 1,49 %) der Sollmieten.

Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2024 betrug bei den Mietwohnungen 6,60 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 6,24 Euro).

In den Gemeinden Bühl, Sasbach, Achern, Renchen, Appenweier, Oberkirch, Kehl, Offenburg, Lahr, Seelbach, Ettenheim und Rust bewirtschaftet die Genossenschaft:

1.230	Mietwohnungen in 82 Häusern
553	Garagen
16	gewerbliche Einheiten

Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.230 Wohnungen, 553 Garagen und Stellplätze sowie 16 gewerbliche Einheiten inklusive drei eigengenutzte Einheiten.

### Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 879 Eigentumswohnungen in 51 Gemeinschaften und 90 Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Ordentliche und außerordentliche Eigentümerversammlungen sowie Beiratssitzungen wurden durchgeführt.

Die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termingerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen wurden geprüft und dem Marktniveau angepasst.

### Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.230	16
Dritte Eigentümer	969	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.199</b>	<b>16</b>

### 3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, die Ansätze des Anlage- und Umlaufvermögens in der Bilanz gemäß den gesetzlichen Vorschriften bewertet und ausgewogen finanziert.

### Jahresabschluss 2024

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2024 beträgt in Aktiva und Passiva 72.017.729,70 Euro (Vorjahr 71.505.769,41 Euro) und erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr um 511.960,29 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 664.139,95 Euro (Vorjahr 477.528,69 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach Einstellung von 601.000,00 Euro in die Ergebnismittel, auf 64.502,73 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10 %)	67.000,00 €
Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage	267.000,00 €
Weitere Zuweisung in die Freie Rücklage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung	267.000,00 €
Dividende (4 %)	62.560,46 €
Vortrag auf neue Rechnung	1.942,27 €
<b>Summe</b>	<b>665.502,73 €</b>



## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Finanzierung der notwendigen Instandhaltungen und Modernisierungen sowie der energetischen Sanierung, insbesondere im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Neutralität der Mietshäuser. Soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben geplant und durchgeführt. Am Erwerb von Gebrauchtimmobilien ist die Genossenschaft auch in Zukunft interessiert. Vor dem Kauf neuer Objekte werden diese umfassend geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit erworben.

### Vermögenslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt 72,0 Mio. Euro (Vorjahr 71,5 Mio. Euro).

Der Baulandvorrat für Bauträgertätigkeiten beträgt 5.670 m<sup>2</sup>, was einem Buchwert von 589.648,51 Euro entspricht.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlageintensität 2024 betrug rund 93,8 % (Vorjahr 95,4 %). Das Anlagevermögen ist nahezu ausschließlich langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert.

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel. Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich vor allem aufgrund des Jahresüberschusses erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,7% (Vorjahr 37,1%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 36,5 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro auf 36,0 Mio. Euro verringert.

Die Tilgungen von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen übersteigen die Neuvaluierungen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2024 war geordnet und entwickelte sich planmäßig. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, die vereinbarten Tilgungen zu leisten und die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen durch Inanspruchnahme von Giro- und Zwischenkrediten ausreichend zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich hauptsächlich aus nicht valutierten Grundschulden und den nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien.

### Ertragslage

Das Jahresergebnis 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 187 TEuro verbessert.

Der leichte Rückgang aus der Sparte Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten (+ 359,7 TEuro) und Abschreibungen auf Wohnbauten (+ 148,2 TEuro).

Das regelmäßige Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung (331,5 TEuro) sowie dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (161,4 TEuro) der Genossenschaft.

Die Ertragslage ist geordnet.

## 4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.







## 5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

1.204	Wohnungen in genossenschaftlichen Mietshäusern
3.606	Wohnungen in Kaufeigenheimen und Eigentumswohnungen
1.039	Wohnungen im Betreuungsverfahren (Eigenheime und Geschosswohnungen)

Hinzu kommen zahlreiche Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wohnfolge- und Versicherungseinrichtungen: Ladengeschäfte, Büros, Praxen, Verwaltungsgebäude, Kindergärten sowie Betreuungseinrichtungen im Betreuten Wohnen.

## 6. Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 2.109 auf 2.085 verringert.

113 Mitgliedschaften wurden neu hinzugewonnen, 137 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 6.836, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.623.127,35 Euro ausgewiesen. Die ordentliche Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien in Sasbachwalden stattgefunden.

*Unseren verstorbenen Mitgliedern gilt ein ehrendes Gedenken, den Angehörigen unsere aufrichtige Anteilnahme.*

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Belange der Genossenschaft beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen.

In der Besetzung des Aufsichtsrates gab es im Berichtszeitraum eine Veränderung. Das Mandat eines Aufsichtsratsmitglieds wurde einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert. Außerdem wurde ein neues Mitglied in das Gremium gewählt.

Der Aufsichtsrat ist seit dem 27. Juni 2024 mit sieben Personen besetzt.

### Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31. Dezember 2024 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg und Alexander Huber, Renchen, an. In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in den Geschäftsstellen Lahr und Kehl waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 30 Personen tätig:

16	kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 13 Teilzeitkräfte)
3	technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
8	Hausmeister / Handwerker
3	Reinigungskräfte
0	Auszubildende

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 50 Nebenerwerbsverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

### Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2024 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

- vbw  
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- vdiv  
Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.



- Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe  
Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg
- KSD  
Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin
- DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

## 7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wir gehen für die nächsten Jahre weiterhin optimistisch von einer guten Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein Ergebnis von ca. 652 TEuro und für das Jahr 2026 ca. 735 TEuro.

Die weltpolitischen Ereignisse und geopolitischen Spannungen wirken sich verstärkt aus. Insbesondere die umfassenden Zollmaßnahmen haben erhebliche Folgen für auf die US-amerikanische, die globale und auf die europäische Wirtschaft. Hinzu kommt der anhaltende russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, der Konflikt im Nahen Osten, die nach wie vor bestehende Bedrohung von China gegenüber Taiwan und andere Krisen. Die Auswirkungen sind so komplex, dass das Ausmaß nur schwer einzuschätzen ist.

Der IWF rechnet in diesem Jahr für Deutschland nur noch mit einem Nullwachstum. In seiner Prognose vom Januar 2025 rechnete der IWF für Deutschland noch mit einem leichten Wachstum von 0,3 %. Auch seine Prognose für die Weltwirtschaft korrigierte der IWF nach unten – um 0,5 Prozentpunkte auf 2,8 %.

Besonders Deutschland, Frankreich und Italien sind dabei sehr verwundbar. Deutschland mit seiner großen Exportwirtschaft leidet besonders unter den neuen Handelshemmnissen. Der Hauptgrund: Trumps neue pauschale Zölle. Nach zwei Jahren Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) wird in diesem Jahr eine Stagnation erwartet mit 0,0 % Wachstum.

Die Handelsunsicherheit führt dazu, dass Investitionen weltweit zurückgehen. Höhere Preise für Importgüter führen zu steigender Inflation in vielen Ländern, was wiederum Konsum und Wachstum bremst. Das ifo-Institut prognostiziert einen Rückgang der deutschen Exporte in die USA um bis zu 15 %. Experten sehen ein erhöhtes Risiko, dass Deutschland 2025 in eine Rezession rutscht.

Trumps Wirtschaftspolitik hemmt auch den Wohnungsbau bei uns. Durch die Zölle auf Importe (besonders auf Stahl, Aluminium, Maschinen) steigen die Preise für Baumaterialien wie Betonstahl, Dämmstoffe, Fenster, Bauholz – alles wird nochmals teurer. Die wirtschaftliche Unsicherheit führt auch zu höheren Finanzierungskosten.

Investoren werden verunsichert – Wohnungsbau ist kapitalintensiv und langfristig angelegt. Wenn die Weltwirtschaft schwächelt und die Konjunktur wackelt, zögern Investoren. In Deutschland kommen zu den hohen Zinsen der Fachkräftemangel, fehlende Förderprogramme und schlechte Rahmenbedingungen hinzu.

Die Stimmung der Unternehmen im Wohnungsbau hat sich seit April etwas verbessert. Das ifo Geschäftsklima für diese Branche stieg von -43 auf -37,7 Punkte. Sowohl die aktuelle Lage als auch die Erwartungen der Unternehmen legten zu. „Die Stimmung im Wohnungsbau hellt sich auf – wenn auch auf niedrigem Niveau“, sagt Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo Umfragen. „Ob das geplante Infrastrukturpaket der neuen Regierung schon Wirkung zeigt, ist noch ungewiss. Momentan setzen die Unternehmen wohl eher auf einen allgemeinen Aufschwung der Bauwirtschaft.“

Trotz der verbesserten Stimmung bleibt die Auftragslage schwierig: 51,2 % berichten von einem Auftragsmangel, nach 53,7 % im März. Zudem nehmen die Stornierungen zu. Im April meldeten 10,4 % der Firmen abgesagte Aufträge, nach 7,8 % im Vormonat. Auch die Zahl der offiziellen Baugenehmigungen ging zuletzt wieder zurück.

Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 16,8 % oder 43.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits





im dritten Jahr in Folge. Weniger neue Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2010 (187.600 Wohnungen) genehmigt worden. In den Zahlen sind die Baugenehmigungen für Wohnungen sowohl in neuen als auch in bestehenden Gebäuden enthalten. Die Zahl der gemeldeten Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität.

Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), äußert sich besorgt über den Rückgang der Baufertigstellungen in Deutschland. Ohne entschlossenes politisches Eingreifen drohe eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot.

Auf folgende Faktoren ist der Rückgang der Baufertigstellungen zurückzuführen:

- Rückläufige Baugenehmigungen
- Höhere Finanzierungskosten
- Fachkräftemangel
- Strenge Bauvorschriften

Wie schon an anderer Stelle erwähnt, wartet unsere Genossenschaft ab, wie sich die Lage entwickelt. Die Planungen für zwei neue Wohnbauprojekte werden wieder aufgenommen unter der Voraussetzung, dass sich die Bedingungen positiv verändern.

Die fehlenden Neubauwohnungen werden sich noch gravierender auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar machen. Für jede freiwerdende Mietwohnung gibt es eine Vielzahl von Bewerbern. Daran wird sich leider auch so schnell nichts ändern.

Die Herausforderungen für den Arbeitsmarkt sind groß. Es bleibt abzuwarten, wie sich die zahlreichen Krisen auswirken. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen leicht steigt, nimmt die Arbeitslosigkeit zu, insbesondere in der Industrie. Gleichzeitig besteht ein anhaltender Fachkräftemangel, der die Wirtschaft zusätzlich belastet. Die Zunahme der Erwerbstätigen insgesamt ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass mehr Menschen in Teilzeitbeschäftigung angestellt worden sind. Die Vollzeitbeschäftigung geht hingegen zurück.

Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) planen 35 % der Unternehmen in Deutschland, im Jahr 2025 Stellen abzubauen. In der Industriebranche erwarten 42 % der Firmen Kürzungen von Stellen.

Die Gründe finden sich auch hier wieder in den geopolitischen Unsicherheiten, einer schwachen Weltwirtschaft, hohen Energie- und Arbeitskosten sowie der unvorhersehbaren Handelspolitik der USA.

Eine nachhaltige Stabilisierung des Arbeitsmarktes erfordert strukturelle Reformen, gezielte Qualifizierungsmaßnahmen und aktive Arbeitsmarktpolitik.

## 8. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG wird auch künftig ihre bisherige Unternehmenspolitik mit dem Schwerpunkt auf der Vermietung eigener Wohnungen beibehalten. Chancen, den eigenen Mietwohnungsbestand zu erhöhen und damit nachhaltig die Mieteinnahmen zu steigern, werden wir weiterhin im Rahmen der Möglichkeiten wahrnehmen.

Durch die Zurückhaltung im Neubau kamen im Geschäftsjahr 2024 keine neuen Wohnungen hinzu. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, werden wir mit zwei Wohnbauprojekten in Achern und Kehl aktiv in die Planung gehen. Vielleicht geht es mit der neuen Regierung wieder aufwärts mit dem Wohnungsbau.

Durch die Verpflichtung der Dekarbonisierung von Gebäuden werden eventuell private Vermieter bzw. Hauseigentümer von Mehrfamilienhäusern ihre Immobilien veräußern möchten bzw. veräußern müssen. Falls sich hier Chancen am Wohnungsmarkt in Bezug auf Bestandszuzäufe auftun, wollen wir diese Gelegenheiten nutzen.

Das Bauträgergeschäft hat unsere Genossenschaft schon vor Jahren auf Eis gelegt. Wir sehen auch derzeit noch keine Handlungsmöglichkeiten, uns ohne höheres Risiko zu engagieren. Die Optionen in diesem Geschäftsfeld lassen wir uns offen.

Mit dem kontinuierlichen Abarbeiten der Klima-Roadmap kommen wir unserem Ziel, im Jahr 2040 klimaneutral zu



sein, Schritt für Schritt näher. Die Geschwindigkeit der Umsetzung hängt natürlich auch von der staatlichen Förderung ab.

Durch die energetische Sanierung und die stetige Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wird auch weiterhin attraktiver Wohnraum mit zukunftsfähiger Energieversorgung in guter Wohnlage sichergestellt.

Vom Kauf des innerstädtischen Grundstücks in Herbolzheim sind wir zurückgetreten. Die Stadt Herbolzheim will dieses Grundstück nun nicht mehr so eng bebauen, wie wir es in unserer Planung vorgestellt hatten und damals auch den Zuschlag bei der Konzeptvergabe erhalten hatten.

Stattdessen haben wir die Zusage der Stadt Herbolzheim, im Gegenzug ein anderes Baugrundstück zu einem späteren Zeitpunkt erwerben zu können.

Für unsere Baugenossenschaft ist die Neubautätigkeit schon seit einigen Jahren mit größeren Herausforderungen verbunden. Die ständig steigenden Bau- und Gestehungskosten und die bereits erwähnten schlechten Rahmenbedingungen machen es immer schwerer, Bauvorhaben wirtschaftlich darzustellen und günstige Mieten anzubieten. Allerdings sehen wir es trotz dieser genannten Schwierigkeiten weiter als unsere genossenschaftliche Aufgabe an, Mietwohnungen zu bauen und etwas gegen die steigende Wohnungsnot zu tun.

Organisation und Risikomanagement befinden sich auf dem aktuellen Stand. Organisatorische Maßnahmen und personelle Strategien sind darauf ausgerichtet, bei steigendem Sach- und Personalaufwand höhere Erträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen zu erwirtschaften.

Unter anderem durch Personalmangel, insbesondere im WEG-Bereich, also der fremdverwalteten Wohnungen, sehen wir uns dazu gezwungen, Eigentümergemeinschaften abzugeben. Aber auch der immer größere Arbeitsaufwand und das immer höhere Anspruchsdenken der Eigentümer ohne den entsprechenden finanziellen Ausgleich veranlassen uns zu dieser Entscheidung.

Im Vordergrund steht unser umfassendes Dienstleistungsangebot, das wir durch qualifiziertes, fachlich gut geschultes und motiviertes Personal gewährleisten.

Allerdings ist die Verweildauer im Unternehmen, insbesondere von neuen jüngeren Mitarbeitenden, leider recht kurz. Sicherlich ein Generationenthema, denn Arbeitsplatzwechsel gehört heute dazu. Umso wichtiger ist es uns, dass das Betriebsklima stimmt, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fachlich und persönlich gefördert werden und eine leistungsorientierte Vergütung und zahlreiche Benefits erhalten.

Fazit: Die Vermietung ist nach wie vor die Kernkompetenz unserer Baugenossenschaft, ebenso der Bau von neuen Mietwohnungen. Beide Bereiche tragen maßgeblich zum nachhaltigen Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns weiterhin mit den Zukunftsfragen des Wohnens: Bezahlbarkeit und sozialer Wohnraum, Nachhaltigkeit und Klimaschutz, demografischer Wandel und Barrierefreiheit, Urbanisierung vs. Landflucht, technologischer Wandel / Smart Living, neue Wohn- und Lebensformen, Ressourcenkonflikte und Wohnungsbaupolitik, um nur einige Wichtige zu nennen. Diese entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen bleibt eine Herausforderung.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nehmen, sind für uns nicht erkennbar.

Achern, 20. Mai 2025

Baugenossenschaft  
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

  
Siegbert Hauser

  
Alexander Huber



# Impressionen der Mitgliederversammlung 2024



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2024 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung, Dekarbonisierung und Miethausbewirtschaftung informiert und vom Vorstand berichten lassen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, als zuständigem Prüfungsverband im Mai 2025 durchgeführt. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt vor und wird der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2025 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 15. Mai 2025 und der Gesamtaufichtsrat am 5. Juni 2025 mündlich durch den Prüfungsverband über die erfolgte Prüfung und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2024 wird der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 ist das Aufsichtsratsmandat von Frau Ulrike Vath, Achern, turnusmäßig abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung des Mandats um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

Nach dem Ausscheiden der beiden Aufsichtsratsmitglieder Roland Hailer (2022) und Heinz Panter (2023) wurde der Mitgliederversammlung 2024 vorgeschlagen, das Gremium um eine kompetente Persönlichkeit zu verstärken. Zur Wahl stand Jürgen Riexinger, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Offenburg/Ortenau.

Auf Befragen des Versammlungsleiters nach weiteren Kandidaten gab es keine Wortmeldungen, sodass das Wahlverfahren in offener Abstimmung erfolgte.

Nach der persönlichen Vorstellung von Herrn Riexinger wurde dieser ebenfalls einstimmig, ohne Gegenstimme und bei eigener Enthaltung, gewählt.

In der Mitgliederversammlung 2025 läuft das Mandat von Herrn Bernd Siefermann, Achern, ab. Die Wiederwahl von Herrn Siefermann ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich in einem weiterhin herausfordernden Umfeld für das Wohl der Genossenschaft und die Zufriedenheit der Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner eingesetzt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Miteinander.

Achern, im Juni 2025

Bernd Siefermann  
Aufsichtsratsvorsitzender







Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	2.030,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.835.047,01		66.457.693,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	541.692,20		559.962,20
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
4. Technische Anlagen	911.236,50		753.589,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.029,00		176.347,99
6. Bauvorbereitungskosten	<u>105.845,00</u>		<u>105.845,00</u>
		67.592.493,54	68.073.081,80
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	<u>3.800,00</u>		<u>3.800,00</u>
		3.800,51	3.800,51
		<u>67.596.294,05</u>	<u>68.078.912,31</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	589.648,51		589.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	2.786,02		9.557,12
3. Unfertige Leistungen	2.348.969,21		2.247.535,07
4. Andere Vorräte	<u>87.268,65</u>		<u>90.208,38</u>
		3.028.672,39	2.936.949,08
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	19.940,96		21.698,48
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	150,00		1.109,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.057.471,56</u>		<u>55.627,17</u>
		1.077.562,52	78.435,63
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	207.009,06		315.724,09
Bausparguthaben	<u>108.191,68</u>		<u>95.748,30</u>
		315.200,74	411.472,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>72.017.729,70</b>	<b>71.505.769,41</b>

## Passiva

### A. EIGENKAPITAL

#### 1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder  
der verbleibenden Mitglieder  
aus gekündigten Geschäftsanteilen  
Rückständige fällige Einzahlungen auf  
Geschäftsanteile 33.562,65 Euro  
(Vorjahr 32.878,55 Euro)

81.245,76

1.541.545,86

335,73

31.12.2024  
Euro

31.12.2023  
Euro

73.268,29

1.564.011,45

0,00

1.623.127,35

1.637.279,74

#### 2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage  
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt  
67.000,00 Euro (Vorjahr 48.000,00 Euro)

3.045.000,00

2.978.000,00

b) Bauerneuerungsrücklage

5.906.500,00

5.906.500,00

c) Andere Ergebnisrücklagen

16.482.000,00

15.948.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt  
534.000,00 Euro (Vorjahr 366.000,00 Euro)

25.433.500,00

24.832.500,00

#### 3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag

1.362,78

296,12

b) Jahresüberschuss

664.139,95

477.528,69

c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

-601.000,00

-414.000,00

64.502,73

63.824,81

Eigenkapital gesamt

27.121.130,08

26.533.604,55

### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen  
und ähnliche Verpflichtungen

3.578.241,00

3.692.154,00

2. Sonstige Rückstellungen

903.386,00

378.301,00

4.481.627,00

4.070.455,00

### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten

35.987.914,43

36.465.721,53

2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern

11.759,72

12.271,01

3. Erhaltene Anzahlungen

2.868.765,78

2.713.396,89

4. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen

a) Vbdl. aus Vermietung

307.037,35

317.854,96

b) Vbdl. aus anderen Lieferungen und Leistungen

1.180.164,32

1.309.651,07

5. Sonstige Verbindlichkeiten

59.331,02

82.814,40

davon aus Steuern 19.269,33 Euro  
(Vorjahr 45.919,43 Euro)

40.414.972,62

40.901.709,86

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit  
-18,01 Euro (Vorjahr 2.583,91 Euro)

Bilanzsumme

72.017.729,70

71.505.769,41

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2024 Euro	2023 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.099.878,34		9.420.578,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		93.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	331.547,96		338.950,05
d) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>204.198,24</u>		<u>209.337,89</u>
		10.635.624,54	10.061.866,17
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.663,04	231.767,01
Sonstige betriebliche Erträge		253.402,75	100.920,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Bewirtschaftungstätigkeit	4.843.916,84		4.419.704,79
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	<u>5.064,34</u>		<u>84.286,22</u>
		4.848.981,18	4.503.991,01
<b>ROHERGEBNIS</b>		6.134.709,15	5.890.562,81
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.849.272,65		1.700.110,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung -20.144,87 Euro (Vorjahr 279.797,79 Euro)	<u>328.174,39</u>		<u>603.475,47</u>
		2.177.447,04	2.303.585,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.888.701,67	1.728.915,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		614.592,62	594.872,57
Erträge aus Ausleihungen, u.a. Finanzanlagen		172,00	159,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		290,19	89,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		582.341,72	578.184,72
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		872.088,29	685.252,52
Sonstige Steuern		<u>207.948,34</u>	<u>207.723,83</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		664.139,95	477.528,69
Gewinnvortrag		1.362,78	296,12
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-601.000,00</u>	<u>-414.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>64.502,73</b>	<b>63.824,81</b>



## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 220027 eingetragen.

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

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbsch-WUV).

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden nicht aktiviert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren und Geschäftsbauten sowie Garagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 33 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 10 % bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00 Euro netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen 250,01 Euro und 1.000,00 Euro netto, werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräte** enthalten die Bestände an Heizöl und Pellets. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FIFO-Methode (First in – First out).



**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter-Richttafeln 2018 G nach Heubeck	
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2024:	1,90 % p.a.
Gehaltstrend:	2,50 % p.a.
Künftige Anpassung der Renten:	2,50 % p.a.
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet.

## Verbindlichkeiten

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

Die **Erhaltenen Anzahlungen** beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.
2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die **Forderungen** haben ausnahmslos eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
4. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -31.617,00 Euro. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.
6. Die im Wirtschaftsjahr 2022 gebildete Rückstellung nach § 249 (1) S. 2 HGB für unterlassene Instandhaltungen besteht weiterhin.
7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 23.338,00 Euro (Vorjahr 38.259,00 Euro) enthalten.



## D. Sonstige Angaben

### 1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2024	2.109	6.943
Zugang 2024	113	318
Abgang 2024	137	425
Ende 2024	2.085	6.836

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 22.465,59 Euro.

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

### 2. Name/Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	4,5	13,5
technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	8	3
	14,5	17,5

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg (Vorstandssprecher)  
Alexander Huber, Renchen

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Siefertmann, Achern (Vorsitzender)  
Claus Preiss, Kehl (stellv. Vorsitzender)  
Dr. Christian Enders, Kehl  
Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr  
Jürgen Riexinger, Gengenbach (ab 27.06.2024)  
Hans-Peter Schendel, Kehl  
Ulrike Vath, Achern

### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Der aus den Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit ca. 10 TEuro. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2039 und 2057.

## E. Weitere Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Nach Zuweisung von 67.000,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 267.000,00 Euro Vorabzuweisung sowie Zuweisung von weiteren 267.000,00 Euro vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder in die Freien Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 63.139,95 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.362,78 Euro an die Mitglieder auszuschütten (4 % Dividende = 62.560,46 Euro) und 1.942,27 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 17. April 2025

Der Vorstand

*Siegbert Hauser*  
Siegbert Hauser

*Alexander Huber*  
Alexander Huber

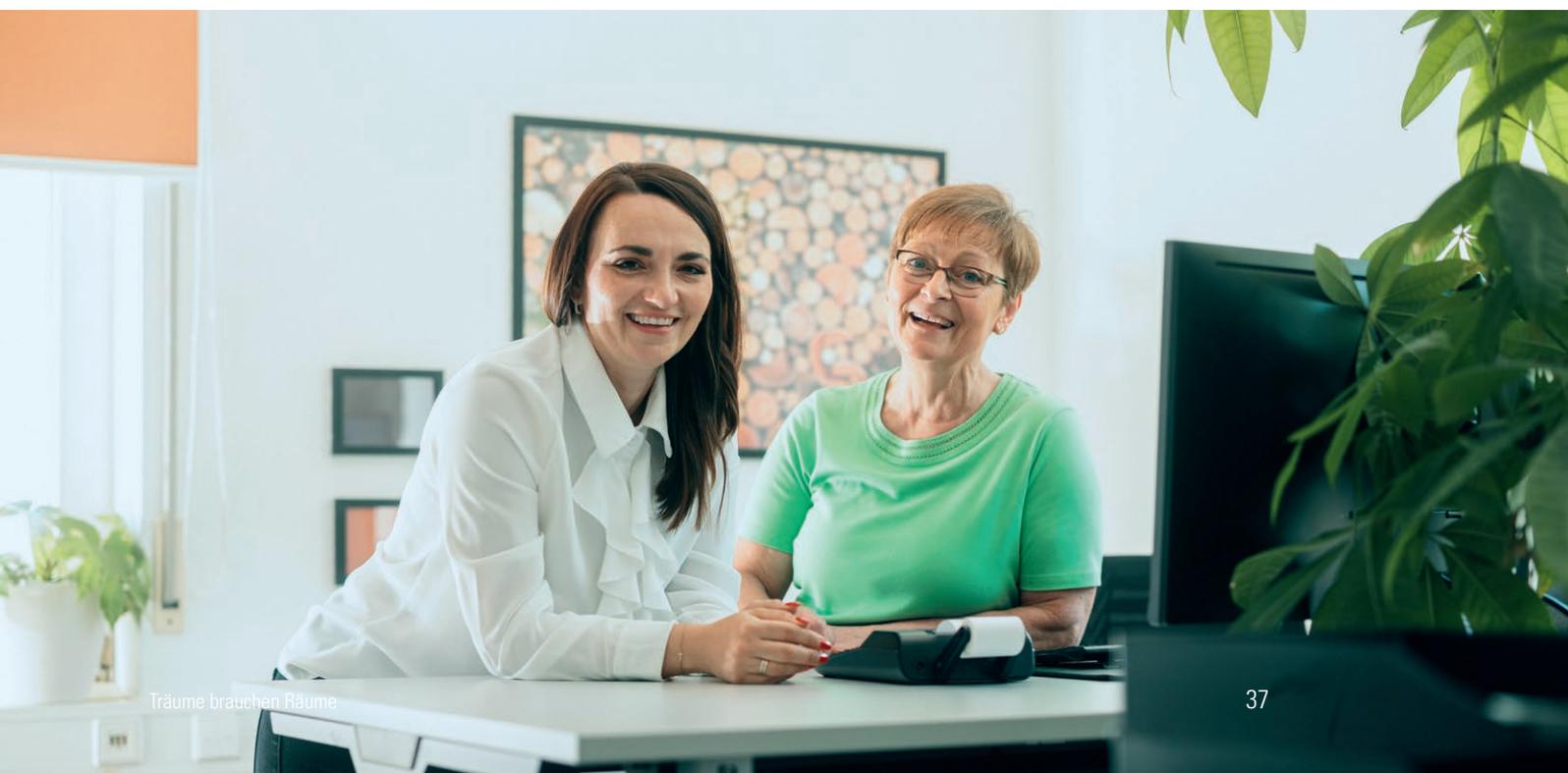


## Anlagespiegel 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand zum 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.2024 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	198.464,63	0,00	0,00	198.464,63
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>198.464,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198.464,63</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.712.239,71	1.814.065,23	738.326,00	95.787.978,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.951.998,50	0,00	0,00	1.951.998,50
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83	0,00	0,00	19.643,83
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.031.483,90	266.533,64	0,00	2.298.017,54
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	582.213,75	63.810,54	17.899,95	628.124,34
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	105.845,00	0,00	0,00	105.845,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>99.403.424,69</b>	<b>2.144.409,41</b>	<b>756.225,95</b>	<b>100.791.608,15</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>99.601.889,32</b>	<b>2.144.409,41</b>	<b>756.225,95</b>	<b>100.990.072,78</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	0,00	3.800,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.800,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.800,51</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>99.605.689,83</b>	<b>2.144.409,41</b>	<b>756.225,95</b>	<b>100.993.873,29</b>



	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.24 (kumuliert) Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
	196.434,63	2.030,00	0,00	198.464,63	0,00	2.030,00
	<b>196.434,63</b>	<b>2.030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198.464,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2.030,00</b>
	28.254.545,93	1.698.386,00	0,00	29.952.931,93	65.835.047,01	66.457.693,78
	1.392.036,30	18.270,00	0,00	1.410.306,30	541.692,20	559.962,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
	1.277.894,90	108.886,14	0,00	1.386.781,04	911.236,50	753.589,00
	405.865,76	61.129,53	17.899,95	449.095,34	179.029,00	176.347,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	105.845,00	105.845,00
	31.330.342,89	1.886.671,67	17.899,95	33.199.114,61	67.592.493,54	68.073.081,80
	31.526.777,52	1.888.701,67	17.899,95	33.397.579,24	67.592.493,54	68.075.111,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,51	3.800,51
	31.526.777,52	1.888.701,67	17.899,95	33.397.579,24	67.596.294,05	68.078.912,31





1:48



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN



	insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1–5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>35.987.914,43</b>	<b>2.693.007,20</b>	<b>9.743.841,61</b>	<b>23.551.065,62</b>	<b>35.987.914,43</b>	<b>GPR</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>36.465.721,53</i>	<i>2.888.651,80</i>	<i>9.409.342,16</i>	<i>24.167.717,57</i>	<i>36.465.721,53</i>	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>11.759,72</b>	<b>11.759,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>12.271,01</i>	<i>12.271,01</i>				
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>2.868.765,78</b>	<b>2.868.765,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>2.713.396,89</i>	<i>2.713.396,89</i>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
<b>a) Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>307.037,35</b>	<b>307.037,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>271.384,93</b>	<b>BÜ</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>317.854,96</i>	<i>317.854,96</i>			<i>284.264,71</i>	
<b>b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.180.164,32</b>	<b>1.180.164,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.309.651,07</i>	<i>1.309.651,07</i>				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>59.331,02</b>	<b>59.331,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>82.814,40</i>	<i>82.814,40</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.414.972,62</b>	<b>7.120.065,39</b>	<b>9.743.841,61</b>	<b>23.551.065,62</b>	<b>36.259.299,36</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>40.901.709,86</i>	<i>7.324.640,13</i>	<i>9.409.342,16</i>	<i>24.167.717,57</i>	<i>36.749.986,24</i>	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

**IMPRESSUM**

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG  
Hornisgründestraße 30, 77855 Achern, www.familienheim-achern.de

Fotos: Dimitri Dell, Lahr; Dieter Wissing, Gengenbach

Konzeption, Layout, DTP: Werbeagentur Vollmone GmbH, Offenburg

Druck: Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck

Der Geschäftsbericht wurde auf „Soporset Premium Offset-Papier“ gedruckt, das FSC zertifiziert und mit dem EU Ecolabel gekennzeichnet ist.



Träume brauchen Räume





*Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und ihre Treue.*

## Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Bildern: (v. l. n. r.)

Seite 2	Vladimir Schäfer, Marco Schätzle
Seite 4	oben: Viktoria Sehlinger, Daniela Kraft, Nina Meier, unten: Maria Meurer, Viola Reinert, Bianca Scheer
Seite 5	Vorstand Alexander Huber, Vorstandssprecher Siegbert Hauser
Seite 6	Simone Albert
Seite 7	Marcel Hein
Seite 8	oben: Anja Fritsch, Sandra Kersten, Jana Falkenberg, Marco Schätzle, unten: Uwe Fröhlich, Florian Schnurr
Seite 9	oben: Selina Böhler, unten: Waltraud Faißt
Seite 10	Martin Vollmer
Seite 11	Gabriele Schnurr
Seite 12	oben: Anja Fritsch, unten: Christian Schindler
Seite 13	Rolf Ketterer, Eyk Teufert
Seite 14	Simone Albert, Waldemar Satin, Florian Schnurr, Vladimir Schäfer, Gabriele Schnurr
Seite 16	oben: Daniele Kraft, unten: Martina Schmidt
Seite 17	Florian Schnurr
Seite 18	Bianca Scheer
Seite 19	oben: Jana Falkenberg, unten: Vladimir Schäfer
Seite 20	oben: Anna Fischer, Selina Böhler, unten: Alexander Huber, Stefanie Schneider, Siegbert Hauser
Seite 21	oben: Sandra Kersten, Eyk Teufert, Barbara Kunkelmann, Rolf Ketterer, unten: Viola Reinert, Maria Meurer
Seite 22	Marco Schätzle
Seite 23	oben: Martin Bender, unten: Anna Fischer
Seite 24	Nina Meier, Martin Vollmer
Seite 25	Gabriele Bennewart
Seite 28	Waldemar Satin, Uwe Fröhlich, Florian Schnurr, Christian Schindler, Marco Schätzle, Vladimir Schäfer
Seite 33	oben: Christian Schindler, unten: Viktoria Sehlinger
Seite 34	oben: Stefanie Schneider, unten: Martin Bender
Seite 35	Waldemar Satin
Seite 36	Martina Schmidt, Gabriele Bennewart
Seite 37	Viktoria Sehlinger, Waltraud Faißt
Seite 38	Rolf Ketterer, Anna Fischer, Eyk Teufert, Gabriele Bennewart, Daniela Kraft, Barbara Kunkelmann, Alexander Huber, Martina Schmidt, Bianca Scheer, Nina Meier, Maria Meurer, Waltraud Faißt, Selina Böhler, Viola Reinert, Viktoria Sehlinger, Stefanie Schneider, Sandra Kersten, Siegbert Hauser
Seite 41	Martin Vollmer, Martin Bender, Marcel Hein
Seite 42	Marco Schätzle

# Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg



Quelle: Siedlungswerk Baden e.V.

 BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

Träume brauchen Räume

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

Hornisgrindstraße 30, 77855 Achern, Telefon 07841 6809-0  
info@familienheim-achern.de, www.familienheim-achern.de