

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2023



Geschäftsbericht 2023

Impressum

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

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirn

Konzeption und Redaktion

Stefan Kirn

Titelbild

Neubau Kuppenheimer Straße 26 / Pflostweg 31

Grafik

ahey agency GmbH, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

300 Exemplare

Klimaneutrale Produktion

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

ClimatePartner-ID: 11682-1512-1009

<http://www.climatepartner.com>

FSC Recycled Credit / TSUD-COC-001718-DS

Platz zum Leben.

Informationen auf einen Blick

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

	31.12.2022	31.12.2023
Mitgliederstand	1.027	1.043
Geschäftsanteile	6.393	6.543
Bilanzsumme	42.336.716,41 €	45.709.162,04 €
Anlagevermögen	37.366.175,86 €	40.475.227,48 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	4.970.540,55 €	5.233.934,56 €
Geschäftsguthaben	1.613.028,39 €	1.648.505,39 €
Rücklagen	25.873.538,49 €	26.604.172,18 €
Rückstellungen	1.423.818,69 €	1.406.533,75 €
Verbindlichkeiten	13.363.038,23 €	15.986.079,80 €
Jahresüberschuss	702.351,33 €	792.906,64 €
Bilanzgewinn	59.822,92 €	62.272,95 €
Gesamtbauleistung	1.108 Wohnungen 8 Gewerbe	1.121 Wohnungen 8 Gewerbe



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	12
3. Verkaufstätigkeit	15
4. Verwaltungstätigkeit	16
5. Grundstücksbevorratung	17
6. Beteiligung	17
7. Mitglieder	17
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	18
9. Ergebnis	18
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
10.1 Vermögensstruktur	19
10.2 Kapitalstruktur	20
10.3 Ertragslage, Rentabilität	21
10.4 Finanzlage	22
10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
11. Ausblick, Chancen und Risiken	23
12. Schlussbemerkung	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz zum 31. Dezember 2023	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Unser soziales Engagement	38

Bericht des Vorstandes

I. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2023.

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen.

Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023 handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Auskunft über den Geschäftsverlauf, die Lage, die Chancen und Risiken unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG geben.

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG wurde am 31. Januar 1950 in Baden-Baden gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2023 wird die Genossenschaft von 1.043 Genossenschaftsmitgliedern mit 6.543 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit. Die entsprechende Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) ist von der Stadt Baden-Baden erteilt.

Seit nahezu 75 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder.

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

II. Geschäftsentwicklung

Als Baugenossenschaft mit bald 75jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzelttes Unternehmen und versorgen dabei die Menschen im Stadtkreis Baden-Baden nicht nur mit sicherem Wohnraum, sondern engagieren uns auch in vielfältiger Weise für die sozialen und ökologischen Belange unserer Heimatstadt. Durch eine sinnvolle Durchmischung von Mietparteien und stabilen Mieterstrukturen in unseren Wohnquartieren sorgen wir für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt, auf dem wir für alle Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre, trotz der geopolitischen Herausforderungen und der schlechteren Rahmenbedingungen für die Baubranche, fortgesetzt.

Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau bisher ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. Soweit wirtschaftlich vertretbar, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

1. Hausbewirtschaftung

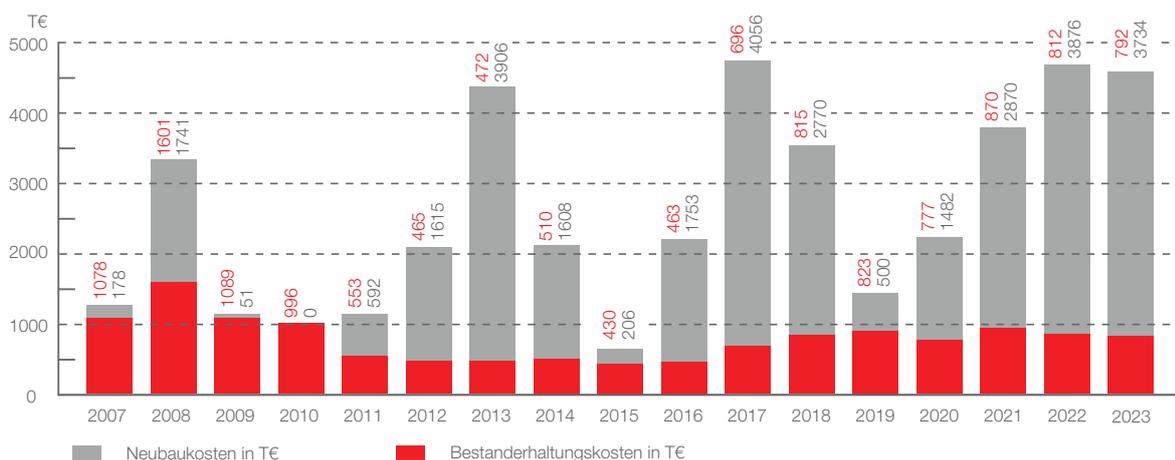
Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Es war wiederum möglich, alle frei gewordenen Bestandswohnungen zeitnah neu zu vermieten. Strukturelle Leerstände gab es nicht. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn freigewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung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

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2023 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen unserer Baugenossenschaft. Im Berichtsjahr waren 27 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 5,1 % (Vj. 6,3 %).

Bericht des Vorstandes

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

Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft in den Bereichen Neubau, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 4,53 Millionen Euro, davon rund 792 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen erfolgte im Berichtsjahr sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmitteln. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2007–2023 (ohne Erwerb)

In den denkmalgeschützten Häusern Balzenbergstraße 10, 12, 14 wurde eine Kellerdeckendämmung angebracht. Eine weitere größere Instandhaltungsmaßnahme wurde in der Balger Hauptstraße 16 durchgeführt. Hier wurde das Dach komplett erneuert, eine PV-Anlage installiert und die Elektroinfrastruktur im Treppenhaus auf den aktuellen Stand gebracht.

Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden in die Gebäudeerhaltung insgesamt 19,33 € (Vj. 20,37 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.



Bestandsgebäude Balger Hauptstraße 16

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

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

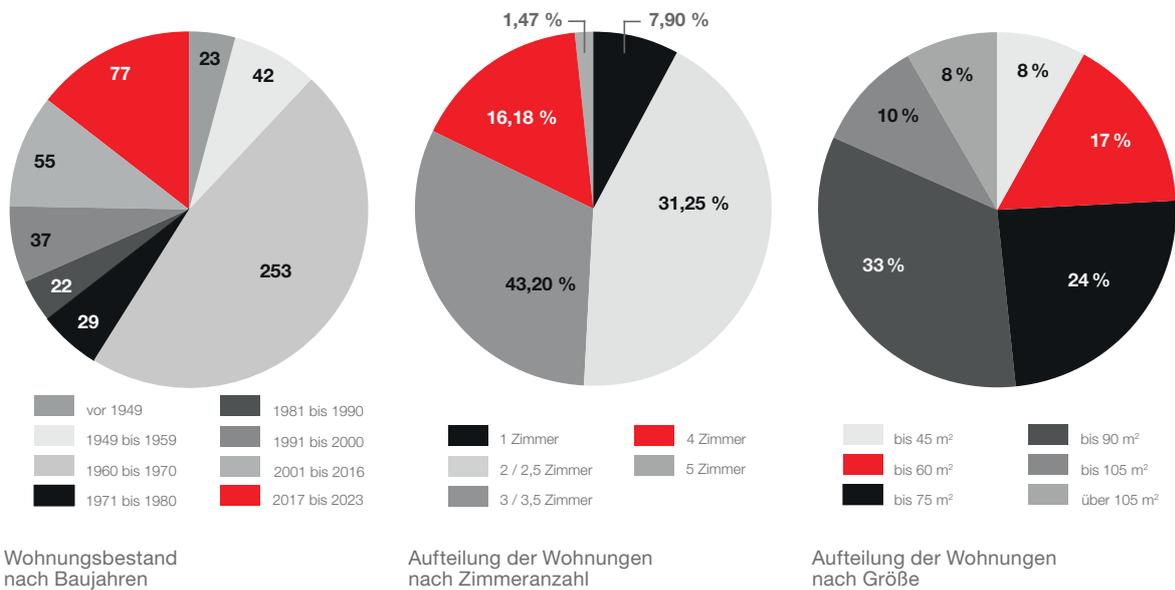
Das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG.

Der Bestand an Mietwohnungen hat sich im Berichtszeitraum durch die Fertigstellung der Kuppenheimer Straße 26 / Pflostweg 31 um 13 Wohneinheiten erhöht.

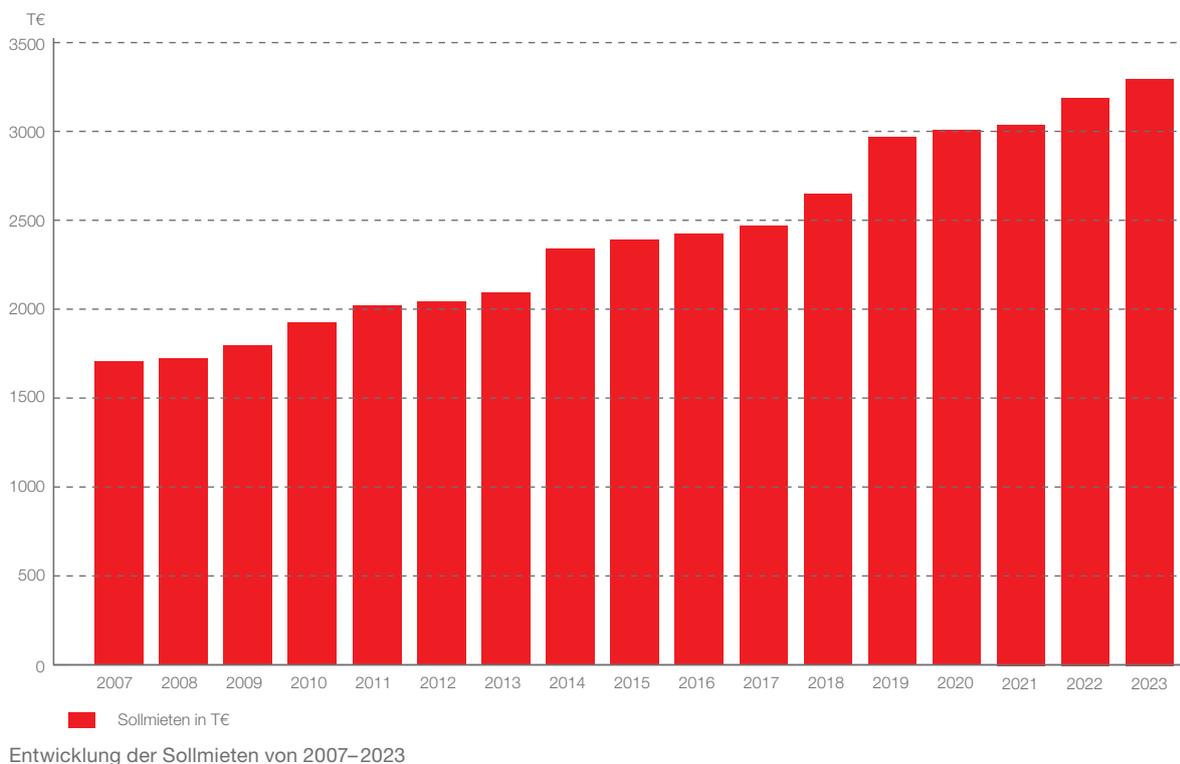
Mit dem Grundstückserwerb eines 2 Familienhauses in Baden-Baden-Lichtental, Horhaldergasse 5, mit insgesamt 245 m² Wohnfläche, konnte ein weiterer strategischer Kauf getätigt werden. Übergang von Nutzen und Lasten sowie Auflassung erfolgten in 2024.

Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 538 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 250 Garagenstellplätzen.

Bericht des Vorstandes



Der Bestand an Wohnungen mit öffentlicher Bindung beträgt unverändert 27 Einheiten.
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2023 insgesamt 40.979 m².



Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätzen haben sich um 118 T€ auf 3.308 T€ (Vj. 3.190 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus im Rahmen von Neuvermietungen erfolgten Mietanpassungen und dem erstmals über das ganze Jahr vermieteten Mirabellenweg 2.

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 6,60 €/m² (Vj. 6,47 €/m²) und Monat. Das Mietniveau der genossenschaftseigenen Wohnungen liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung. Wir leisten damit in Baden-Baden einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Unser oberstes Ziel ist es weiterhin, den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden, um somit für die Zukunft eine konkurrenzfähige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erzielen zu können. Für 2024 hat der Vorstand wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Im Hinblick auf den Klimawandel und der daraus resultierenden notwendigen CO₂-Reduzierung haben wir die Planungen der energetischen Modernisierungen unserer Gebäudebestände sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich und sozialverträglich gestartet und eine Roadmap zur Klimaneutralität erstellt. Zusammenfassend kann als Ergebnis festgestellt werden, dass unser Gebäudebestand und dessen Energieverbrauch deutlich unter dem Bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Trotz allem müssen noch einige Anstrengungen getätigt werden um, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, bis 2040 klimaneutral zu sein. Große Effekte sind in unserem Bestand durch den Einbau nachhaltiger Heizsysteme noch zu erzielen.

Bereits in 2024 sind wir in die Umsetzung unseres Klimapfades eingestiegen. In der Ooser Waldstraße 3/5 haben wir mit dem Austausch der Einzelöfen bzw. Gasetagenheizungen begonnen. Neben dem Einbau einer Zentralheizung mit Wärmepumpe und Gasspitzenlastkessel, sollen unter anderem zwei Aufzüge angebaut und ein Penthousegeschoss mit vier Wohnungen und insgesamt ca. 477 m² Wohnfläche errichtet werden. Mit der Installation einer PV-Anlage auf der Dachfläche muss zudem die Elektro- und Zählerinfrastruktur in den Treppenhäusern erneuert werden. Der Abschluss dieser umfangreichen Modernisierungsmaßnahme soll 2026 erfolgen. Das Investitionsvolumen der Genossenschaft liegt bei über 3 Millionen Euro.



Ooser Waldstraße 3/5 – Bestand 2023



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

Bericht des Vorstandes

2. Bautätigkeit und Planung

2.1 Kuppenheimer Straße 26/Pflostweg 31



Kuppenheimer Straße 26/Pflostweg 31 – Baden-Baden

Mit dem Bau der zwei KfW 55 Effizienzhäuser in der Kuppenheimer Straße 26 / Pflostweg 31, die durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind, wurde im Februar 2022 begonnen.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme mit insgesamt 13 attraktiven 2 bis 3 Zimmer Mietwohnungen mit einer Größe von 47 m² bis 122 m² Wohnfläche und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.088 m² ist im IV. Quartal 2023 erfolgt. Die Gebäude werden mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gasspitzenlastkessel mit Wärme versorgt. Auf der Dachfläche ist wiederum eine Photovoltaikanlage installiert, deren Strom den Mietern über das Mieterstrommodell zur Verfügung gestellt wird.

Das Investitionsvolumen lag bei 4,3 Millionen Euro. Es lässt sich feststellen, dass sich die insgesamt deutlich gestiegenen Baukosten direkt auf die zu kalkulierenden Mieten niederschlagen. Nur mit Hilfe von Fördermitteln der Erzdiözese Freiburg „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ können die Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 11,29 €/m² an die Mieter vermietet werden.



Kuppenheimer Straße 26/Pflostweg 31 – Baden-Baden



Kuppenheimer Straße 26/Pflostweg 31 – Baden-Baden

2.2 Ufgastraße 15/17



Ufgastraße 15/17 – Baden-Baden

Bericht des Vorstandes

Mit dem Bau von 10 weiteren attraktiven Mietwohnungen in der Ufgaustraße 15/17 wurde im Juni 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist im II. Quartal 2024 erfolgt. Die 3 und 4 Zimmer Wohnungen haben eine Größe zwischen 72 m² und 109 m², die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 792 m². Die Gebäude werden mit einem BHKW beheizt, auf den Dachflächen sind wiederum Photovoltaikanlagen installiert.

Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 3,9 Millionen Euro und die Durchschnittsmiete bei 13,29 €/m².



Badezimmer, Ufgaustraße 15/17 – Baden-Baden

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

Am Bau sind ausschließlich Handwerksbetriebe aus Baden-Baden und der näheren Umgebung beteiligt.

Die Mieter der neuen Wohnanlage haben die Möglichkeit umweltfreundlichen und günstigen Strom zu beziehen. Das eingebaute Blockheizkraftwerk sorgt nicht nur für die Wärme im Gebäude sondern produziert auch Strom. Diese Energiequelle trägt aktiv dazu bei, große Mengen an CO₂ einzusparen, da es die dezentral erzeugte Wärme direkt im Objekt nutzt und nicht wie bei konventionellen Kraftwerken über Kühltürme vernichtet.

Mit unseren Projekten sollen Akzente gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen normalerweise nicht mehr bezahlbar sind. Für sämtliche Bauprojekte wurden von der Erzdiözese Freiburg rund 40 Prozent der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet,

dass der reguläre Mietpreis, dank des Zuschusses der Kirche, sich für die geförderten Wohnungen um 1,50 € pro Quadratmeter und Monat reduziert.

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

2.3 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen	501 Wohnungen	in 55 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	351 Wohnungen	in 235 Häusern
	993 Wohnungen	in 311 Häusern
Baubetreuung	128 Wohnungen	in 44 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.121 Wohnungen	in 355 Häusern

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

3. Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet in Sandweier, Stöcke Nord, konnte 2021 ein städtischer Grundstücksvergabewettbewerb gewonnen werden. Auf dem 2.308 m² großen Grundstück sollen insgesamt 18 Wohneinheiten mit ca. 1.670 m² Wohnfläche entstehen, wovon 12 im Rahmen einer Bauträgermaßnahme veräußert werden sollen.

Der entsprechende Grundstückskaufvertrag wurde im Juli 2022 unterzeichnet, der Bauantrag wurde in 2023 fristgerecht eingereicht. Ein Baubeginn ist im I. Quartal 2025 vorgesehen.



3D-Modell Stöcke Nord

4. Verwaltungstätigkeit

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

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2023 insgesamt 24 Wohnungseigentümergeinschaften, 9 Häuser privater Eigentümer sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2023 € 2.466.051,20 (Vj. € 2.108.037,73).

5. Grundstücksbevorratung

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mieten zu erstellen. Hierzu ist die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig – und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen.

Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Das geringe Angebot an freien Grundstücken sowie die immer noch starke Konkurrenzsituation, haben einen maßgeblichen Anteil an den weiterhin hohen Grundstücks- und Verkaufspreisen.

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

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

Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 255 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Dieses Grundstück wurde in 2024 verkauft.

6. Beteiligung

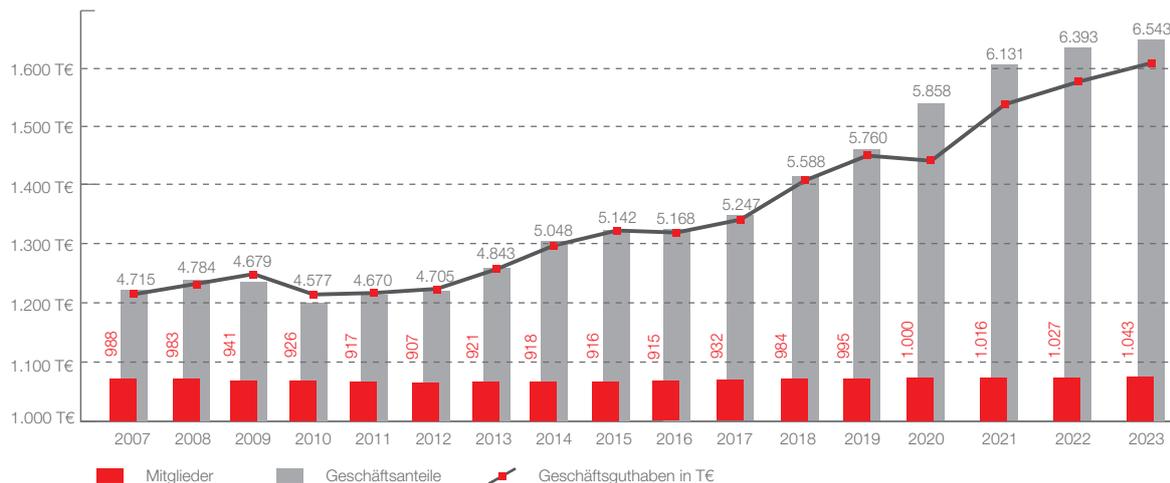
Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit 550 T€ beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.150 T€. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden und die Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE). Aufgabe der Gesellschaft ist, das im Stadtteil Baden-Oos gelegene Konversionsgelände zu entwickeln und zu vermarkten.

7. Mitglieder

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

Bericht des Vorstandes

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 41 Mitgliedern mit 320 Anteilen stand ein Abgang von 25 Mitgliedern mit 170 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2023 insgesamt 1.043 Mitglieder mit 6.543 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2007–2023

8. Tätigkeit der Organe, Organisation

Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2022 konnte am 18. Oktober 2023 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2022 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

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

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Jahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 792,9 T€ und einer Bilanzsumme von rund 45,7 Mio. Euro abgeschlossen.



Jahresüberschuss 2023	792.906,64 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	80.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	10.633,69 €
Einstellung in die freie Rücklage	640.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 62.272,95 Euro ausgewiesen.

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2023	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	37.366,18	88,26 %	40.475,23	88,55 %
Umlaufvermögen	4.970,54	11,74 %	5.233,93	11,45 %
Gesamtvermögen	42.336,72	100,00 %	45.709,16	100,00 %
Fremdmittel	14.790,18		17.394,21	
Reinvermögen	27.546,54		28.314,95	
Reinvermögen am Jahresanfang	26.843,90		27.546,54	
Vermögenszuwachs	702,64		768,41	

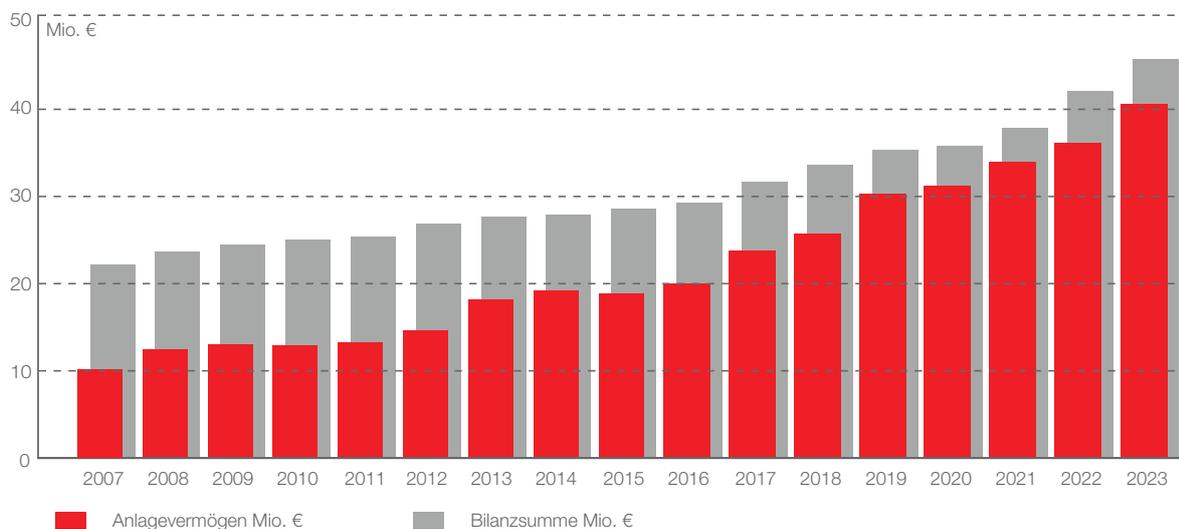
Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt. Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen, insbesondere durch die angefallenen Bauvorbereitungskosten des Projekts „Stöcke Nord“, erhöht.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 2.474,8 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 768,41 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 88,55 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Bericht des Vorstandes



Entwicklung Anlagevermögen und Bilanzsumme 2007–2023

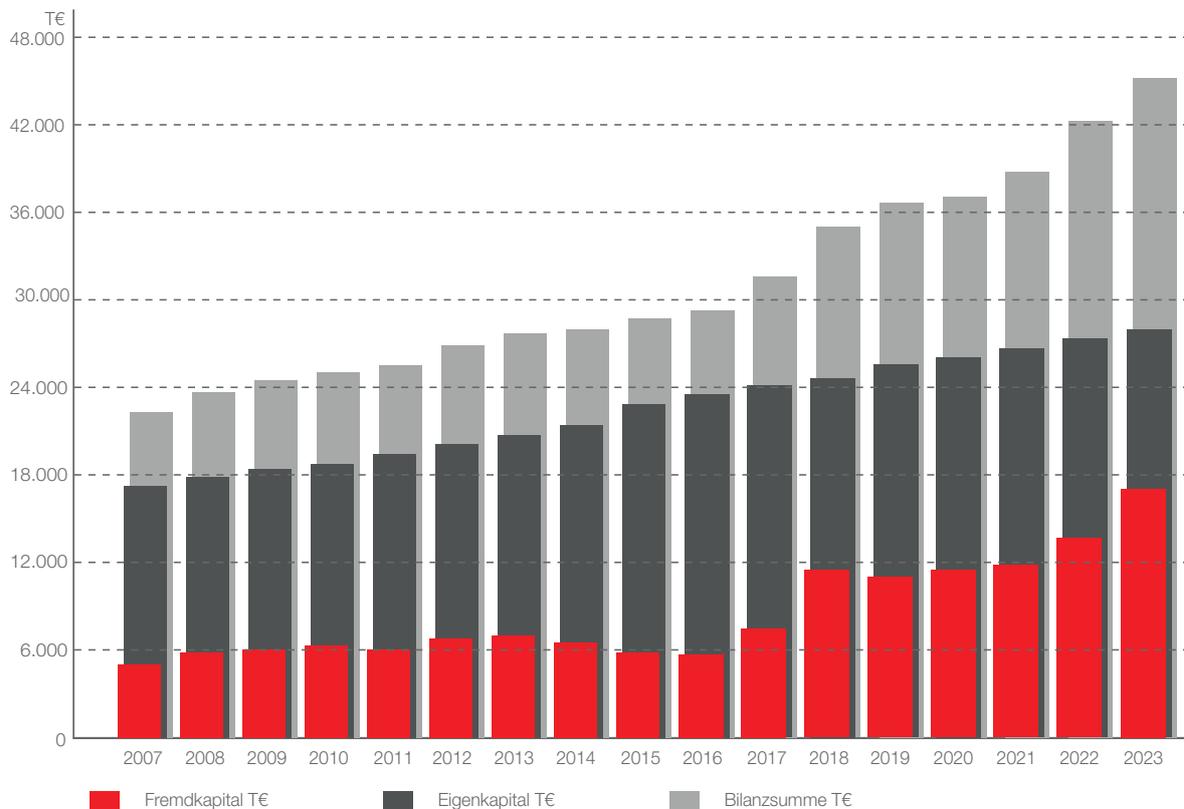
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2023	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	27.546,39	65,07 %	28.314,95	61,95 %
Rückstellungen	1.423,82	3,36 %	1.406,53	3,08 %
Verbindlichkeiten	13.366,51	31,57 %	15.987,68	34,97 %
Gesamtkapital	42.336,72	100,00 %	45.709,16	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 27,5 Mio. € auf 28,3 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 65,07 % auf 61,95 %.

Die Verbindlichkeiten nahmen aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Neubauinvestitionen zu.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 14.008,28 = 30,64 % (Vj. T€ 11.768,00 = 27,79 %).



Kapitalentwicklung 2007–2023

10.3 Ertragslage, Rentabilität

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

	31.12.2022 Tausend €	31.12.2023 Tausend €	Veränderung in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.471,7	1.501,3	29,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	90,8	88,6	-2,2
Deckungsbeitrag insgesamt	1.562,5	1.589,9	27,4
Personal- und Sachaufwand	-904,7	-817,0	87,7
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	657,8	772,9	115,1
Kapitaldienst	-20,2	8,7	28,9
Sonstiges Ergebnis	64,8	11,3	-53,5
Jahresergebnis vor Steuern	702,4	792,9	90,5
Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	702,4	792,9	90,5

Bericht des Vorstandes

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 792,9 T€ (Vj. 702,4 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich insbesondere durch den Anstieg der Mieterlöse.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

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

Der Personal- und Sachaufwand reduzierte sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr hauptsächlich aufgrund insgesamt geringerer Aufwendungen für Altersvorsorge und deutlichen niedrigeren Aufwendungen des Zahlungsverkehrs.

Der Bereich „Kapitaldienst“ beinhaltet vor allem Zinserträge aus der Anlage flüssiger Mittel und Bausparguthaben, denen der Zinsaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen entgegensteht.

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

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals von 2,8 %.

10.4 Finanzlage

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

	2022 Tausend €	2023 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.018,3	1.839,50
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.699,7	-4.004,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.438,9	2.109,1
= zahlungswirksame Veränderung	-242,5	-56,0
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.504,4	2.261,9
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.261,9	2.205,9

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Abflüsse aus planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen, Zinsaufwendungen und Dividenden denen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen gegenüberstehen.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 geordnet. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren*

	in	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	61,9	65,07	69,13	71,03	69,64	70,13
Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	2,5	2,5	2,6	3,4	2,3
Dauerfinanzierungsmittel	%	30,64	27,79	23,63	20,95	22,07	17,58
EBITDA	T€	1.689,7	1.581,4	1.488,7	1.518,4	1.394,4	1.964,9
Instandhaltungskosten p. a.	€/m ²	19,33	20,37	22,40	20,43	21,65	23,16
Fluktuationsquote	%	5,1	6,3	6,3	7,1	7,3	6,4

* **Eigenkapitalquote:** Verhältnis: Eigenkapital zum Gesamtkapital
Eigenkapitalrentabilität: Verhältnis: Jahresüberschuss zum Eigenkapital
Dauerfinanzierungsmittel: Anteil langfristiges Fremdkapital am Gesamtkapital
EBITDA: Ergebnis vor Zinsen, Steuern vom Ertrag und Abschreibungen
Instandhaltungskosten: Verhältnis Instandhaltungsaufwendungen zur Wohn-/Nutzfläche
Fluktuationsrate: Verhältnis Anzahl der Wohnungswechsel zu Gesamtwohnungsbestand

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2024 und 2025 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert guten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt vorsichtig optimistisch gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten werden genutzt, wenn Immobilien am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen.

Durch die nachhaltig zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann das absolute Eigenkapital gestärkt werden. Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden

Bericht des Vorstandes

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

Die Genossenschaft verfügt als zuverlässiger und seriöser Partner über ein breites Fundament gewachsener Beziehungen zu Banken, Bauhandwerksbetrieben, Behörden und Mitgliedern.

Insgesamt wird die Ertragslage unserer Genossenschaft auch ohne ein umfangreiches Bauträgergeschäft die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder konsequent fortzuführen.

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

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte steigende Energiekosten und steigende Kosten bei Baumaterialien zur Folge. Die deutlichen tariflichen Lohnsteigerungen sorgen für das Risiko einer Lohn-Preis-Spirale. Die Preise von Handwerkerleistungen weisen weiterhin ein hohes Niveau auf. Trotz Baurezession ist ein Mangel an Handwerkern weiterhin spürbar, wenngleich auf einem insgesamt entspannteren Niveau. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, ein weiterhin relativ hohes Zinsniveau und eine reduzierte Förderung des Bundes.

Mit Blick auf die Lieferketten bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von weiteren Baupreissteigerungen. Insbesondere bei den durch die Dekarbonisierung nachgefragten Gewerken Sanitär/Heizung und Elektro sind Verknappungen und Preissteigerungen zu verzeichnen. Ein weiteres kostenseitiges Risiko erwächst aus der steigenden CO₂-Bepreisung, welche ab 2027 in das europäische Emissionshandelssystem überführt wird. Aufgrund des seit dem 01.01.2023 geltenden CO₂-Aufteilungsgesetzes haben Immobilieneigentümer direkt einen Teil dieser Kosten zu tragen.

Aufgrund der aktuellen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Neubautätigkeit für unsere Baugenossenschaft zu einer immer größer werdenden Herausforderung. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, wird es immer schwieriger, mögliche Neubauprojekte wirtschaftlich darzustellen und vor allem die Mieten niedrig zu halten. In der Folge wird sich der geforderte Neubau insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

Die gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels führen in den nächsten Jahren – wie schon bisher – zu erheblichen Investitionen in unseren Gebäudebestand. Die Dekarbonisierung erfordert in den kommenden zwei Jahrzehnten ein hohes Investitionsvolumen, um das bis spätestens 2045 von der Bundesregierung angestrebte Ziel der CO₂-Neutralität für den Wohnungsbestand umzusetzen. Bedingt durch den energetisch guten Standard unserer in den letzten Jahren errichteten Neubauten und mit Blick auf die seit über zwei Jahrzehnten durchgeführten Instandhaltungs- und (auch energetischen) Modernisierungsmaßnahmen zeigt der 2023 für die Bestandsgebäude ermittelte durchschnittliche Energieverbrauch von 111 Kwh/m²/Jahr im Vergleich zu den Referenzzahlen (Bundesdurchschnitt) der GdW- Mitgliedsunternehmen von 133 Kwh/m²/Jahr einen ordentlichen status quo auf. Dennoch deutet der ermittelte Klimapfad darauf hin, dass das Erreichen der Klimaziele bis 2045 aus heutiger Sicht mit erheblichen Investitionen der Genossenschaft in ihre Gebäude- und Wohnungsbestände verbunden sein wird.

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

Wohnraum bleibt knapp und ausgeschriebene Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau, bei den Verwaltungs- und Personalkosten sowie in der Sanierung tragbar machen. Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und künftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,60 €/m² deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden auf ein Umfeld, welches sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirkt, angemessen zu reagieren. Für die Sicherung des Unternehmenserfolgs sind notwendige Mietanpassungen möglich, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überfordern. So haben wir auf den zunehmenden Kostendruck mit einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.07.2024 reagiert.

Bericht des Vorstandes

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

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

Die Baugenehmigung für das Projekt „Stöcke Nord“ mit insgesamt 18 Wohneinheiten liegt vor, ein Baubeginn ist frühestens im I. Quartal 2025 geplant.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch 2024 voll ausgelastet sein werden. In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt.

Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2024 und 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.



12. Schlussbemerkung

Wir bedanken uns sehr bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2023 ermöglicht haben.

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

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

Der Stadt Baden-Baden, unseren Kooperationspartnern bei verschiedenen Projekten, den Behörden und Verwaltungen sowie den Banken und Sparkassen danken wir besonders für die Unterstützung bei unserer Arbeit.

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

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

Baden-Baden, im Juni 2024

Stefan Kirn Hans-Dieter Boos

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß erfüllt. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und ihn beratend unterstützt. In regelmäßig stattfindenden Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand, konnte sich der Aufsichtsrat auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse wurden nach eingehenden Beratungen gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023, der Bericht des Vorstandes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden in einer gemeinsamen Sitzung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

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

Am 16. Oktober 2024 wird der Jahresabschluss 2023 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 der 72. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 18. Oktober 2023 wurden die ausführlichen Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie das Prüfungsergebnis des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen wohlwollend zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Versammlungsteilnehmer kam es diesbezüglich zu keinen Wortmeldungen.

Der vorgelegte Jahresabschluss 2022 mit den vorgesehenen Zuweisungen in die Rücklagen sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden im Anschluss einstimmig angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Anschluss einstimmig für das Geschäftsjahr 2022 entlastet. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Betina Diebold und Frank Mast wurden für weitere 5 Jahre wiedergewählt.



Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken den beiden Vorständen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den im vergangenen Jahr erbrachten persönlichen Einsatz und die damit einher gehende gute und erfolgreiche Arbeit.

Baden-Baden, im September 2024

Der Aufsichtsrat

Dirk Gantzkow
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.446,00	3.648,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.807.732,90		32.446.141,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	622.611,35		641.919,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	255.631,03		255.631,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	17.759,71		17.759,71
Technische Anlagen und Maschinen	35.934,00		37.967,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.065,00		30.329,00
Anlagen im Bau	3.033.971,92		3.379.782,85
Bauvorbereitungskosten	26.029,02		1.802,40
Geleistete Anzahlungen	91.851,55	39.922.586,48	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		40.475.227,48	37.366.175,86
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.471.901,29		1.471.901,29
Bauvorbereitungskosten	68.279,01		4.728,03
Unfertige Leistungen	1.024.292,05		919.662,61
Andere Vorräte	58.941,62	2.623.413,97	68.551,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	63.274,33		69.331,70
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		497,53
Sonstige Vermögensgegenstände	72.435,67	135.710,00	31.250,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.205.927,82		2.261.913,14
Bausparguthaben	268.882,77	2.474.810,59	139.642,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	3.062,27
Bilanzsumme		45.709.162,04	42.336.716,41



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.027,19		56.204,87
der verbleibenden Mitglieder	1.606.467,54		1.556.823,52
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10,66	1.648.505,39	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €29.282,46			<41.426,48>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.631.000,00		2.551.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €80.000,00			<71.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.753.172,18		4.742.538,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €10.633,69			<11.528,41>
Andere Ergebnisrücklagen	19.220.000,00	26.604.172,18	18.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt €640.000,00			<560.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	792.906,64		702.351,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	730.633,69	62.272,95	642.528,41
Eigenkapital insgesamt		28.314.950,52	27.546.389,80
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.128.161,00		1.183.966,00
Sonstige Rückstellungen	278.372,75	1.406.533,75	239.852,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.008.275,79		11.768.032,28
Erhaltene Anzahlungen	1.146.354,41		1.040.864,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.500,43		22.232,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.375,93		440.663,26
Sonstige Verbindlichkeiten	112.573,24	15.986.079,80	91.245,16
davon aus Steuern €55.345,71			<57.813,07>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		1.597,97	3.469,69
Bilanzsumme		45.709.162,04	42.336.716,41

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.293.755,39		4.150.682,74
b) aus Betreuungstätigkeit	89.032,26		90.111,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.085,74	4.390.873,39	8.840,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		168.180,42	17.278,89
Sonstige betriebliche Erträge		19.990,89	73.569,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.829.001,72		1.688.773,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	63.550,98		4.728,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.071,94	1.897.624,64	5.385,34
Rohergebnis		2.681.420,06	2.641.595,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	498.083,35		484.945,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung €-3.577,06	85.696,06	583.779,41	148.451,71 <44.107,54>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		726.658,40	727.909,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		298.822,23	317.693,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,50		38,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.055,22	29.093,72	2.988,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		196.604,85	151.760,04
Ergebnis nach Steuern		904.648,89	813.862,34
Sonstige Steuern		111.742,25	111.511,01
Jahresüberschuss		792.906,64	702.351,33
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		730.633,69	642.528,41
Bilanzgewinn		62.272,95	59.822,92

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, und soweit abnutzbar, vermindert um die fortgeführten Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

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

Anhang

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Von den Bausparguthaben sind € 149.760,98 als Sicherheiten für Darlehen abgetreten.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet (PUC-Methode). Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,83 % (Stand 31.12.2023). Rentensteigerungen und Fluktuationswahrscheinlichkeit wurden in Höhe von 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 7.490,00 (Vorjahr: € 40.723,00).

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind €1.024.292,05 (Vorjahr €919.662,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	4.444,46	5.754,36

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

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	14.008.275,79 (11.768.032,28)	626.453,48 (498.139,71)	2.443.907,35 (2.778.651,75)	10.937.914,96 (8.491.240,82)	14.008.275,79 (11.768.032,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.146.354,41 (1.040.864,94)	1.146.354,41 (1.040.864,94)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	21.500,43 (22.232,59)	21.500,43 (22.232,59)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.375,93 (440.663,26)	697.375,93 (440.663,26)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	112.573,24 (91.245,16)	112.573,24 (91.245,16)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	15.986.079,80 (13.363.038,23)	2.604.257,49 (2.093.145,66)	2.443.907,35 (2.778.651,75)	10.937.914,96 (8.491.240,82)	14.008.275,79 (11.768.032,28)	–

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreszahlen

*steht zur Verrechnung an

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	20.409,00	23.188,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	12
	4	17

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2023	1.027
Zugang 2023	41
Abgang 2023	25
Ende 2023	1.043

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um €49.644,02 erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.



3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Gantzkow	Geschäftsführer	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Betina Diebold	Raumausstatterin	(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Tobias Wald	Geschäftsführer	
Wolfgang Herr	Geschäftsführer	
Matthias Hartmann	Gebietsleiter im Außendienst	(Schriftführer)
Sabine Benicke	Bankbetriebswirtin	
Frank Mast	Steuerberater	(stv. Schriftführer)

E. Weitere Angaben

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

davon betreffen:

abgeschlossene Bauwerksverträge mit einer Restverpflichtung über T€ 1.484 (Vorjahr T€ 2.066).
Erbbaurechtsverträge mit jährlich bestehenden Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von T€ 52.

Baden-Baden, den 20. Juni 2024

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Entwicklungszusammenarbeit ist für alle ein Gewinn

Klimawandel, Kriege, Terrorismus und Pandemien sind keine abstrakten Probleme weit entfernter Länder, sondern auch Alltag der Menschen in Europa.

Diese globalen Probleme wirken grenzüberschreitend – und lassen sich daher auch nur grenzüberschreitend lösen.

Entwicklungszusammenarbeit setzt genau da an. Sie verfolgt in einer ökonomisch, ökologisch und sozial eng verzahnten Welt konsequenterweise einen mehrgleisigen Ansatz, ein „nicht nur hier“ – „sondern auch weltweit“.

Deshalb fördern wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft, als Mitglied. Damit leisten wir einen Beitrag zu menschenwürdigem Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichere Existenzen!

DESWOS-Projekte in 2023 – ermöglicht auch dank unserer Hilfe!



Alte Wohnhütte im Vordergrund – neues Haus im Hintergrund

Foto: DESWOS

TANSANIA: Lebensbedingungen in Mwanza verbessert

In den Dörfern am Ufer des Victoria-Sees leben viele Familien in dunklen, feuchten Lehmhütten und in extremer Armut. Als Fischer und Kleinbauern sind sie finanziell nicht in der Lage, ihre Situation selbstständig zu verbessern. Die DESWOS und die lokale Partnerorganisation Caritas Mwanza haben ein Projekt realisiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der in Armut lebenden Familien zu verbessern. Rund 7.000 Menschen konnten wir im Bezirk Bugogwa insgesamt fördern: Durch die Gründung



Praktische Mauerausbildung direkt an neuen Häusern
Foto: DESWOS



Estrich gießen im Hausinneren
Foto: DESWOS

und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn einfachen Häusern mit einer Wohnfläche von rund 48 m², Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen. Das ist wichtig als Alternative zu der wenig aussichtsreichen Fischerei und Landwirtschaft.



Berufliche Ausbildung von jungen Frauen und Männern in Bauberufen als Alternative zu Fischerei oder Landwirtschaft
Foto: DESWOS

Die DESWOS sagt Danke!

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

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

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

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





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



Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG

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