



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Geschäftsbericht 2025



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 12	Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 30
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 17	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 32
Nachtragsbericht	Seite 22	Anhang	Seite 33
Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 22	Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 42
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 22	Impressum	Seite 42
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 2025 war unverändert von Umständen geprägt, die herausfordernde gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen nach sich ziehen. Der andauernde Krieg in der Ukraine und neu entfachte Konflikte im Nahen Osten sorgen für eine Energiekrise in bisher unbekanntem Maßstab. Weltweite politische Verunsicherungen, gestörte Lieferketten und Preisanstiege wirken sich letztlich auch auf uns als Wohnungsbaugenossenschaft in Deutschland aus. Trotz der zu erwartenden Preissteigerungen am Bau und dem im mehrjährigen Vergleich hohen Niveau der Bauzinsen möchten wir stolz auf das Geleistete im vergangenen Geschäftsjahr zurückblicken und positiv gestimmt in die Zukunft gehen.



Paul Freyer und Alexander Huber

Wir verstehen es als unseren Auftrag, durch unsere Geschäftstätigkeit unserem satzungsmäßigen Förderzweck – der Förderung unserer Mitglieder durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ – nachzukommen. Neben der fortlaufenden energetischen Sanierung unserer Bestandsobjekte sowie der Durchführung von laufenden Instandhaltungsmaßnahmen möchten wir uns auch zukünftig in der Schaffung von neuem Wohnraum betätigen. Der vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., artikulierten Forderung nach einer mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestatteten Landeswohnraumförderung möchten wir uns uneingeschränkt anschließen. Es besteht derzeit für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ausschließlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Chance bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.

Aufbauend auf unsere bisherigen Stärken möchten wir uns zukünftig stetig weiterentwickeln und verlässlicher Ansprechpartner sein. Mit unserer neuen Mieterapp „FHM-App“ bieten wir unseren Mitgliedern, Mietern und betreuten Eigentümern eine zeitgemäße Möglichkeit der Kommunikation und stellen parallel einen digitalen, papierlosen Dokumentenaustausch zur Verfügung.

Wir freuen uns, Ihnen in unserem Geschäftsbericht 2025 einen kurzen Einblick in die umgesetzten Maßnahmen und Projekte des vergangenen Jahres zu geben. Den eingeschlagenen Weg der Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände haben wir konsequent fortgesetzt: Energetische Sanierungen, Umstellung unserer Heizungsanlagen auf CO<sub>2</sub>-arme Energieträger und die Neuerrichtung von Photovoltaikanlagen bildeten hierbei den Schwerpunkt unserer Tätigkeit.

Bedanken möchten wir uns bei allen Geschäftspartnern sowie dem gesamten Team der Genossenschaft – diejenigen Menschen, die sich mit ihrer Tätigkeit unermüdlich für die Mitglieder unserer Genossenschaft einsetzen.

Herzlichen Dank für Ihre Treue und Ihr Vertrauen!



Paul Freyer  
Vorstand



Alexander Huber  
Vorstand

## 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und

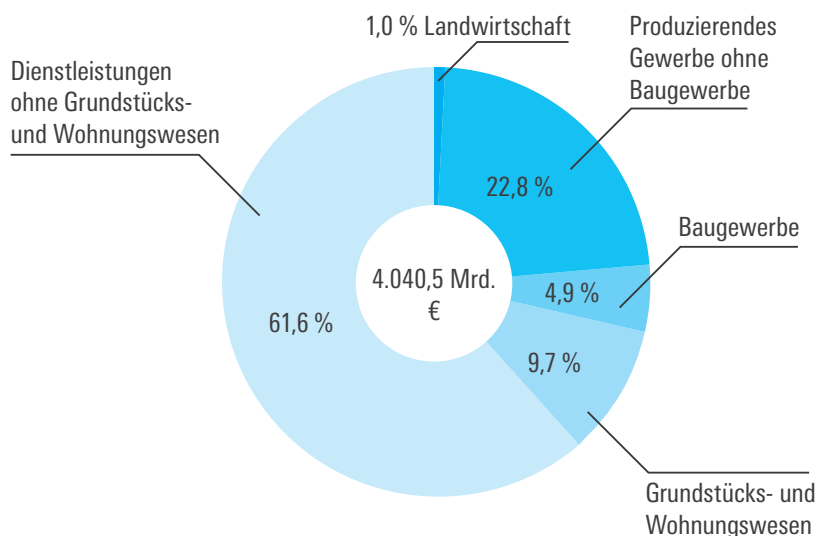
Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.



## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, 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

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

## Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlicher Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.



<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; IfW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung



Kehl, Söllingstraße

stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).



Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerezeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen.

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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen<sup>2</sup>.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, 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>.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als in den beiden Jahren zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt



<sup>2</sup>IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

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



sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

## Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

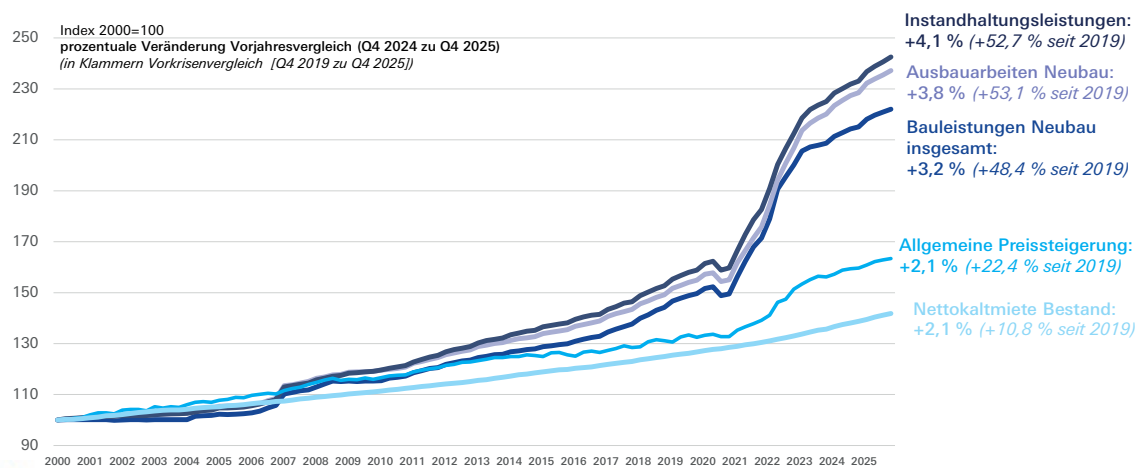
Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um

## Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten<sup>4</sup>

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025



Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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

3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100; Stand 27.04.2026

Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmen-

der Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Milliarden Euro. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und der Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich 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 fast 20 % 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.

#### Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

#### Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Mo-

dernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Modernisierungen werden zurückgestellt, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen<sup>5</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 und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

## 2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir – gestützt auf geordnete wirtschaftliche Verhältnisse – unsere positive Geschäftsentwicklung fortsetzen.

Allerdings sehen wir uns unverändert mit einer toxischen Mischung aus schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konfrontiert: Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und der im Nahen Osten aufgeflamte Konflikt um die Straße von Hormus wirken sich spürbar auf Wirtschaft und Gesellschaft aus.

Die Folgen dieser Krisen: Rohstoffknappheit, hohe Energiepreise, Folgekosten in allen Gewerken und somit ein bedeutsamer Anstieg der Baupreise – sowohl im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung als auch im Neubausegment.

Der bestehende Fachkräftemangel im Handwerk und regulatorische Hürden kommen erschwerend hinzu. All diese Faktoren bewirken, dass das Bauen zu bezahlbaren Preisen für uns immer schwieriger wird. Diese Umstände verschärfen die bestehende Wohnungsknappheit in Deutschland, da die Fertigstellungszahlen im Neubau den bestehenden Bedarf unverändert nicht decken.



<sup>5</sup>Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Gleichwohl richten wir unseren Blick nach vorne und sehen uns unserem satzungsmäßigen Förderzweck „der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ verpflichtet. Daher forcieren wir unverändert unsere Bemühungen mit der Realisierung von Neubauvorhaben zu beginnen, um unseren Genossenschaftsmitgliedern auch zukünftig attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen.

Die sozialverträglich umgesetzte Entmietung nicht mehr sanierungsfähiger Bestandsobjekte in Kehl ist nahezu abgeschlossen. Die Planungen sehen vor, nach Abbruch der alten Gebäudesubstanz einen Ersatzneubau mit zwei Wohngebäuden und attraktiven Grundrissen zu realisieren.

Ein unbebautes Grundstück in Achern befindet sich im Geltungsbereich eines derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens. Zusammen mit zwei weiteren Investoren arbeiten wir darauf hin, auch für diese bebaubare Fläche eine Baugenehmigung zu erhalten.

Der Baubeginn bei beiden Projekten wird maßgeblich davon abhängig sein, ob sich die Rahmenbedingungen in der Art und Weise entwickeln, dass eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit für uns als Genossenschaft gegeben ist. Eine Chance sehen wir hier insbesondere in der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm, um eine Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete aufzurufen, die somit auch als bezahlbar bezeichnet werden kann.

Die Phasen ohne ein im Bau befindliches Neubauvorhaben nutzen wir, um konsequent weiter an der energetischen Ertüchtigung und laufenden Instandhaltung unserer Wohnungsbestände zu arbeiten.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen sowie die Kosten für energetische Arbeiten im Zuge der CO<sub>2</sub>-Reduzierung lagen im Geschäftsjahr 2025 bei rund 4,5 Mio. Euro. Dies entspricht einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 46,53 Euro pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

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

## Investitionstätigkeit Wohnungsbestand

Neubautätigkeit (bauvorbereitende Kosten)	54.228,01 €
Aktiviere Modernisierungskosten	1.980.244,77 €
Investitionen in PV-Anlagen	332.690,92 €
Erwerb von Heizungsanlagen	1.362.918,66 €
Instandhaltungsaufwendungen	2.451.987,87 €
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>6.182.070,23 €</b>

## Modernisierung und Instandhaltung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 für die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes insgesamt rund 4,5 Mio. Euro investiert.

Für die energetische Sanierung des Objekts Großsteinfeld 41–47 in Achern, mit insgesamt 40 Wohneinheiten wurden 2,0 Mio. Euro als Modernisierungskosten aktiviert. Die Sanierungsmaßnahme umfasste die Sanierung der Bäder, die Erneuerung der Fenster, eine Dachsanierung mit Neuinstallation von zwei Photovoltaikanlagen sowie das Aufbringen eines Wärmedämm-Verbundsystems. Mit der Erneuerung der Außenanlage im Jahr 2026 wird die Baumaßnahme abgeschlossen.

Die Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2025 betragen rund 2,5 Mio. Euro. Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie Aufwendungen für Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel sind insbesondere Kosten für die Ertüchtigung der Objekte Söllingstraße 9–15 in Kehl mit 20 Wohneinheiten enthalten. Die bestehende Heizungsanlage wurde durch Wärmepumpen ergänzt. Ferner wurden die Dächer saniert, mit neuen Photovoltaikanlagen ausgestattet und die Fassaden und Balkone mit einem neuen Anstrich versehen.

Des Weiteren wurden in einer Vielzahl an Objekten die zur Beheizung genutzten strombetriebenen Nachspeicheröfen, die bisher im Rahmen einer Contracting-Lösung betrieben wurden, erworben.



Träume brauchen Räume





## Photovoltaikanlagen

Im Jahr 2025 wurden auf Objekten in Rust, Offenburg, Kehl und Achern insgesamt sieben neue Photovoltaikanlagen installiert. Die diesbezüglich angefallenen Investitionskosten belaufen sich auf 332.700 Euro.

Somit verfügt die Genossenschaft mittlerweile über insgesamt 42 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von mehr als 1,2 MW<sub>Peak</sub>. Die vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Photovoltaik-Stromproduktion (Netzeinspeisung) werden auf über 300 Tonnen jährlich beziffert.

Im Jahr 2026 wird im Rahmen mehrerer Pilotprojekte erprobt, den auf den Genossenschaftshäusern erzeugten Strom im Rahmen des „Lieferkettenmodells“ den Genossenschaftsmitgliedern zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung zu stellen.



## Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die zeitnahe Wiedervermietung unserer Genossenschaftswohnungen nach Mieterwechsel war jederzeit sichergestellt. Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bleibt weiterhin hoch und wächst durch den Umstand, dass in den letzten Jahren zu wenige Mietwohnungen gebaut wurden.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich aufgrund von Mietanpassungen bei Mieterwechsel und moderaten allgemeinen Mieterhöhungen auf 10.180.918,69 Euro (Vorjahr 10.099.878,34 Euro).

Die monatliche durchschnittliche Sollmiete betrug im Jahr 2025 im Wohnungsbestand inklusive Garagen und Stellplätzen 6,96 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 6,94 Euro).

## Historische Bauleistung der Genossenschaft:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweiler	100	Offenburg und Offenburger Land	457
Baden-Baden-Neuweier	28	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	39	Ottersweiler	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 am Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell am Harmersbach	8
Neuried	28		
<b>Gesamtbauleistung zum 31.12.2025</b>		<b>5.849</b>	

In den Gemeinden Bühl, Sasbach, Achern, Renchen, Ap-  
penweier, 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  
eigenenutzer Einheiten.

### Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug zum Stichtag 31.  
Dezember 2025 insgesamt 596 Eigentumswohnun-  
gen in Wohnungseigentümergeinschaften und 35  
Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Woh-  
nungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den  
Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ord-  
nungsgemäß durchgeführt.

Ordentliche und außerordentliche Eigentümerversamm-  
lungen sowie Beiratssitzungen wurden durchgeführt.

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

### Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.230	16
Dritte Eigentümer	631	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.861</b>	<b>16</b>

### Neubau, Verkauf, Vermittlung

Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätig-  
keit haben wir keine Objekte vermittelt.

Auch im Bauträgergeschäft haben wir im Jahr 2025 keine  
neuen Projekte angestoßen.

Der Baulandvorrat beträgt zum Bilanzstichtag 5.670 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche und ist mit einem Buchwert von  
589.648,51 Euro im Umlaufvermögen bilanziert.

### 3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft  
sind unverändert geordnet.

#### Jahresabschluss 2025

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2025 beträgt  
in Aktiva und Passiva 72.087.952,83 Euro (Vorjahr  
72.017.729,70 Euro) und erhöhte sich leicht gegenüber  
dem Vorjahr um 70.223,13 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jah-  
resüberschuss von 613.261,74 Euro (Vorjahr 664.139,95  
Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach  
Einstellung von 552.000,00 Euro in die Ergebnismück-  
lagen, auf 63.204,01 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederver-  
sammlung für das Geschäftsjahr 2025 die Verwendung  
des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10%)	62.000,00 €
Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage	245.000,00 €
Weitere Zuweisung in die Freie Rück- lage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung	245.000,00 €
Dividende (4%)	61.661,83 €
Vortrag auf neue Rechnung	1.542,18 €
<b>Summe</b>	<b>615.204,01 €</b>

### Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2025 mit  
einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte  
Jahresüberschuss dient primär der Stärkung des Eigen-  
kapitals und somit der Finanzierung der notwendigen





Investitionstätigkeit in den eigenen Wohnungsbestand, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Dekarbonisierung unserer Gebäude.

Sofern es wirtschaftlich darstellbar ist, werden auch in Zukunft zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken realisiert. Entsprechende Planungen werden fortgeführt.

Am Erwerb von Gebrauchtimmobiliën ist die Genossenschaft unverändert interessiert. Vor dem Kauf neuer Objekte werden diese einer umfassenden technischen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt nahezu unverändert zum Vorjahr 72,1 Mio. Euro (Vorjahr 72,0 Mio. Euro). Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Die Anlageintensität 2025 betrug rund 95,3 % (Vorjahr 93,9 %). Das Anlagevermögen ist nahezu ausschließlich durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 3.255.300 Euro und überstiegen die planmäßigen Abschreibungen (2.137.400 Euro) des Geschäftsjahres 2025.

## Strukturbilanz

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	68.683,0	95,4	67.592,5	93,8	1.090,5
Finanzanlagen	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	590,3	0,8	592,4	0,8	-2,1
Unfertige Leistungen	2.408,0	3,3	2.349,0	3,3	59,0
Flüssige Mittel	105,9	0,1	207,0	0,3	-101,1
Bausparguthaben	93,1	0,1	108,2	0,2	-15,1
Übriges Umlaufvermögen	201,3	0,3	1.164,8	1,6	-963,5
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>72.088,0</b>	<b>100,0</b>	<b>72.017,7</b>	<b>100,0</b>	<b>70,3</b>

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	27.637,9	38,3	27.121,1	37,7	516,8
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.505,8	4,9	3.578,2	5,0	-72,4
Übrige Rückstellungen	371,0	0,5	903,4	1,3	-532,4
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.885,8	49,8	35.999,7	49,9	-113,9
Erhaltene Anzahlungen	2.939,1	4,1	2.868,8	4,0	70,3
Übrige Verbindlichkeiten	1.748,4	2,4	1.546,5	2,1	201,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>72.088,0</b>	<b>100,0</b>	<b>72.017,7</b>	<b>100,0</b>	<b>70,3</b>

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel. Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,3 % (Vorjahr 37,7 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 36,0 Mio. Euro um 0,1 Mio. Euro auf 35,9 Mio. Euro verringert. Die planmäßigen Tilgungen und die mit den Verbindlichkeiten verrechneten KfW-Tilgungszuschüsse überstiegen die Neuvaluierungen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Jahres 2025 werden in nachfolgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.697,1	3.920,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.730,5	-2.881,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	50,7	-1.265,7
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17,3	-227,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.	88,6	315,7
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>105,9</b>	<b>88,6</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,00	118,4

### Erfolgsanalyse

Betriebsbereiche	2025 TEuro	2024 TEuro	Veränderungen TEuro
Bewirtschaftungstätigkeit	2.769,3	2.807,8	-38,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	287,4	363,5	-76,1
Kapitaldienst	-19,6	-57,7	38,1
Summe	3.037,1	3.113,6	-76,5
Verwaltungskosten	-2.507,7	-2.663,8	156,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>529,4</b>	<b>449,8</b>	<b>79,6</b>
Übrige Rechnung	83,9	214,3	-130,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>613,3</b>	<b>664,1</b>	<b>-50,8</b>

Die Finanzlage war im Jahr 2025 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 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 50.800 Euro auf 613.300 Euro reduziert.

Die Ergebnisveränderung in der Sparte Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungskosten (-435.900 Euro). Gegenläufig wirkten sich höhere Abschreibungen auf Wohnbauten und Heizungsanlagen aus.

Das regelmäßige Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung (234.800 Euro) sowie den Umsatzerlösen aus der Stromeinspeisung von Photovoltaikanlagen (180.000 Euro).

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 2.085 auf 2.043 verringert. 72 Mitgliedschaften wurden neu hinzugewonnen, 114 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile beläuft sich zum Jahresende auf 6.720. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind mit einer Gesamtsumme von 1.589.189,58 Euro in der Bilanz ausgewiesen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 24. Juni 2025 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 keine Veränderung. Das Mandat von einem Aufsichtsratsmitglied ist turnusgemäß abgelaufen. Dieses Mandat wurde einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert.

## Vorstand und Verwaltung

Der bisherige Vorstandssprecher Siegbert Hauser schied zum 31. Oktober 2025 aus dem Vorstand aus. Seine Nachfolge trat mit Bestellung zum 1. Oktober 2025 Paul Freyer an. Dem Vorstand gehörten somit am 31. Dezember 2025 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Paul Freyer, Muggensturm, und Alexander Huber, Renchen, an.

In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in den Geschäftsstellen Lahr und Kehl waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern zum Jahresende insgesamt 29 Personen tätig:

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

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen 23 Nebenerwerbsverhältnisse und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere 16 Nebenerwerbsverhältnisse für die örtliche Hausmeistertätigkeit unter Vertrag, für die ebenfalls die Personalverwaltung und Lohnabrechnung durch die Genossenschaft erbracht wird.





## Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2025 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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise. Die derzeitigen Entwicklungen um die Straße von Hormus sowie der damit verbundene Anstieg der Energiepreise lassen auf einen weiteren deutlichen Anstieg der Baupreise in den kommenden Jahren schließen.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Somit ist anzunehmen, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsneubau hätte. Den bestehenden Zinsänderungsrisiken im Bestand wirken wir durch die bewusste Streuung der Restlaufzeiten im Darlehensportfolio entgegen. Zur Prolongation anstehende Darlehen werden ferner in der Regel als Volltilgerdarlehen abgeschlossen, um zukünftige Zinsänderungen gänzlich auszuschließen.

Da der Wohnungsneubau kosten- und kapitalintensiv ist, wirken sich die beiden oben genannten Faktoren spürbar negativ auf die Möglichkeit aus, neuen und bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft zu schaffen. Erschwerend hinzu kommt der im Handwerk bestehende Fachkräftemangel sowie fehlende bzw. nicht mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattete Förderprogramme.

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir insbesondere in der unverändert hohen Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen. Die niedrigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau stehen einer hohen Wohnraumnachfrage gegenüber, weshalb es uns problemlos möglich ist, unsere Wohnungen ohne lange Leerstands-

zeiten weiterzuvermieten. Dies garantiert uns stetige Erlöse, die kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte reinvestiert werden.

Durch unsere moderate Mietpreispolitik stellen wir ferner sicher, dass unsere Wohnungen dauerhaft für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben.

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

## 8. Prognosebericht

Wir gehen auch für die kommenden Jahre von einem positiven Geschäftsverlauf für unsere Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr 2026 erwarten wir auf Basis unserer Erfolgsplanung einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 470.000 Euro.

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG wird auch künftig ihre bisherige Unternehmenspolitik mit dem Schwerpunkt auf der Vermietung eigener Wohnungen beibehalten. Chancen, den eigenen Mietwohnungsbestand durch Neubau oder Erwerb zu erhöhen, werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten wahrnehmen.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2025 konnten wir die Anzahl unserer Bestandswohnungen nicht durch Neubautätigkeit erweitern. Die Planungen für zwei zukünftige Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken in Kehl und Achern werden wir aktiv fortführen, um schnellstmöglich das Baurecht bei beiden Projekten zu erlangen und bei gegebener Wirtschaftlichkeit zeitnah mit der Bautätigkeit zu beginnen.

Auch im Jahr 2026 werden wir die Investitionen in unseren Wohnungsbestand auf hohem Niveau fortführen, um das mit unserer Klima-Roadmap festgelegte Ziel der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 zu

erreichen. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der energetischen Sanierung unserer Gebäude und der Umstellung der Heizungssysteme auf klimaneutrale Energieträger, beispielsweise durch die Installation von Wärmepumpen. Für Instandhaltungsaufwendungen sind in der Investitionsplanung für das Jahr 2026 in Summe 2,5 Mio. Euro vorgesehen. Weiterhin werden wir wie in den Vorjahren in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen investieren.

Durch die jährlichen hohen Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung stellen wir sicher, dass wir unseren Mitgliedern attraktive und zukunftsfähige Wohnungen zur Verfügung stellen können.

Neben der Fokussierung auf unser Kerngeschäft – der Vermietung und Instandhaltung unserer Bestandswohnungen, der Neubautätigkeit und der Verwaltung von Wohneinheiten nach dem WEG und für Dritte – richten wir den Blick stets auch in die Zukunft. Die konsequente Umsetzung von Digitalisierungsprojekten sowie das stetige Befassen mit technischen Innovationen, modernen Bauweisen und zukunftsfähigen Varianten der Energieversorgung bilden die Grundlage unseres Handelns. Somit stellen wir sicher, dass wir als Genossenschaft auch die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich meistern werden.

Achern, 18. Mai 2026

Baugenossenschaft  
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

  
Paul Freyer

  
Alexander Huber





# Impressionen der Mitgliederversammlung 2025



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2025 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung, Instandhaltung und Mietshausbewirtschaftung informiert und vom Vorstand berichten lassen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, 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 zuständiger Prüfungsverband im Mai 2026 durchgeführt. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt vor und wird der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2026 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 13. Mai 2026 und der Gesamtaufichtsrat am 10. Juni 2026 mündlich durch den Prüfungsverband über die erfolgte Prüfung und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2025 wird der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 24. Juni 2025 ist das Aufsichtsratsmandat von Herr Bernd Siefermann, Achern, turnusmäßig abgelaufen. Die Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung des Mandats um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2026 scheidet die beiden Aufsichtsratsmitglieder Herr Dr. Christian Enders, Kehl, und Herr Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, aus. Eine Wiederwahl ist aufgrund der in § 23 der Satzung bestehenden Altersgrenze nicht möglich. Der Aufsichtsrat dankt den beiden Aufsichtsratsmitgliedern für die langjährige Zusammenarbeit und ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft. Aufgrund ihrer Verdienste wird Herr Dr. Enders und Herr Dr. Müller jeweils die silberne Ehrennadel des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich in einem unverändert 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 2026

Bernd Siefermann  
Aufsichtsratsvorsitzender



Träume brauchen Räume





Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.047.178,78		65.835.047,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	523.422,20		541.692,20
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
4. Technische Anlagen	1.125.391,00		911.236,50
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	807.259,00		179.029,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>160.073,01</u>		<u>105.845,00</u>
		68.682.967,82	67.592.493,54
III. Finanzanlagen			
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>68.686.768,33</u>	<u>67.596.294,05</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	589.648,51		589.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	647,66		2.786,02
3. Unfertige Leistungen	2.408.000,00		2.348.969,21
4. Andere Vorräte	<u>97.330,96</u>		<u>87.268,65</u>
		3.095.627,13	3.028.672,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.727,11		19.940,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	120,00		150,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>82.090,13</u>		<u>1.057.471,56</u>
		103.937,24	1.077.562,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	105.908,87		207.009,06
Bausparguthaben	<u>93.063,68</u>		<u>108.191,68</u>
		198.972,55	315.200,74
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.647,58	0,00
Bilanzsumme		<b>72.087.952,83</b>	<b>72.017.729,70</b>

## Passiva

### A. EIGENKAPITAL

#### 1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

68.615,74

81.245,76

der verbleibenden Mitglieder

1.519.983,99

1.541.545,86

aus gekündigten Geschäftsanteilen

589,85

335,73

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile 27.380,27 Euro

1.589.189,58

1.623.127,35

(Vorjahr 33.562,65 Euro)

#### 2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage

3.107.000,00

3.045.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

62.000,00 Euro (Vorjahr 67.000,00 Euro)

b) Bauerneuerungsrücklage

5.906.500,00

5.906.500,00

c) Andere Ergebnisrücklagen

16.972.000,00

16.482.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

490.000,00 Euro (Vorjahr 534.000,00 Euro)

25.985.500,00

25.433.500,00

#### 3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag

1.942,27

1.362,78

b) Jahresüberschuss

613.261,74

664.139,95

c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

-552.000,00

-601.000,00

63.204,01

64.502,73

Eigenkapital gesamt

27.637.893,59

27.121.130,08

### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

und ähnliche Verpflichtungen

3.505.816,00

3.578.241,00

2. Sonstige Rückstellungen

370.968,00

903.386,00

3.876.784,00

4.481.627,00

### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten

35.875.085,35

35.987.914,43

2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern

10.737,14

11.759,72

3. Erhaltene Anzahlungen

2.939.119,95

2.868.765,78

4. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen

a) Vbdl. aus Vermietung

313.010,99

307.037,35

b) Vbdl. aus Betreuungstätigkeit

489,00

0,00

c) Vbdl. aus anderen Lieferungen und Leistungen

1.347.556,81

1.180.164,32

5. Sonstige Verbindlichkeiten

87.276,00

59.331,02

davon aus Steuern 45.310,53 Euro

40.573.275,24

40.414.972,62

(Vorjahr 19.269,33 Euro)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

3.833,19 Euro (Vorjahr -18,01 Euro)

Bilanzsumme

72.087.952,83

72.017.729,70

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2025 Euro	2024 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.180.918,69		10.099.878,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	234.804,00		331.547,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>207.904,98</u>		<u>204.198,24</u>
		10.623.627,67	10.635.624,54
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		63.030,79	94.663,04
Sonstige betriebliche Erträge		141.192,43	253.402,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Bewirtschaftungstätigkeit	4.517.499,37		4.843.916,84
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	<u>31,80</u>		<u>5.064,34</u>
		4.517.531,17	4.848.981,18
<b>ROHERGEBNIS</b>		6.310.319,72	6.134.709,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.757.698,35		1.849.272,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 67.723,01 Euro (Vorjahr -20.144,87 Euro)	<u>410.620,22</u>		<u>328.174,39</u>
		2.168.318,57	2.177.447,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.137.372,33	1.888.701,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		668.758,62	614.592,62
Erträge aus Ausleihungen, u.a. Finanzanlagen		177,50	172,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		533,21	290,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		575.724,29	582.341,72
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		760.856,62	872.088,29
Sonstige Steuern		<u>147.594,88</u>	<u>207.948,34</u>
Jahresüberschuss		613.261,74	664.139,95
Gewinnvortrag		1.942,27	1.362,78
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-552.000,00</u>	<u>-601.000,00</u>
Bilanzgewinn		63.204,01	64.502,73

## 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 der 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 31.12.2025:	2,06 % 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 -78.215,00 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 einem 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 0,00 Euro (Vorjahr 23.338,00 Euro) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2025	2.085	6.836
Zugang 2025	72	237
Abgang 2025	114	353
Ende 2025	2.043	6.720

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 21.561,87 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	2	12,5
technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	8	3
	12	16,5

Ab September 2025 wird eine Auszubildende beschäftigt.

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg  
Paul Freyer, Muggensturm  
Alexander Huber, Renchen

(bis 31.10.2025)  
(ab 01.10.2025)

### 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  
Hans-Peter Schendel, Kehl  
Ulrike Vath, Achern

### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Der aus den Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit ca. 10.000 Euro. 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 62.000,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 245.000,00 Euro Vorabzuweisung sowie Zuweisung von weiteren 245.000,00 Euro vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder in die Freien Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 61.261,74 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.942,27 Euro an die Mitglieder auszuschütten (4 % Dividende = 61.661,83 Euro) und 1.542,18 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 28. April 2026

Der Vorstand

  
Paul Freyer

  
Alexander Huber



# Anlagespiegel 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand zum 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.2025 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	95.787.978,94	1.980.244,77	0,00	97.768.223,71
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	2.298.017,54	332.690,92	0,00	2.630.708,46
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	607.184,04	888.088,70	28.530,01	1.466.742,73
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	105.845,00	54.228,01	0,00	160.073,01
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>100.770.667,85</b>	<b>3.255.252,40</b>	<b>28.530,01</b>	<b>103.997.390,24</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>100.969.132,48</b>	<b>3.255.252,40</b>	<b>28.530,01</b>	<b>104.195.854,87</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>100.972.932,99</b>	<b>3.255.252,40</b>	<b>28.530,01</b>	<b>104.199.655,38</b>

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.25 (kumuliert) Euro	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
	198.464,63	0,00	0,00	198.464,63	0,00	0,00
	198.464,63	0,00	0,00	198.464,63	0,00	0,00
	29.952.931,93	1.768.113,00	0,00	31.721.044,93	66.047.178,78	65.835.047,01
	1.410.306,30	18.270,00	0,00	1.428.576,30	523.422,20	541.692,20
	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
	1.386.781,04	118.536,42	0,00	1.505.317,46	1.125.391,00	911.236,50
	449.095,34	232.452,91	22.064,52	659.483,73	807.259,00	179.029,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	160.073,01	105.845,00
	33.199.114,61	2.137.372,33	22.064,52	35.314.422,42	68.682.967,82	67.592.493,54
	33.397.579,24	2.137.372,33	22.064,52	35.512.887,05	68.682.967,82	67.592.493,54
	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
	33.397.579,24	2.137.372,33	22.064,52	35.512.887,05	68.686.768,33	67.596.294,05







	insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1–5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.875.085,35	3.487.846,53	8.716.129,47	23.671.109,35	35.875.085,35	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>35.987.914,43</i>	<i>2.693.007,20</i>	<i>9.743.841,61</i>	<i>23.551.065,62</i>	<i>35.987.914,43</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.737,14	10.737,14	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>11.759,72</i>	<i>11.759,72</i>				
Erhaltene Anzahlungen	2.939.119,95	2.939.119,95	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>2.868.765,78</i>	<i>2.868.765,78</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.010,99	313.010,99	0,00	0,00	272.405,45	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>307.037,35</i>	<i>307.037,35</i>			<i>271.384,93</i>	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	489,00	489,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>				
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.347.556,81	1.347.556,81	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.180.164,32</i>	<i>1.180.164,32</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	87.276,00	87.276,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>59.331,02</i>	<i>59.331,02</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.573.275,24</b>	<b>8.186.036,42</b>	<b>8.716.129,47</b>	<b>23.671.109,35</b>	<b>36.147.490,80</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>40.414.972,62</i>	<i>7.120.065,39</i>	<i>9.743.841,61</i>	<i>23.551.065,62</i>	<i>36.259.299,36</i>	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft



Träume brauchen Räume



# Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg



Quelle: Siedlungswerk Baden e.V.

## IMPRESSUM

Herausgeber:

Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG  
Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern, [www.familienheim-achern.de](http://www.familienheim-achern.de)

Fotos:

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.

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



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