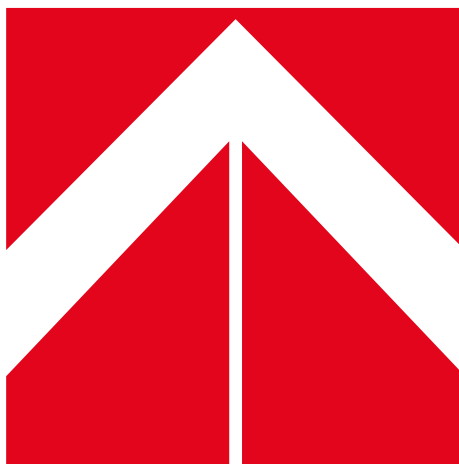




FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

→ GESCHÄFTS-
BERICHT

2024



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Hollergasse 15
74722 Buchen

Tel. 06281/5579-0

info@familienheim-buchen.de
www.familienheim-buchen.de

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039

Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Impressum:

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG

Fotos: Fotodesign Martin Hahn, 74722 Buchen sowie eigene Fotos

Gestaltung: Henn Bauer Medien GmbH, 74838 Limbach



LIEBE MITGLIEDER UND MIETER, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER,

das Jahr 2024 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der Stabilität und des Wandels. In einem Umfeld, das weiterhin durch wirtschaftliche Unsicherheiten und steigende Bau- und Finanzierungskosten geprägt ist, haben wir unsere Grundwerte nie aus den Augen verloren: Die Schaffung und Erhaltung von sicherem, bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für unsere Mitglieder.

Unsere Baugenossenschaft steht seit ihrer Gründung für Beständigkeit, Verlässlichkeit und eine starke Gemeinschaft. Auch im vergangenen Jahr haben wir durch gezielte Investitionen, die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Bestandes und die Realisierung von Neubauprojekten dazu beigetragen, den Wohnraum in unserer Region nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Zum 01.10.2024 wurde Herr Philipp Trautmann zum Vorstandsmitglied der Genossenschaft bestellt. Zum 01. Januar 2025 hat Herr Philipp Trautmann die Position des geschäftsführenden Vorstands der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG übernommen. Er trat damit die Nachfolge von Herrn Mark Fischer an, der das Unternehmen nach rund vierjähriger Tätigkeit zum 31. Dezember 2024 auf eigenen Wunsch aus familiären Gründen verlassen hat.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen erfordern weiterhin vorausschauendes und verantwortungsvolles Handeln. Trotz hoher Investitionen und steigender Baukosten ist es uns gelungen, unsere solide finanzielle Basis zu sichern und damit die Grundlage für zukünftige Projekte zu schaffen. Besonderer

Dank gilt unseren Mitgliedern und dem Gremium für das Vertrauen, die Unterstützung und die konstruktive Zusammenarbeit.

Ebenso wichtig ist die gute und verlässliche Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern, den Kommunen und den Handwerksbetrieben. Ihr Können und ihre Zuverlässigkeit ermöglichen es uns, unsere hohen Qualitätsstandards einzuhalten und die Zufriedenheit unserer Mitglieder dauerhaft zu sichern.

Ein herzliches Dankeschön geht auch an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Fachwissen, Engagement und Innovationsfreude maßgeblich zum Erfolg unserer Genossenschaft beitragen. Ihr Einsatz ist die treibende Kraft hinter unseren Projekten und unserem gemeinsamen Fortschritt.

Lassen Sie uns gemeinsam auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurückblicken und mit Zuversicht in die Zukunft blicken. Wir freuen uns darauf, die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Ihnen weiterzuentwickeln.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und wünschen viel Freude beim Lesen.

Buchen, im September 2025

Philipp Trautmann, Vorstand

Markus Günther, Vorstand



→ UNSERE
GENOSSENSCHAFT

01

INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG: 04. Dezember 1946
SITZ: Hollergasse 15, 74722 Buchen
GENOSSENSCHAFTSREGISTER: GnR 460039 des Amtsgerichts Mannheim

Im Juni 1977 fusionierten die „Neue Heimat“ Buchen und die „Familienheim Main-Tauber“ Tauberbischofsheim zur **Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG** mit Sitz in Buchen.

Der Geschäftsanteil beträgt 160,00 €.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (ZUM 31.12.2024)

VORSTAND:

Philipp Trautmann	Hauptamtlich seit 01.10.2024
Mark Fischer	Hauptamtlich bis 31.12.2024
Markus Günther	Nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Hubert Mühling	Vorsitzender
Reiner Link	stv. Vorsitzender
Heribert Fouquet	Schriftführer
Roland Linsler	stv. Schriftführer
Clemens Haag	
Elmar Haas	
Dora Hemberger	

	31.12.2024	31.12.2023
Mitglieder	1.219	1.219
Geschäftsanteile	4.092	4.088
Bilanzsumme	€ 35.760.799,93	€ 34.710.049,62
Anlagevermögen	€ 31.228.983,30	€ 30.551.756,94
Umsatzerlöse	€ 5.330.743,48	€ 5.065.757,86
Verbindlichkeiten	€ 23.885.954,22	€ 23.356.548,48
Eigenkapital	€ 10.606.270,88	€ 10.118.177,31
Eigenkapitalquote	29,66%	29,15%
Jahresüberschuss	€ 503.368,04	€ 396.574,56
Bilanzgewinn	€ 19.233,43	€ 19.009,89
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.354 WE	4.354 WE
Mietwohnungsbestand	627 WE	627 WE
Pflegeheim Hardheim	35 Pflegezimmer	35 Pflegezimmer
Pflegeheim Mosbach, anteilig	18 Pflegezimmer	18 Pflegezimmer
Pflegeheim Buchen, anteilig	17 Pflegezimmer	17 Pflegezimmer
Kindertagesstätte U3	1 WE	1 WE
Gesamtwohnflächen Wohnungen	41.822 qm	41.822 qm
Gewerbeflächen	4.432 qm	4.432 qm
Garagen / Stellplätze	522	522



→ BERICHT DES VORSTANDES
ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

02

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

KRISENBELASTETE DEUTSCHE WIRTSCHAFT VERHARRT IN STAGNATION

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 waren keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Seit der Amtsübernahme von US-Präsident Trump sind Zölle und Handelsbeschränkungen bereits ein zentrales Thema – das Risiko besteht, dass sich die Lage international noch weiter verschärft.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

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

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

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

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

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND BAU RÜCKKLÄUFIG. DIENSTLEISTUNGSBEREICHE STÜTZTEN DIE WIRTSCHAFT

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

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

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

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

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

BESCHÄFTIGUNG ÜBERSCHREITET IHREN ZENIT, FACHKRÄFTEMANGEL DAUERT AN

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

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

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

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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

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

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

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturmfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

KONSUMAUSGABEN DES STAATES STÜTZEN DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT, PRIVATER KONSUM SCHWACH, INVESTITIONEN BRECHEN EIN

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

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

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherung unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

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

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

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

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

INFLATION ERREICHT ZIELMARKE FAST, BAUPREISE WACHSEN NUR NOCH LEICHT

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

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

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

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

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wasser-erwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten

neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

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

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

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

WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN SIND ABGESTÜRZT, ABER TALSOHLE ALLMÄHLICH IN SICHT

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

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

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

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

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zu-

letzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

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

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

RÜCKGANG DER WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN SCHWÄCHT SICH AB

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zu-

künftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

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

BAUFERTIGSTELLUNGEN 2024 ERSTMALS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

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

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000

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

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

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

Quelle: GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Januar 2025, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

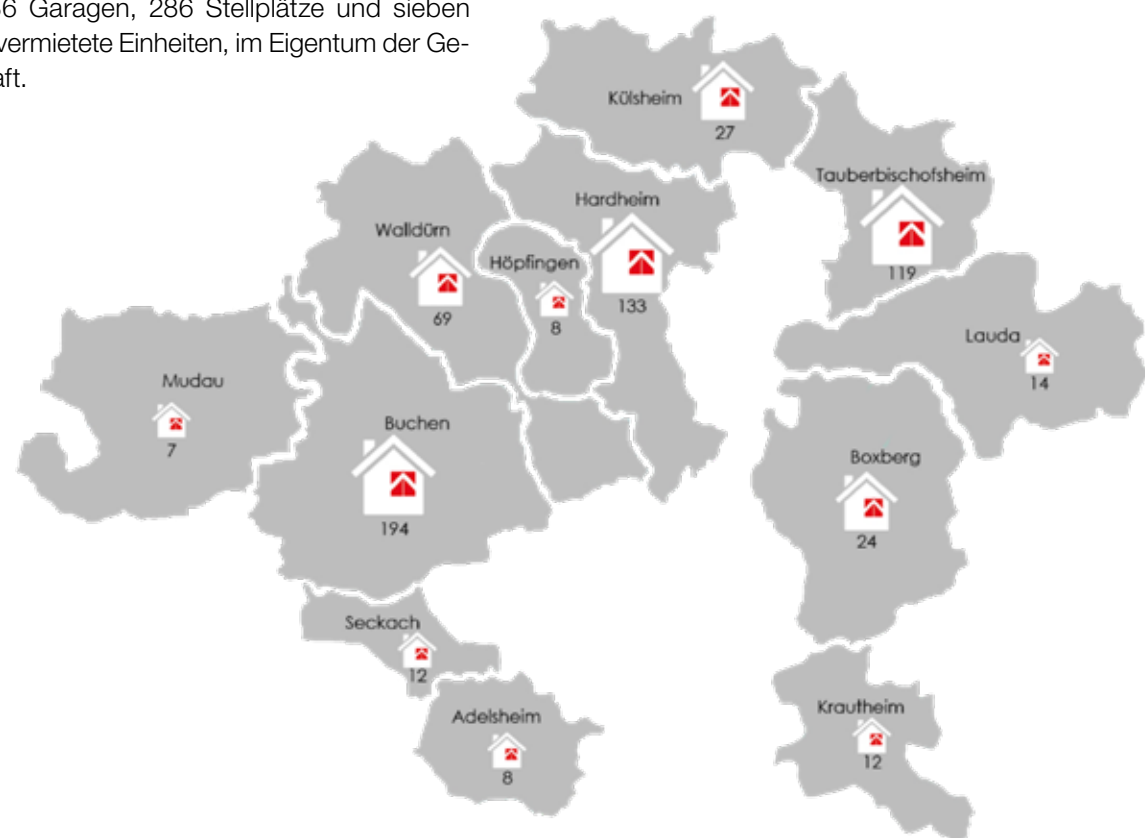
TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung ihrer eigenen Wohnungen, um eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsverorgung für die Mitglieder zu gewährleisten. Zusätzlich zur Verwaltung des eigenen Bestands übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in

allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Auftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich erfüllt. Zudem ist die Genossenschaft bzw. der Vorstand gemäß § 34c der Gewerbeordnung berechtigt, als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich 627 Wohnungen, 236 Garagen, 286 Stellplätze und sieben gewerblich vermietete Einheiten, im Eigentum der Genossenschaft.



Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** unserer Mieteinheiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf 6,90 €/m² im Monat (Vorjahr: 6,77 €).

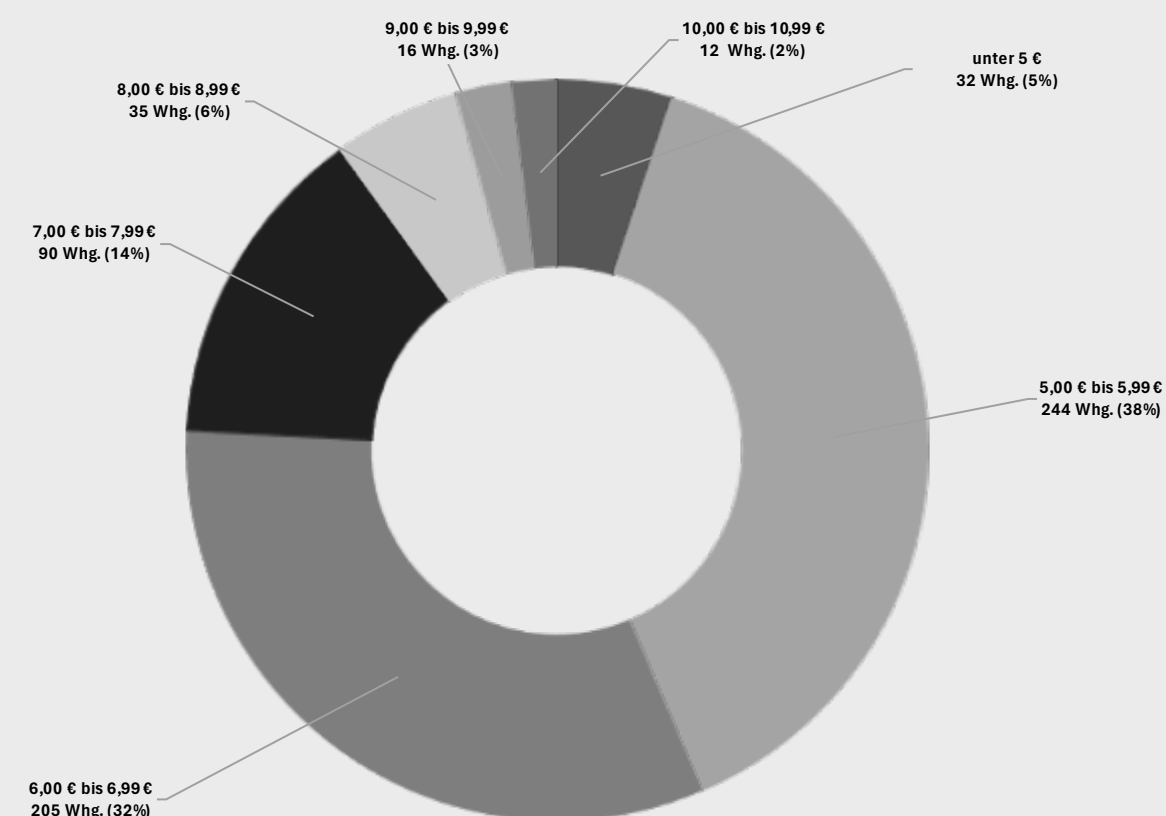
Die **Betriebs- und Heizkosten** belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 2,69 €/m² im Monat (Vorjahr: 2,60 €).

Die **Fluktuationsrate**, also die Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten lag im Geschäftsjahr 2024 bei 7,1% (Vorjahr: 11,4%). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 47 Mieter gekündigt (Vorjahr: 74).

Die **Erlösschmälerungen** bei den Sollmieten fielen mit 14.631,00 € geringer aus als im Vorjahr (24.171,00 €).

Die **Leerstandsquote**, also der Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten lag bei 0,2% (Vorjahr: 0,2%).

MIETENSTRUKTUR STAND 31.12.2024



INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf rund 983.000 €. Die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes ist der zentrale Schwerpunkt unserer Aktivitäten. Durch kontinuierliche Pflege und Instandhaltung sichern wir langfristig ein gesundes Portfolio an gut vermietbaren Wohnungen.

MODERNISIERUNG IN HARDHEIM: AM BÜHL 6

Mit der Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten an unserem Mehrfamilienhaus in Hardheim, Am Bühl 6, Baujahr 1965, haben wir 2024 ein weiteres zukunftsweisendes Projekt erfolgreich abgeschlossen. Ziel der umfassenden Maßnahmen am Objekt war es, die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich zu verbessern und gleichzeitig den Wohnkomfort für die Bewohner nachhaltig zu erhöhen.

Im Zuge der Arbeiten wurden zunächst die alten Balkone entfernt, um eine durchgängige Fassadendämmung zu ermöglichen. Im Anschluss konnten auf der Rückseite des Gebäudes neue, großzügig gestaltete Balkone angebaut werden. Diese bieten den Mietern nicht nur zusätzlichen Raum im Freien, sondern tragen auch zur optischen Aufwertung des gesamten Gebäudes bei.

Ein zentraler Bestandteil der Modernisierung war die umfassende Dämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecke. Dadurch können Wärmeverluste des Gebäudes erheblich reduziert werden. Die verbesserten Dämmwerte führen zu einem deutlich angenehmeren Raumklima, senken die Heizkosten spürbar und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Zur Sicherstellung einer kontinuierlichen und kontrollierten Frischluftzufuhr wurde eine zentrale Abluftanlage installiert. Sie sorgt für ein gesundes Raumklima, beugt Feuchtigkeitsschäden vor und steigert die Wohnqualität erheblich.

Neben den energetischen Maßnahmen wurde auch in die Gebäudetechnik investiert. Die Erneuerung der Abwasserleitungen gewährleistet eine langfristig zuverlässige Funktionsfähigkeit und trägt damit zur Werterhaltung der Immobilie bei.

Mit der energetischen Modernisierung erfüllt das Gebäude nicht nur die aktuellen energetischen Anforderungen, sondern ist zugleich bestens für die Zukunft aufgestellt. Die Maßnahmen tragen zur Reduzierung der Betriebskosten bei, steigern den Wert der Immobilie und schaffen spürbar mehr Wohnkomfort für die Bewohner. Damit ist das Projekt ein Gewinn für alle Beteiligten – und ein Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit in unserem Bestand.

Nach der erfolgreichen Modernisierung des Hauses Am Bühl 6 ist geplant, die Maßnahmen auch auf die Häuser Am Bühl 4 (in 2025) und Am Bühl 2 (in 2026) in Hardheim auszuweiten. Damit setzen wir unseren konsequenten Modernisierungskurs fort, steigern den Wohnkomfort und verbessern zugleich die energetische Effizienz unserer Bestände.



Für unsere Wohn- und Geschäftseinheiten (die eigenen Einheiten in Wohneigentumsgemeinschaften sind hier nur zum Teil erfasst) ergibt sich zum 31. Dezember 2024 folgende Verteilung nach Energie-Effizienzklassen:

EEK	Anzahl Einheiten	%-Anteil
A	26	4,18%
B	205	32,96%
C	133	21,38%
D	117	18,81%
E	76	12,22%
F	56	9,00%
G	9	1,45%
H	0	0,00%

Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Gebäude unserer Genossenschaft zeigen – nach Energieträgern differenziert – zum 31.12.2024 folgende Werte für Raumwärme- und Warmwasser:

Energieträger	Anteil an Wohn- und Nutzfläche in %	Endenergieverbrauch in kWh je m ² Wohn-/Nutzfläche p.a.	CO ₂ -Emissionen in kg je m ² Wohn-/Nutzfläche
Öl	5,72%	126,10	33,54
Erdgas	74,13%	120,65	24,30
Holz/Pellets	16,96%	112,59	1,99
Umgebungswärme	3,20%	54,65	8,99
Gesamtbestand		117,48 kWh/m²	20,56 kg/m²

Die Daten basieren auf einer aufgestellten sog. CO₂-Bilanz, die nach den zur Zeit branchenüblichen Grundsätzen der GdW-Arbeitshilfe 85 (CO₂-Monitoring) ermittelt wurde.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Am 31. Dezember 2024 war die Genossenschaft bei 6 Eigentümergemeinschaften mit 51 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten als Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Von den genannten Einheiten befinden sich 20 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Zudem wurde in 2024 eine technische Baubetreuung für das Kinder- und Jugenddorf Klinge abgeschlossen und abgerechnet.

DIE PFLEGEHEIME DER GENOSSENSCHAFT

Zum 31.12.2024 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflegezimmern im Alleineigentum der Genossenschaft. 70 Pflegezimmer befinden sich jeweils hälftig im Eigentum der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG.

PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Zum 31.12.2024 betreibt die Genossenschaft 21 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 245.022 Kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2024 108.644,08 €.

MITGLIEDER

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2024 644.563,53 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 689.737,36 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die „rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“ betragen zum Ende des Geschäftsjahres 10.156,47 €. Zum 31.12.2024 zählt die Genossenschaft 1.219 Mitglieder mit 4.092 Anteilen.

Im Frühjahr 2025 begann der Bau des Objekts in der Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 13, in dem ebenfalls 14 Wohnungen entstehen.



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES „BÜRGERMEISTER-VINZENZ-KIESER-STRASSE 15“ IN BUCHEN

Bereits im Jahr 2023 wurde ein für uns bedeutendes Bauprojekt in Buchen gestartet, dessen Bau sich planmäßig über das gesamte Kalenderjahr 2024 erstreckt hat.

Zum 31.12.2024 weist die Genossenschaft für dieses Bauvorhaben in der Position Anlagen im Bau rd. 2,917 Mio. € aus.

Mit der zwischenzeitlichen Fertigstellung unseres Neubaus in der Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 15 konnten wir ein weiteres zukunftsorientiertes Wohnprojekt erfolgreich realisieren. Das moderne Mehrfamilienhaus umfasst 14 barrierearme Mietwohnungen und wurde zum 01.04.2025 planmäßig an die neuen Mieter übergeben.

VIELFÄLTIGE WOHNUNGSANGEBOTE

Das Gebäude bietet eine ausgewogene Mischung an 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Während die 2-Zimmer-Einheiten insbesondere Singles, Paare und kleine Haushalte ansprechen, bieten die 3-Zimmer-Wohnungen zusätzlichen Raum für kleine Familien oder Mieter mit höherem Platzbedarf. Damit werden unterschiedliche Wohnbedürfnisse optimal abgedeckt.

BARRIEREARMES WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Ein zentrales Anliegen bei der Planung war die Schaffung von barrierearmem Wohnraum. Alle Wohnungen verfügen über stufenlose Zugänge, eine automatisch öffnende Haustüre sowie rollstuhlgerechte Aufzüge. Angepasste Türbreiten, großzügige Bewegungsflächen und komfortabel ausgestattete Badezimmer mit bodengleichen Duschen gewährleisten ein

hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Komfort – auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG FÜR MODERNES WOHNEN

Die Wohnungen überzeugen durch eine zeitgemäße Ausstattung:

- Moderne Einbauküchen mit energieeffizienten Geräten
- Hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung in allen Räumen
- Großzügige Fensterflächen, die helle und freundliche Wohnräume schaffen
- Balkone mit Schiebetüren in jeder Einheit

ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT

Das Gebäude erfüllt den anspruchsvollen KfW-Effizienzhaus-40-EE-Standard. In Verbindung mit einer nachhaltigen Energieversorgung durch eine moderne Wärmepumpe wird der CO₂-Ausstoß erheblich reduziert. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zu den Klimazielen und unterstreicht unseren Anspruch an zukunftsorientiertes, nachhaltiges Bauen.

NACHFRAGE UND VERMIETUNGSERFOLG

Bereits vor Fertigstellung war das Interesse an den Wohnungen sehr hoch – alle 14 Einheiten konnten von Beginn an vollständig vermietet werden. Dies bestätigt den Bedarf an hochwertigem, barrierearmem und energieeffizientem Wohnraum in Buchen.



→ VERMÖGENS-, FINANZ-
UND ERTRAGSLAGE

03

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz – folgenden Aufbau:

	31. 12. 2024		31. 12. 2023		Veränderung
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.228,5	87,4	30.551,3	88,1	677,2
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.446,5	4,0	1.398,0	4,0	48,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.872,4	8,0	2.495,7	7,2	376,7
Übriges Umlaufvermögen	210,2	0,6	255,1	0,7	-44,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	9,4	0,0	-6,7
Gesamtvermögen	35.760,8	100,0	34.710,0	100,0	1.050,8

	31. 12. 2024		31. 12. 2023		Veränderung
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	10.606,3	29,7	10.118,2	29,2	488,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	1.065,2	3,0	1.018,2	2,9	47,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung	107,5	0,3	107,5	0,3	0
Übrige Rückstellungen	92,8	0,3	107,4	0,3	-14,6
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.818,8	60,9	20.875,1	60,2	943,7
Erhaltene Anzahlungen	1.545,6	4,3	1.540,9	4,4	4,7
Übrige Verbindlichkeiten	521,6	1,5	940,4	2,7	-418,8
Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	3,0	2,3	0,0	0,7
Gesamtkapital	35.760,8	100,0	34.710,0	100,0	1.050,8

Die Veränderung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau (T€ 1.942,4), Modernisierung (T€ 278,8) sowie aktivierte Eigenleistungen für die Neubaumaßnahme (T€ 28,0), denen planmäßige Abschreibungen (T€ 1.364,2) und Zuschüsse (T€ 218,7) gegenüberstehen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, denen unter den erhaltenen Anzahlungen Abschlagszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich insgesamt um den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben erhöht.

Die übrigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für unterlassene Instandhaltung und sonstige Verwaltungskosten gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich vorwiegend durch Valutierungen (T€ 2.902,3), denen planmäßige (T€ 1.194,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 757,1) gegenüberstehen.

Die übrigen Verbindlichkeiten verminderten sich stichtagsbedingt, insbesondere durch Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.696,8	2.281,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.185,1	-2.061,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	820,1	1.161,4
Zahlungswirksam Veränderungen des Finanzmittelfonds	331,8	1.382,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.061,0	678,9
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.392,8	2.061,0

Im Finanzmittelbestand wurden keine Bausparguthaben berücksichtigt.

Die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.319,4	1.182,3	137,1
Betreuungstätigkeit	39,1	10,7	28,4
Kapitaldienst	29,4	6,2	23,2
Summe	1.387,9	1.199,2	188,7
Verwaltungskosten	-937,3	-933,6	-3,7
Betriebsergebnis	450,6	265,6	185,0
Übrige Rechnung	52,8	131,0	-78,2
Jahresüberschuss	503,4	396,6	106,8

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (T€ 82,9), geringere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 233,9) sowie aktivierte Eigenleistungen (T€ 28,0) verbessert. Gegenläufig wirkten sich erhöhte Abschreibungen auf Wohnbauten (T€ 88,9), gestiegene Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierung (T€ 46,1) sowie der Wegfall der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 100,0) aus.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit resultiert aus den Umsatzerlösen aus Verwaltungs- und Baubetreuung.

Das positive Spartenergebnis aus dem Kapitaldienst ergibt sich insbesondere durch die Zinserträge aus flüssigen Mitteln.

Die übrige Rechnung ist durch Erträge aus früheren Jahren (T€ 11,4), Erträge aus Schuldenerlassen (T€ 17,5) und Versicherungserstattungen (T€ 28,4) geprägt.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 503,4. Insgesamt wird die Ertragslage als zufriedenstellend beurteilt.



→ RISIKEN, CHANCEN
UND PROGNOSEBERICHT

04

RISIKEN, CHANCEN UND PROGNOSEBERICHT

Ihrer nachhaltigen Wohnungspolitik trug die Familienheim trotz schwieriger Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2024 Rechnung.

Wir haben konsequent an der qualitativen und energetischen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes gearbeitet. Wir sichern hierdurch die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und fördern die kontinuierliche Weiterentwicklung der Genossenschaft. Ziel der Familienheim ist es, Chancen und Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt so früh wie möglich zu erkennen, um zeitnah geeignete Maßnahmen einzuleiten. Örtliche Teilmärkte werden einer differenzierten Betrachtung unterzogen.

Risiken bestehen in einem möglichen Leerstand unserer zur Vermietung vorgesehenen Einheiten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem an unseren Hauptstandorten, ist die das tatsächliche Risiko dauerhafter Leerstände jedoch gering. Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet.

Unsere Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und eine Vollvermietung anzustreben haben wir auch in 2024 erfolgreich fortgesetzt.

Für den Erhalt eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes haben wir in den vergangenen Jahren Millionenbeträge in die energetische Modernisierung und in Neubauprojekte investiert. Auch im laufenden Geschäftsjahr investiert die Familienheim in die Modernisierung und Renovierung Ihrer Wohnungen und in Neubauprojekte.

Die Genossenschaft hat zur Identifizierung von Risiken ein auf die einzelnen Geschäftsbereiche abgestimmtes Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Steuerungsinstrumente sind mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die Überwachung und Analysen der Kennzahlen.

Besondere Finanzierungsinstrumente (z.B. Sicherungsgeschäfte) werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung, die Zinsentwicklung wird ständig verfolgt. Aufgrund der steigenden Zinsen zur Weiterfinanzierung müssen diese laufend beobachtet und entsprechend agiert werden. Unser Augenmerk muss auf den langfristigen Fremdkapitalanteil gerichtet sein, damit eine Überschuldung des Unternehmens nicht eintritt. Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert und entsprechend darauf reagiert.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig über alle wesentlichen Chancen und Risiken der Genossenschaft.

Zum Bilanzstichtag liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

DANK

Im Geschäftsjahr 2024 standen wir neuerlich vor anspruchsvollen Herausforderungen, die wir dank des außergewöhnlichen Einsatzes unseres Teams erfolgreich bewältigen konnten. Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den geleisteten Einsatz und das Engagement bedanken.

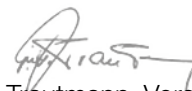
Einen besonderen Dank möchten wir Herrn Mark Fischer aussprechen, der das Unternehmen nach rund vier Jahren erfolgreicher Tätigkeit im Vorstand zum 31. Dezember 2024 auf eigenen Wunsch aus familiären Gründen verlassen hat.

Sein Engagement, seine fachliche Kompetenz und sein persönlicher Einsatz, haben die positive Entwicklung unserer Genossenschaft weiter vorangetrieben.

Ein herzlicher Dank gilt auch dem Aufsichtsrat, der uns mit klugem Rat und wertvoller Unterstützung zur Seite stand. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit hat es uns ermöglicht, fundierte Entscheidungen zu treffen und die richtigen Schritte für die Zukunft einzuleiten.

Schließlich möchten wir unseren Mitgliedern sowie unseren Geschäftspartnern für ihr anhaltendes Vertrauen und ihre Unterstützung danken. Ihre Treue ist der Kern unserer Genossenschaft, und wir freuen uns darauf, auch in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen eine stabile und zukunftssichere Wohnungsverorgung zu sichern.

Buchen, im September 2025


Philipp Trautmann, Vorstand


Markus Günther, Vorstand



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Aufsichtsrat berichtet nachfolgend über seine Beratungs- und Überwachungstätigkeit im Jahr 2024, die wesentlichen Themen der Gremienarbeit, die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung sowie personelle Veränderungen innerhalb des Gremiums.

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat gemäß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben fortlaufend und umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Situation sowie die strategische Entwicklung der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG informiert.

In regelmäßigen Sitzungen begleitete der Aufsichtsrat die stabile Geschäftsentwicklung auch in einem weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Das erneut positive Jahresergebnis verdeutlicht das verantwortungsvolle und nachhaltige Handeln der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat sämtliche ihm obliegenden Aufgaben im Jahr 2024 vollständig wahrgenommen. Er überwachte die Arbeit des Vorstandes, unterstützte ihn beratend und war in alle wesentlichen Entscheidungen der Genossenschaft eng eingebunden. Erforderliche Beschlüsse wurden nach sorgfältiger Prüfung gefasst.

Im Laufe des Jahres fanden fünf ordentliche Sitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugte. Zusätzlich wurden eine konstituierende Sitzung sowie eine Sitzung ohne den Vorstand abgehalten, um die Nachfolge des geschäftsführenden Vorstandes zu beraten. Dabei erhielt der Aufsichtsrat jederzeit zeitnahe und umfassende Informationen zu wirtschaftlicher Lage, wichtigen Geschäftsvorfällen und strategischen Themen.

Auch außerhalb der offiziellen Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Austausch mit dem geschäftsführenden Vorstand über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Eine bedeutende Veränderung im Jahr 2024 war der Weggang von Herrn Mark Fischer, der das Amt des geschäftsführenden Vorstandes aus familiären Gründen niederlegte. Mit Herrn Philipp Trautmann konnte ein äußerst qualifizierter und erfahrener Nachfolger gewonnen werden.

Ein zentrales Arbeitsfeld von Aufsichtsrat und Vorstand war erneut das umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Im Rahmen der jährlichen Informationsfahrt am 12. September 2024 verschaffte sich das Gremium vor Ort einen Überblick über laufende Bau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

In der Mitgliederversammlung am 06.11.2024 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Reiner Link, Roland Linsler, Elmar Haas und Dora Hemberger einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024, der Geschäftsbericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat geprüft und als ordnungsgemäß befunden. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses wurde vom 21.07.2025 bis 25.07.2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. (vbw) durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit den Prüfungsergebnissen befasst; der Prüfungsbericht wurde ausführlich erörtert und ergab keinerlei Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu und wird der Mitgliederversammlung empfehlen, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorständen für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum positiven Geschäftsergebnis. Besonderer Dank gilt auch unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für ihre Treue und das in unsere Arbeit gesetzte Vertrauen. Alle Gremienmitglieder blicken zuversichtlich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Buchen, im September 2025



Hubert Mühling, Aufsichtsratsvorsitzender



WIR SIND MITGLIED IM SIEDLUNGSWERK BADEN E.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



JAHRESABSCHLUSS
2024

05

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktiva

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.673,98	11.119,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.910.143,12		25.889.096,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.006.674,99		3.245.930,49
3. Technische Anlagen und Maschinen	158.121,00		215.930,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.047,53		31.817,53
5. Anlagen im Bau	2.916.687,98		946.232,61
6. Bauvorbereitungskosten	<u>211.164,62</u>	31.220.839,24	211.164,62
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	<u>469,57</u>	470,08	465,33
Anlagevermögen insgesamt		31.228.983,30	30.551.756,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.446.533,55		1.398.023,13
2. Andere Vorräte	<u>49.089,69</u>	1.495.623,24	54.169,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.293,09		7.380,53
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.044,50		130,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>148.809,06</u>	161.146,65	193.520,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.392.819,25		2.060.963,85
2. Bausparguthaben	<u>479.557,49</u>	2.872.376,74	434.693,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.670,00	9.411,30
Bilanzsumme		<u>35.760.799,93</u>	<u>34.710.049,62</u>

Passiva

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.173,83		44.886,09
2. der verbleibenden Mitglieder	644.563,53	689.737,36	641.115,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.156,47 (Vorjahr € 12.964,15)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.704.357,95		1.653.957,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 50.400,00 (Vorjahr € 39.700,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.192.942,14</u>	9.897.300,09	7.759.207,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 433.734,61 (Vorjahr € 337.866,65)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	503.368,04		396.576,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>484.134,61</u>	19.233,43	377.566,65
Eigenkapital insgesamt		10.606.270,88	10.118.177,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.065.233,00		1.018.150,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	107.543,83		107.543,83
3. Sonstige Rückstellungen	92.759,00	1.265.535,83	107.359,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.818.777,40		20.875.097,74
2. Erhaltene Anzahlungen	1.545.552,98		1.540.939,34
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.040,55		4.724,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	477.807,09		896.923,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.776,20</u>	23.885.954,22	38.863,40
davon aus Steuern: € 6.514,29 (Vorjahr € 8.256,61)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 618,53 (Vorjahr € 615,07)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.039,00	2.271,00
Bilanzsumme		<u>35.760.799,93</u>	<u>34.710.049,62</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.177.757,32		4.938.304,59
b) aus Betreuungstätigkeit	39.068,29		10.704,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.917,87	5.330.743,48	116.749,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie aus unfertigen Leistungen		48.510,42	140.403,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		28.043,31	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		61.071,46	246.354,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.128.608,49		2.314.070,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.848,29	2.131.456,78	788,78
6. Rohergebnis		3.336.911,89	3.137.656,61
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	620.628,34		617.606,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	229.470,69	850.099,03	255.679,51
davon für Altersversorgung: € 83.477,95 (Vorjahr € 112.553,88)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.364.243,52	1.286.399,50
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		277.641,34	263.051,46
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,75		7,72
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49.046,93	49.061,68	24.558,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		309.149,29	261.447,38
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,59	-0,07
14. Ergebnis nach Steuern		584.839,80	478.038,57
15. Sonstige Steuern		81.471,76	81.462,03
16. Jahresüberschuss		503.368,04	396.576,54
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		484.134,61	377.566,65
18. Bilanzgewinn		19.233,43	19.009,89

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

DER FAMILIENHEIM BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM BAUGENOSSENSCHAFT EG
MIT SITZ IN BUCHEN – EINGETRAGEN BEIM GENOSSENSCHAFTSREGISTER
MANNHEIM UNTER DER NUMMER GENR 460039

A. ALLGEMEINE ANGABEN

- Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
- Unsere Genossenschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Von dem beim Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestehenden Wahlrecht zur Beibehaltung der steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Soweit unser Regiebetrieb bei Neubauten oder Modernisierungen Arbeiten ausführt, werden die hierfür entstandenen Kosten aktiviert.

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig auf 3 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 67 Jahren bei Wohnbauten und höchstens 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben. Die ab 1990 fertiggestellten Objekte werden auf eine Gesamtnut-

zungsdauer von 50 Jahren bei Wohnbauten und 25 bis 33,33 Jahren bei gewerblichen Einheiten abgeschrieben.

Die Außenanlagen werden linear mit 5,26% bis 6,67 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5% bis 50% abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5%.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von netto € 250,00 bis € 800,00 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem Erinnerungswert angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die für die Altenpflegeheime gewährten Pre-Opening-Zuschüsse werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend der Laufzeit der Pachtverträge abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Für die Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit der Bewertung nach der PUC-Methode vor. Die Wertermittlung erfolgte nach den Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 1,9 % (10-Jahres-Zinssatz), einem Rententrend von 2 % und einer Fluktuationsrate von 0%.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,9 %) ergibt einen Betrag von € -7.160.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden objektweise für künftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bereits vereinnahmte Mieten für das Folgejahr sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.446.533,55 (Vorjahr € 1.398.023,13) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>84.905,64</u>	<u>75.288,72</u>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit		Davon		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.818.777,40 (20.875.097,74)	1.350.072,18 (1.246.909,25)	5.210.915,63 (5.386.022,96)	15.257.789,59 (14.242.165,53)	21.818.777,40 (20.875.097,74)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.545.552,98 (1.540.939,34)	1.545.552,98* (1.540.939,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.040,55 (4.724,67)	12.040,55 (4.724,67)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	477.807,09 (896.923,33)	477.807,09 (896.923,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.776,20 (38.863,40)	31.776,20 (38.863,40)				
Gesamtbetrag	23.885.954,22 (23.356.548,48)	3.417.249,00 (3.728.359,99)	5.210.915,63 (5.386.022,96)	15.257.789,59 (14.242.165,53)	21.818.777,40 (20.875.097,74)	

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	Geschäftsjahr 19.674,00 €	Vorjahr 18.341,00 €
--	------------------------------	------------------------

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkäufe Anlagevermögen	0,00 €	65.266,00 €
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	0,00 €	100.000,00 €

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.002.431,64.

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

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen:	T€	880,0
aus jährlich anfallendem Erbbauzins:	T€	3,1

MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang	2024	1.212
Zugang	2024	75
Abgang	2024	75
Ende	2024	1.219

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 3.447,68 erhöht.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 503.368,04 € einen Betrag von 433.734,61 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnsrücklagen (Andere Ergebnsrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 19.233,43 € an die Mitglieder auszuschütten.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

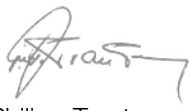
Trautmann Philipp	Diplom-Betriebswirt (FH)	(ab 01.10.2024)
Fischer Mark	Wirtschaftsingenieur (B.Eng.)	(bis 31.12.2024)
Günther Markus	Bürgermeister a. D.	

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Mühling Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	Aufsichtsratsvorsitzender
Link Reiner	Bankdirektor i. R.	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Fouquet Heribert	Bürgermeister a. D.	
Haag Clemens	Betriebswirt	
Haas Elmar	Bürgermeister a. D.	
Hemberger Dora	Bilanzbuchhalterin i. R.	
Linsler Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	

Buchen/Odenwald, den 27. Mai 2025

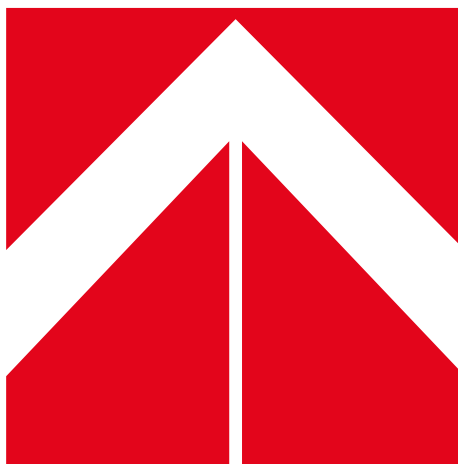
Der Vorstand:



Philipp Trautmann



Markus Günther



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

LEBEN. WOHNEN. WOHLFÜHLEN.

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG · Hollergasse 15 · 74722 Buchen
Telefon (0 62 81) 55 79-0
E-Mail: info@familienheim-buchen.de · www.familienheim-buchen.de