



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

GESCHÄFTSBERICHT

GESCHÄFTSJAHR

2025

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN.



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

KONTAKT UND IMPRESSUM

KONTAKT

ANSCHRIFT

Hollergasse 15
74722 Buchen/Odenwald

TELEFON

06281 / 55 79-0

E-MAIL

info@familienheim-buchen.de

INTERNET

www.familienheim-buchen.de

IMPRESSUM

REGISTER

Amtsgericht Mannheim
GnR 460039

HERAUSGEBER

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim
Baugenossenschaft eG

FOTOS

Fotodesign Martin Hahn sowie eigene
Aufnahmen

GESTALTUNG

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim
Baugenossenschaft eG

SPRACHHINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet.
Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

VORWORT

Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft von Kontinuität, Investitionen und sichtbaren Fortschritten geprägt. In einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld haben wir unseren Auftrag konsequent verfolgt: Sicherem, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in unserer Region zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.



Ein Jahr der Weiterentwicklung

Ein besonderer Meilenstein war die planmäßige Übergabe des Mehrfamilienhauses in der Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 15 in Buchen. Gleichzeitig wurde mit dem baugleichen Nachbargebäude, Bgm.-Vinzenz-Kieser-Str. 13 der nächste Bauabschnitt auf den Weg gebracht. Auch im Bestand haben wir unseren Modernisierungskurs fortgesetzt, und unter anderem wurden die Maßnahmen in Hardheim weitergeführt.

Seit dem 1. Januar 2025 trägt Philipp Trautmann als geschäftsführender Vorstand die Verantwortung für die operative Leitung der Genossenschaft. Gemeinsam mit dem nebenamtlichen Vorstand Markus Günther, dem Aufsichtsrat und unserem engagierten Team wurde die Grundlage für eine stabile und zukunfts-fähige Entwicklung weiter gestärkt.

Dank gilt unseren Mitgliedern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates 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.

Wir blicken mit Zuversicht auf die kommenden Aufgaben und freuen uns darauf, die Zukunft unserer Genossenschaft gemeinsam mit Ihnen weiter zu gestalten.

Buchen, im September 2026

Philipp Trautmann
Vorstand

Markus Günther
Vorstand

INHALT

01	Unsere Genossenschaft	Informationen, Organe und Kennzahlen
02	Bericht des Vorstandes	Wirtschaftliche Lage, Wohnungsbestand und Projekte
03	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	Strukturbilanz, Cashflow und Ergebnis
04	Risiken-, Chancen- und Prognosebericht	Risiken, Chancen und Prognose
	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	
	Wir sind Mitglied im Siedlungswerk Baden e.V.	
05	Jahresabschluss 2025	Bilanz, GuV, Anhang und Gewinnverwendung

01

Unsere Genossenschaft



INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Gründung	04. Dezember 1946
Sitz	Hollergasse 15, 74722 Buchen/Odenwald
Genossenschaftsregister	GnR 460039 des Amtsgerichts Mannheim
Geschäftsanteil	160,00 €
Prüfungsverband	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

UNSERE WURZELN

Im Juni 1977 fusionierten die „Neue Heimat“ Buchen und die „Familienheim Main-Tauber“ Tauberbischofsheim zur Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Sitz in Buchen. Seit ihrer Gründung steht die Genossenschaft für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand: 31. Dezember 2025

Vorstand	Philipp Trautmann	Geschäftsführender Vorstand
	Markus Günther	Nebenamtlicher Vorstrand
Aufsichtsrat	Hubert Mühling	Dipl. Ing. (FH), Aufsichtsratsvorsitzender
	Roland Linsler	Verwaltungsfachwirt (FH), stv. Vorsitzender
	Dora Hemberger	Bilanzbuchhalterin i.R., Schriftführerin
	Elmar Haas	Bürgermeister a.D.
	Clemens Haag	Betriebswirt
	Julian Kaiser	Generalbevollmächtigter der Volksbank Franken eG

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

Stichtagsvergleich 31.12.2025 / 31.12.2024

Kennzahl	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
Mitglieder	1.208	1.219
Geschäftsanteile	4.075	4.092
Bilanzsumme	36.123.434,90 €	35.760.799,93 €
Anlagevermögen	32.334.420,67 €	31.228.983,30 €
Umsatzerlöse	5.500.178,12 €	5.330.743,48 €
Verbindlichkeiten	23.611.072,47 €	23.885.954,22 €
Eigenkapital	11.367.868,60 €	10.606.270,88 €
Eigenkapitalquote	31,47 %	29,66 %
Jahresüberschuss	780.696,77 €	503.368,04 €
Bilanzgewinn	19.336,72 €	19.233,43 €
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.368 WE	4.354 WE
Mietwohnungsbestand	635 WE	627 WE
Pflegezimmer gesamt	105	105
Gesamtwohnflächen Wohnungen	42.414 m²	41.822 m²
Gewerbeflächen	4.432 m²	4.432 m²
Garagen / Stellplätze	533	522

02

Bericht des Vorstandes



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

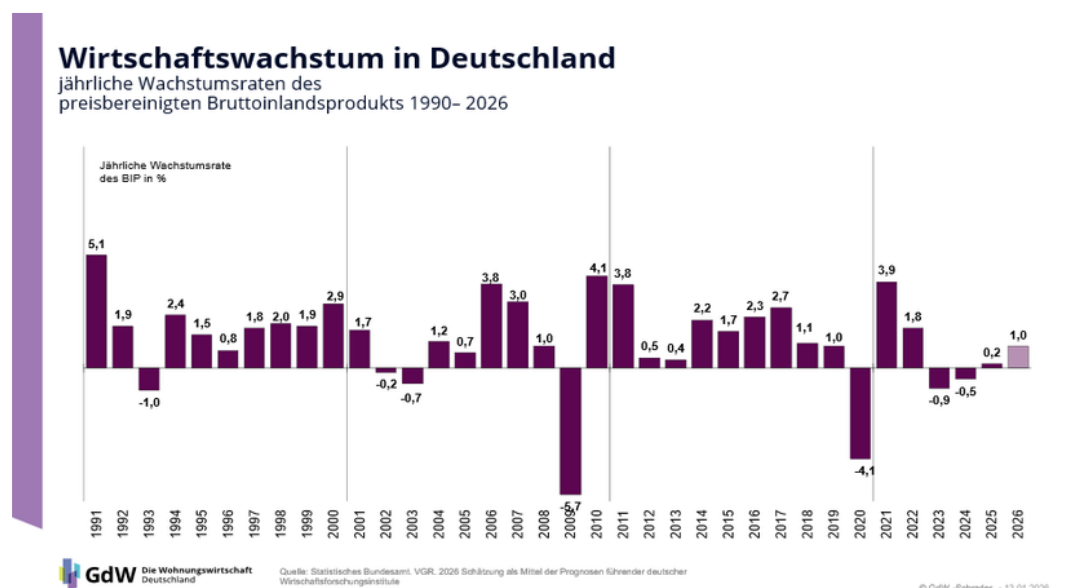
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragem Aufschwung

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

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

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose^[1] einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

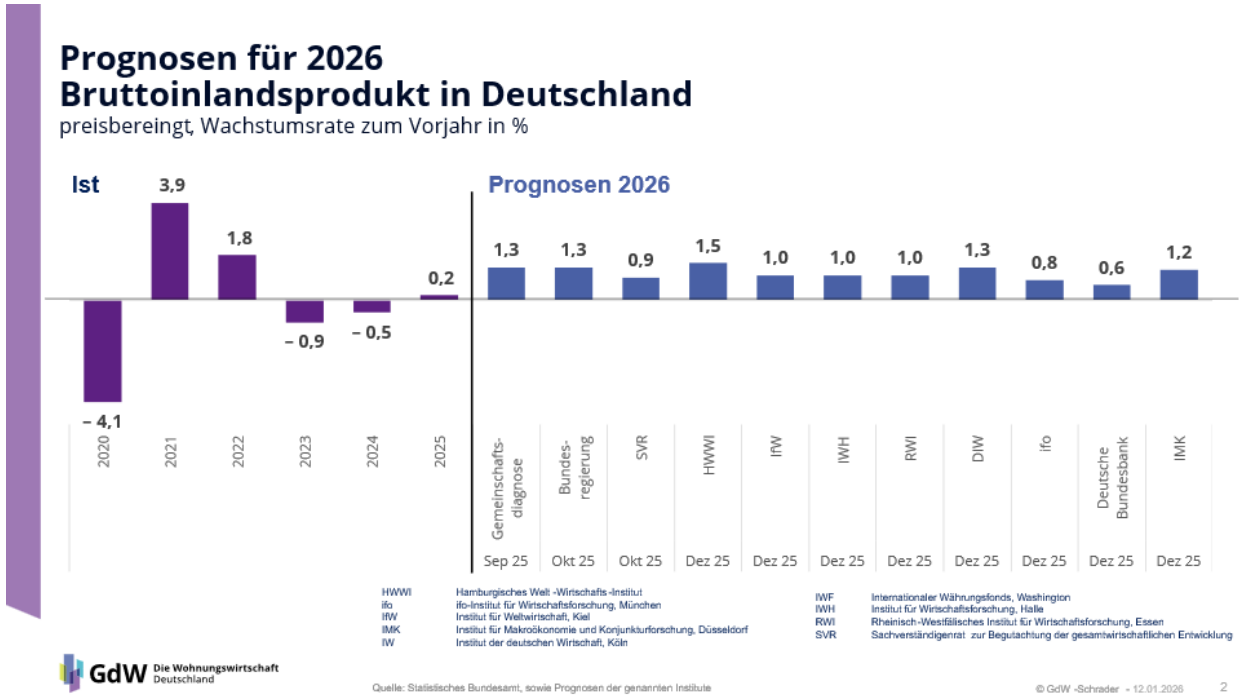


[1] European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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



Die Wirtschaftsforschungsinstitute^[1] erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

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

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

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

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

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

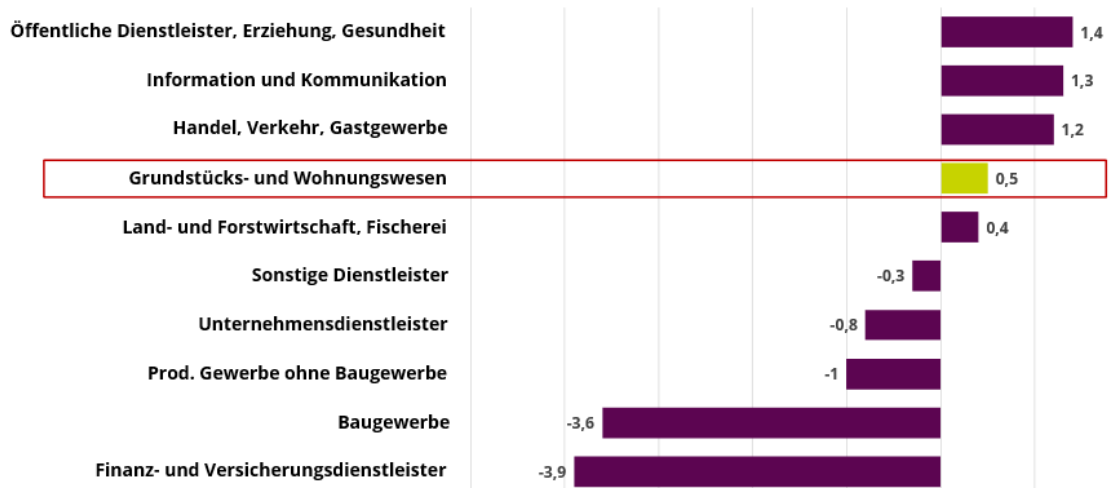
In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte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

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

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt

© GdW - Schröder - 15.01.2026

3

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

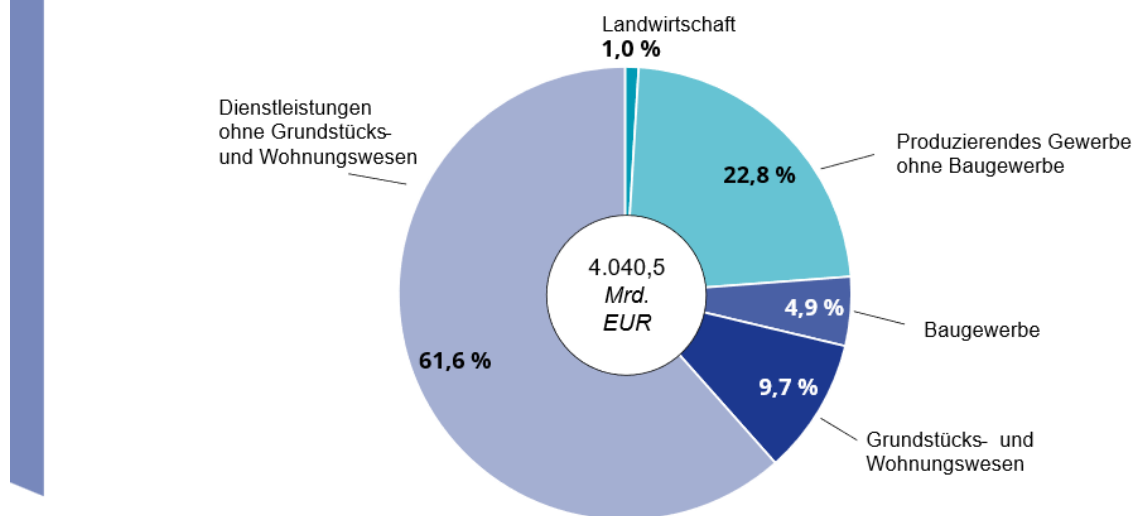
Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

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

© GdW -Schrader - 15.01.2026 4

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

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

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

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

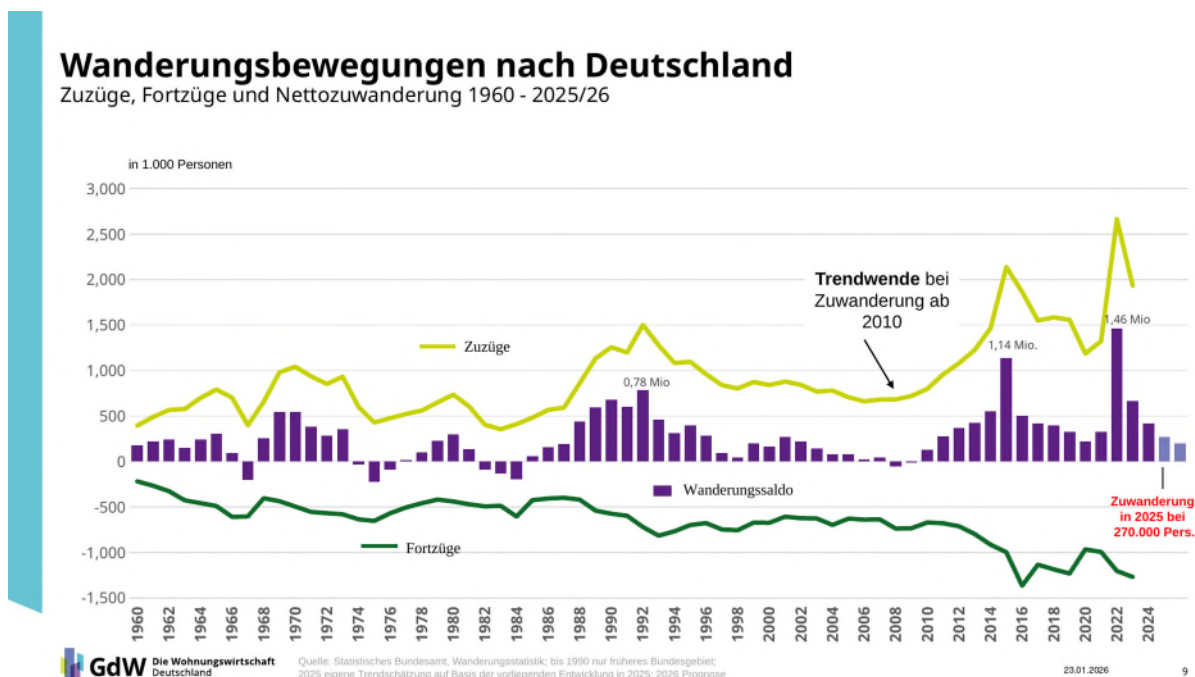
Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen.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

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.^[1]

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.^[2]



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

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur,

[1] IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

[2] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

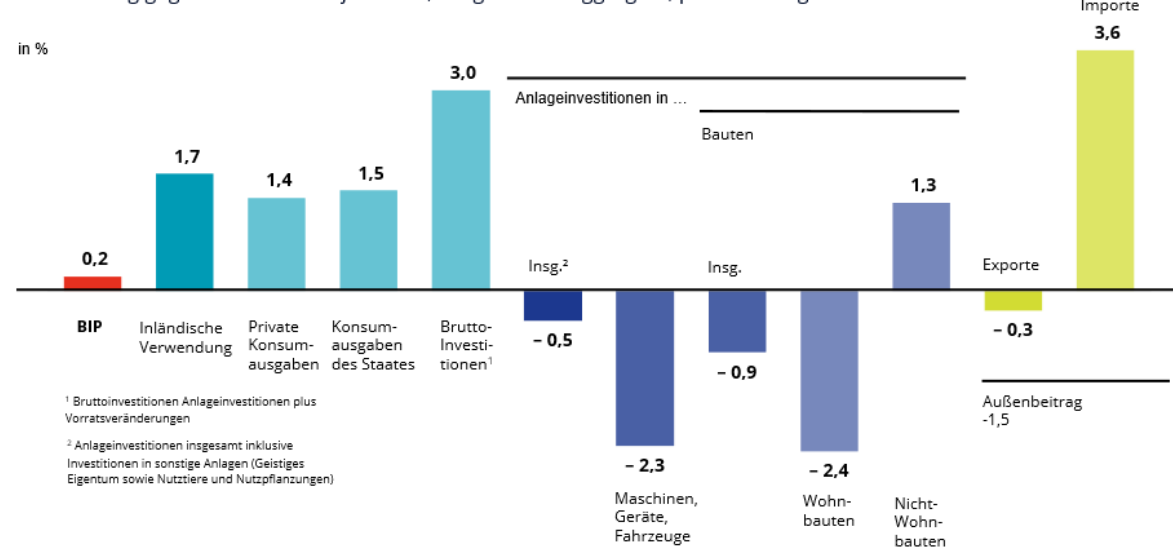
In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

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

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

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

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

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Weltmarkt. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	- 0,9	- 0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	- 0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	- 0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	- 3,2	- 4,3	- 5,9	- 3,4	- 0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	- 2,5	- 4,2	- 7,3	- 5,4	- 2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	- 1,4	- 2,1	- 0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2.898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

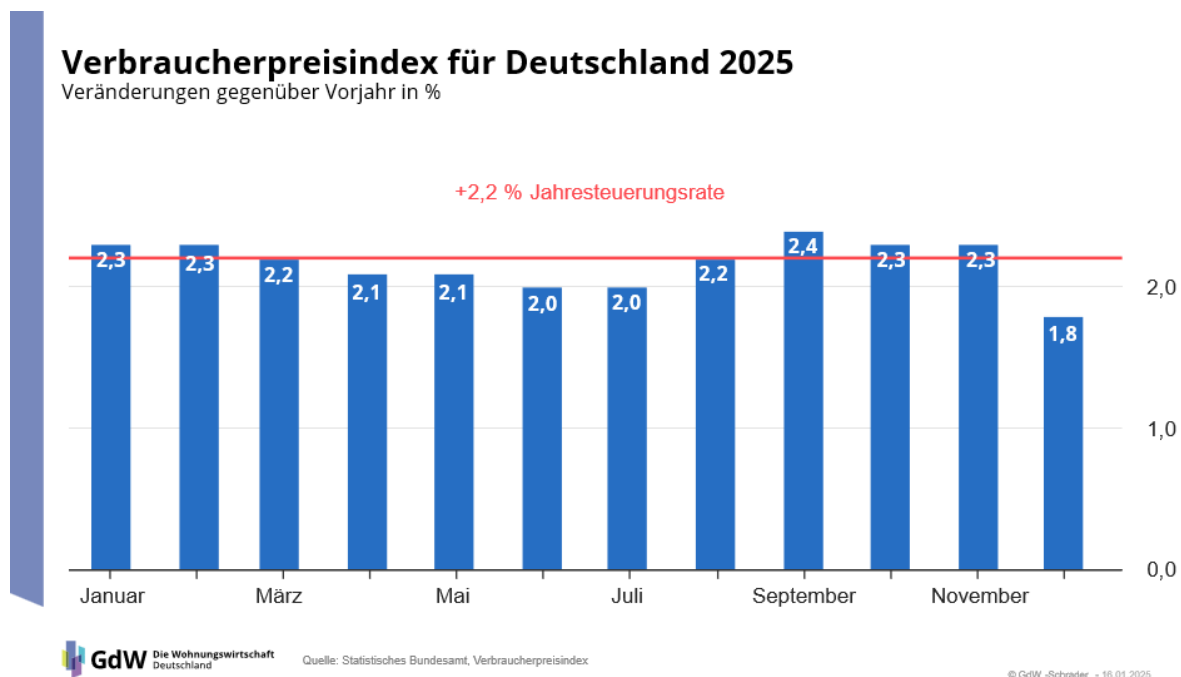
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

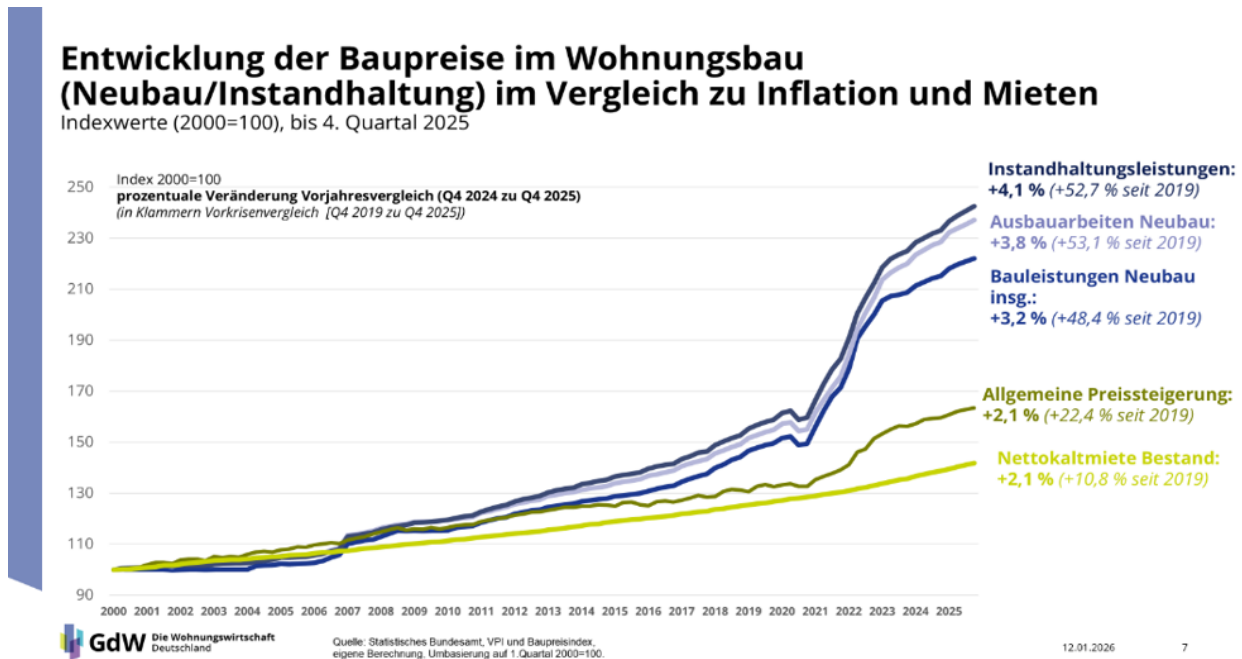


War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

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

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

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

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

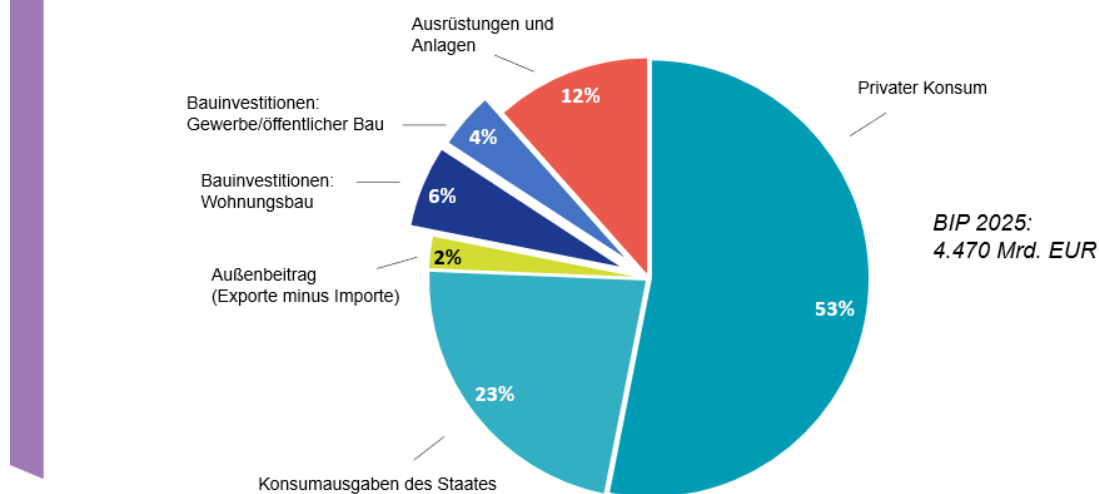
Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

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

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal, in %



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW - Schröder · 15.01.2025 8

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

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

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

Baugenehmigungen			
	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5%
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6%
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0%
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5%
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9%

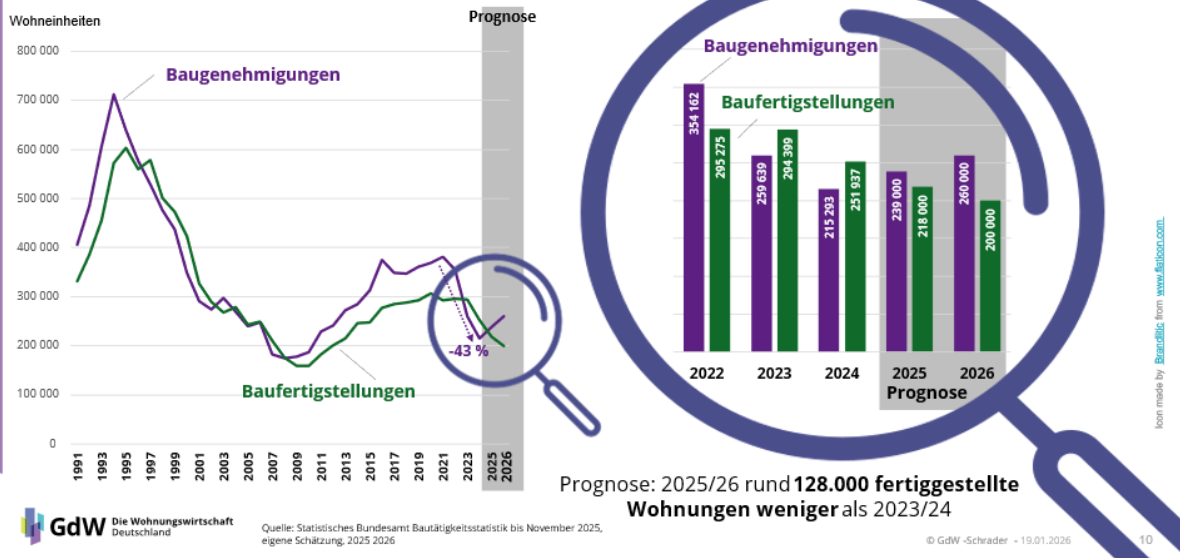
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

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

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Prognose Bautätigkeit 2025/2026:

Fertigstellungen noch auf Talfahrt, Zunahme bei Baugenehmigungen



Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

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

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und zunächst gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.^[1] 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 und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

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

Quelle: GdW-Information 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postfach 330755, 14177 Berlin

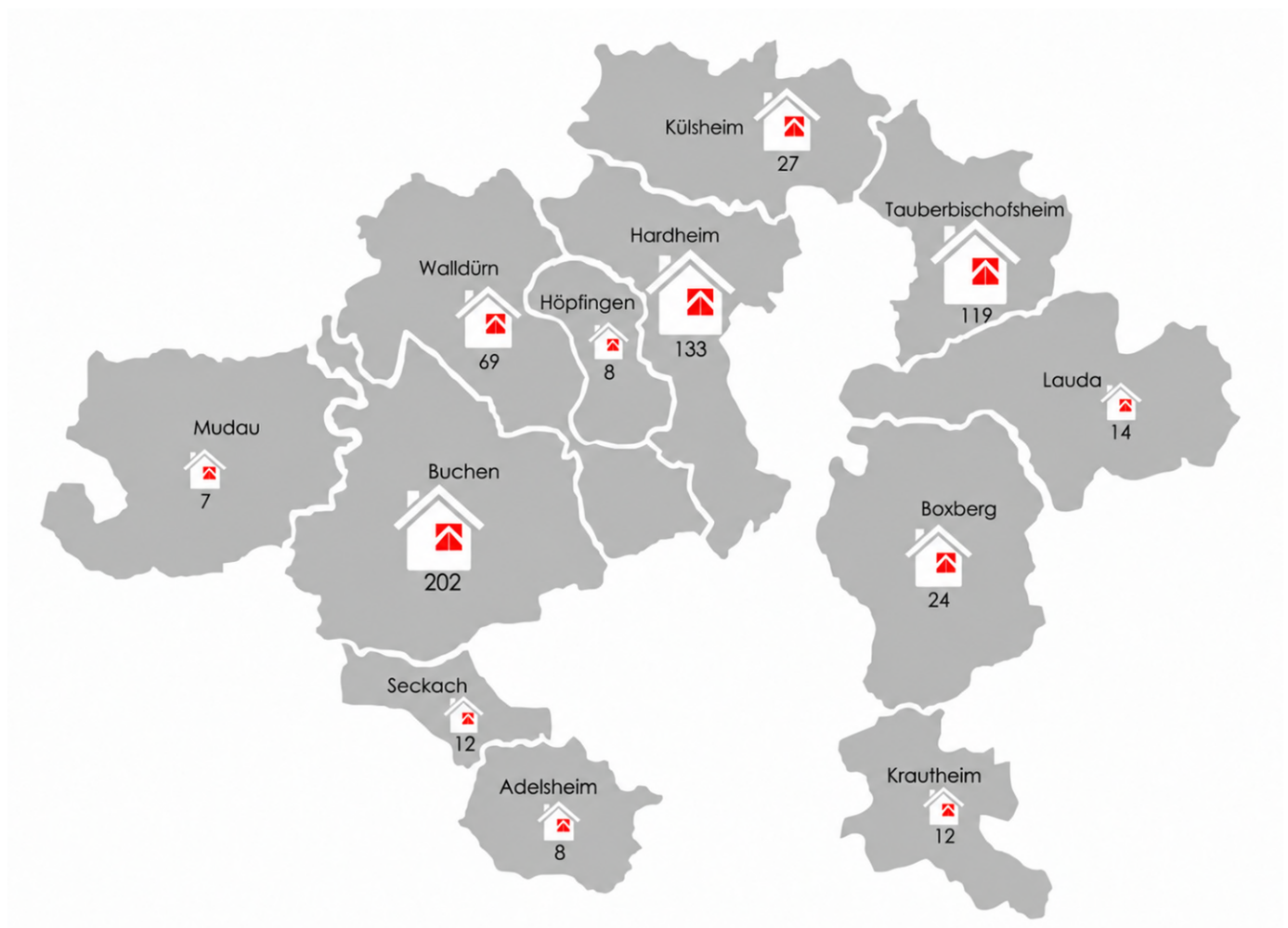
TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Im Mittelpunkt der Tätigkeit unserer Genossenschaft steht die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes mit dem Ziel, unseren Mitgliedern dauerhaft guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus übernimmt die Genossenschaft auch die Verwaltung von Immobilien für Dritte.

Zu den satzungsgemäßen Aufgaben der Genossenschaft gehört außerdem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesem Auftrag ist die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2025 nachgekommen. Darüber hinaus ist die Genossenschaft bzw. der Vorstand gemäß § 34c der Gewerbeordnung berechtigt, als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum Stichtag 31.12.2025 befanden sich 635 Wohnungen, 233 Garagen, 300 Stellplätze und sieben gewerblich vermietete Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

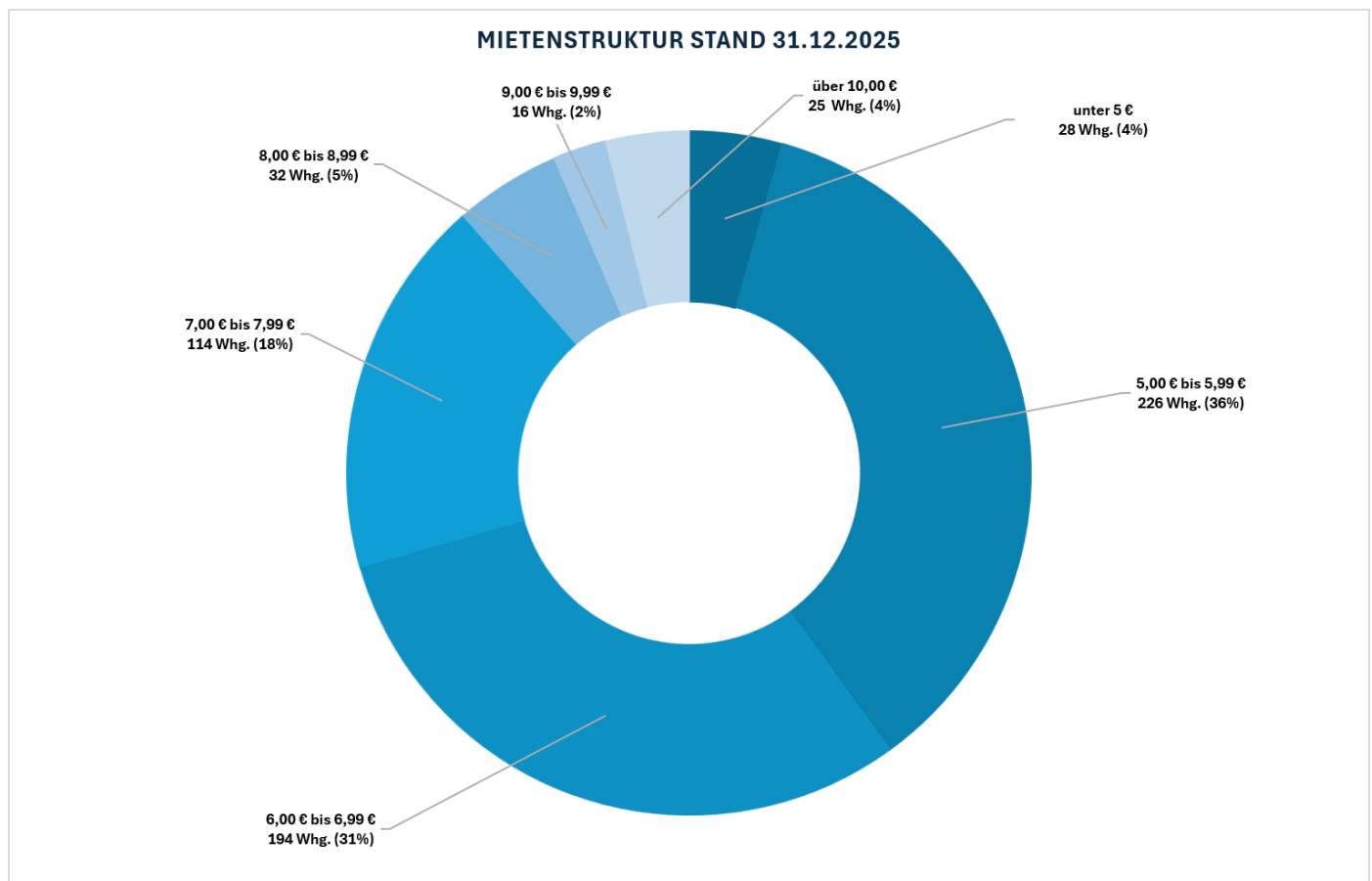


TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Mietenstruktur

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Mieteinheiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf 6,99 €/m² im Monat (Vorjahr: 6,90 €). Die Betriebs- und Heizkosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 3,04 €/m² im Monat (Vorjahr: 2,69 €). Die Fluktuationsrate, also die Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten, lag im Geschäftsjahr 2025 bei 8,4 % (Vorjahr: 7,1 %). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 50 Mieter gekündigt (Vorjahr: 47).

Die Erlösschmälerungen bei den Sollmieten fielen mit 25.894,00 € höher aus als im Vorjahr (14.631,00 €). Die Leerstandsquote, also der Leerstand von Mieteinheiten am 31.12.2025 im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten, lag bei 0,2 % (Vorjahr: 0,2 %).



TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Energieeffizienzklassenverteilung

Für unsere Wohnungen ergibt sich zum 31. Dezember 2025 folgende Verteilung nach Energie-Effizienzklassen:

EEK	Anzahl Einheiten	% -Anteil
A	40	6,28 %
B	205	32,23 %
C	133	20,91 %
D	117	18,39 %
E	76	11,94 %
F	56	8,80 %
G	9	1,41 %
H	0	0,00 %

Modernisierung der Wärmeversorgung

Drei bestehende Gasheizungsanlagen in **Buchen und Boxberg-Schweigern** wurden durch moderne Wärmepumpenanlagen mit Spitzenlastabdeckung (Gas) ersetzt. Die Umstellung erfolgte in den Wohnanlagen **Veilchenweg 45/47 und Veilchenweg 49 in Buchen sowie Zum Pavillon 2/2a in Boxberg-Schweigern**.

Mit der Umstellung wurde die Wärmeversorgung der Gebäude technisch modernisiert und der Einsatz fossiler Energieträger reduziert. Gleichzeitig investieren wir damit in eine zeitgemäße und langfristig ausgerichtete Heiztechnik für unseren Wohnungsbestand.

Für die Erneuerung der drei Heizungsanlagen wurden insgesamt rund 143.000 € investiert.

TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Betreuungstätigkeit

Am 31. Dezember 2025 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.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2025 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 31.12.2025 betreibt die Genossenschaft 22 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 293.346 kWh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik-Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2025: 125.730,25 €.

TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Investitionen in Neubau und Bestand



Übergabe des neuen Mehrfamilienwohnhauses

Mit der Fertigstellung des neuen Mehrfamilienwohnhauses in der **Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 15** konnte im Frühjahr 2025 ein weiteres wichtiges Neubauprojekt unserer Genossenschaft erfolgreich abgeschlossen werden. Zum 1. April 2025 bezogen die Mieterinnen und Mieter die insgesamt 14 neuen Wohnungen. Sämtliche Wohnungen waren bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet.

Barrierearm und komfortabel

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf eine möglichst komfortable und barrierearme Nutzung gelegt. Stufenlose Zugänge zu allen Bereichen, ein rollstuhlgerechter Personenaufzug, angepasste Türbreiten und Bewegungsflächen sowie großzügige, bodengleiche Duschen erleichtern den Alltag. Auch die automatisch öffnende Hauseingangstür trägt zu einem hohen Maß an Komfort bei.

Modern ausgestattet

Alle Wohnungen verfügen über moderne Einbauküchen, hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung. Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume. Großzügige Balkone mit Schiebetüren sowie eine Videosprechanlage ergänzen die zeitgemäße Ausstattung.

Energiestandard des Gebäudes

Das Mehrfamilienhaus wurde im KfW-Effizienzhaus-40-Standard errichtet. Eine moderne Wärmepumpe übernimmt die Wärmeversorgung des Gebäudes. Der hohe energetische Standard trägt dazu bei, den Energiebedarf und die damit verbundenen CO₂-Emissionen dauerhaft zu reduzieren.

Mietstatus

Alle 14 Wohnungen sind seit der Fertigstellung vollständig vermietet. Die hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität des Standorts und das zukunftsorientierte Konzept unseres Neubauprojekts.

TÄTIGKEITEN UNSERER GENOSSENSCHAFT



Energetische Modernisierung

Im Rahmen unseres Sanierungsprogramms haben wir unser 9-Familienhaus in Hardheim, **Am Bühl 4**, Baujahr 1965, umfassend modernisiert. Ziel der Maßnahmen war es, den energetischen Standard des Gebäudes zu verbessern und zugleich den Wohnkomfort für die Bewohner zu erhöhen. Wesentliche Bauteile und technische Anlagen wurden erneuert bzw. energetisch verbessert.

Neue Balkone

Die alten Balkone wurden entfernt, die Fassade umfassend gedämmt und anschließend neue, großzügige Balkone angebracht. Sie bieten zusätzlichen Freiraum und werten zugleich das Erscheinungsbild des Gebäudes auf.

Haustechnik und Fenster

Eine zentrale Abluftanlage unterstützt den kontinuierlichen Luftaustausch. Neue Fenster verbessern den Wärmeschutz. Auch die Heizungsanlage sowie die Abwasserleitungen wurden erneuert.

Fassade und Kellerdecke

Außenfassade und Kellerdecke wurden vollständig gedämmt. Dadurch werden Wärmeverluste reduziert und der energetische Standard des Gebäudes verbessert.

Außenbereiche

Ein neuer, funktionaler Müllstandplatz verbessert die Nutzung für die Bewohner. Mit dem Abschluss der Modernisierung wurden Gebäudehülle, Haustechnik und Außenbereiche umfassend aufgewertet.

03

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.333,9	89,5	31.228,5	87,4	1.105,4
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.668,9	4,6	1.446,5	4,0	222,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.846,4	5,1	2.872,4	8,0	-1.026,0
Übriges Umlaufvermögen	273,7	0,8	210,2	0,6	63,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	2,7	0,0	-2,7
Gesamtvermögen	36.123,4	100,0	35.760,8	100,0	362,6

Die Veränderung des **Sachanlagevermögens** resultiert im Wesentlichen aus Fremdkostenzugängen des Neubaus, Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 15 in Buchen (T€ 3.667,0), welcher in 2025 fertiggestellt wurde. Außerdem aus den Modernisierungen der Objekte Am Bühl 2-6 in Hardheim (T€ 606,0), denen planmäßige Abschreibungen (T€ 1.220,06) und Zuschüsse (T€ 220,4) gegenüberstehen.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Kapitalstruktur	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	11.367,9	31,5	10.606,3	29,7	761,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	963,7	2,7	1.065,2	3,0	-101,5
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	107,5	0,3	107,5	0,3	0,0
Übrige Rückstellungen	70,3	0,2	92,8	0,3	-22,5
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.318,1	59,0	21.818,8	60,9	-500,7
Erhaltene Anzahlungen	1.568,7	4,3	1.545,6	4,3	23,1
Übrige Verbindlichkeiten	724,2	2,0	521,6	1,5	202,6
Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,0	3,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	36.123,4	100,0	35.760,8	100,0	362,6

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€ 1.014,8), denen planmäßige (T€ 1.462,4) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 50,9) gegenüberstehen.

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

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.163,0	1.696,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.594,0	-2.185,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-115,4	820,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-546,4	331,8
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.392,8	2.061,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.846,4	2.392,8

Die Zinszahlungen und planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden. Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die **Ertragslage** wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt.

Betriebsbereich	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.361,9	1.319,4	42,5
Betreuungstätigkeit	9,6	39,1	-29,5
Kapitaldienst	14,0	29,4	-15,4
Summe	1.385,5	1.387,9	-2,4
Verwaltungskosten	-737,5	-937,3	199,8
Betriebsergebnis	648,0	450,6	197,4
Übrige Rechnung	132,7	52,8	79,9
Jahresüberschuss	780,7	503,4	277,3

Das Ergebnis aus der **Bewirtschaftungstätigkeit** hat sich im Geschäftsjahr insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (T€ 93,4) verbessert. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 130,1) und gestiegene Zinsaufwendungen der Dauerfinanzierung (T€ 30,2) aus.

Der Rückgang der **Verwaltungskosten** ist im Wesentlichen auf gesunkene Personalkosten zurückzuführen. Maßgeblich hierfür waren niedrigere Aufwendungen für Löhne und Gehälter infolge von Veränderungen in der Personalstruktur.

Der Jahresüberschuss beträgt 780,7 T€. Insgesamt wird die **Ertragslage** als zufriedenstellend beurteilt.

04

Risiken-, Chancen- und Prognosebericht



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

RISIKEN, CHANCEN UND PROGNOSEBERICHT

Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG hat auch im Geschäftsjahr 2025 konsequent an der qualitativen und energetischen Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes gearbeitet. Damit wird die langfristige Vermietbarkeit gesichert und die genossenschaftlichen Ziele nachhaltig verfolgt.

Risiken bestehen insbesondere in steigenden Bau-, Energie- und Finanzierungskosten, in regulatorischen Anforderungen sowie in möglichen Leerständen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Mietwohnungen an den Hauptstandorten wird das tatsächliche Risiko dauerhafter Leerstände weiterhin als gering eingeschätzt. Mieterfluktuation und Auszugsgründe werden fortlaufend erfasst und ausgewertet.

Für den Erhalt eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes investiert die Genossenschaft weiterhin in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau. Chancen ergeben sich aus der hohen Nachfrage nach bezahlbarem, barrierearmem und energieeffizientem Wohnraum sowie aus der planvollen energetischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Zur Identifizierung und Steuerung von Risiken nutzt die Genossenschaft ein auf die Geschäftsbereiche abgestimmtes Risikomanagementsystem. Wesentliche Instrumente sind mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, laufende Kennzahlenanalysen und regelmäßige Berichte an den Aufsichtsrat.

Besondere Finanzierungsinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsbindung. Die Zinsentwicklung und anstehende Prolongationen werden laufend überwacht.

Zum Bilanzstichtag liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Für das Geschäftsjahr 2026 plant die Genossenschaft Investitionen in Bestand und Neubau in Höhe von rd. 2.436.000,00 €.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Aufgabenwahrnehmung

Der Aufsichtsrat berichtet über seine Beratungs- und Überwachungstätigkeit im Geschäftsjahr 2025 sowie über seine Mitwirkung bei wesentlichen Entscheidungen der Genossenschaft.

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 Geschäftsentwicklung auch in einem weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war von einem offenen, konstruktiven und vertrauensvollen Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen der Genossenschaft eingebunden. Erforderliche Beschlüsse wurden nach sorgfältiger Prüfung gefasst.

Sitzungen und Schwerpunkte

Im Laufe des Jahres 2025 fanden fünf ordentliche Sitzungen sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. Zusätzlich wurden in den Sitzungen sowie bei Bedarf auch außerhalb der regulären Sitzungstermine aktuelle Geschäftsvorgänge und strategische Fragestellungen erörtert. Dadurch war eine zeitnahe und umfassende Information des Aufsichtsrates gewährleistet.

Auch außerhalb der offiziellen Sitzungen standen Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand in regelmäßigem Austausch über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Ein Schwerpunkt der Beratungen lag auch im Geschäftsjahr 2025 auf den laufenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft.

Mitgliederversammlung und personelle Veränderungen

In der Mitgliederversammlung am 22. Oktober 2025 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende Hubert Mühling für weitere drei Jahre in seinem Amt bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Julian Kaiser, der die Nachfolge von Reiner Link antrat. Reiner Link schied mit Erreichen des 75. Lebensjahres aus dem Aufsichtsrat aus. Für sein langjähriges Engagement und seine Verdienste um die Genossenschaft wurde er mit der Silbernen Ehrennadel des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) ausgezeichnet.



Ehrung von Reiner Link mit der Silbernen Ehrennadel des vbw im Rahmen der Mitgliederversammlung am 22. Oktober 2025.

Jahresabschluss und Prüfung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, der Geschäftsbericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat geprüft und als ordnungsgemäß befunden. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) führte erneut zu keinen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit den Prüfungsergebnissen befasst; der Prüfungsbericht wurde ausführlich erörtert und zur Kenntnis genommen.

Empfehlung und Dank

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für ihren engagierten Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025. Ebenso gilt unser Dank den Mitgliedern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Gemeinsam blicken wir zuversichtlich auf die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft.

Buchen, im September 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Mühling'.

Hubert Mühling
Aufsichtsratsvorsitzender

In Gedenken an Heribert Fouquet



Im Oktober 2025 mussten wir Abschied von **Heribert Fouquet, Bürgermeister a. D.**, nehmen. Er verstarb im Alter von 73 Jahren.

Seit 2010 gehörte Heribert Fouquet dem Aufsichtsrat unserer Baugenossenschaft an. 15 Jahre lang begleitete er die Entwicklung unseres Unternehmens und brachte seine langjährige Erfahrung, sein Engagement und seine enge Verbundenheit mit unserer Region in die Arbeit des Aufsichtsrates ein.

Für sein langjähriges Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit sind wir ihm sehr dankbar. Mit Heribert Fouquet verlieren wir einen langjährigen Wegbegleiter unserer Genossenschaft.

Wir werden ihn und sein Wirken für unsere Genossenschaft in guter und dankbarer Erinnerung behalten.

WIR SIND MITGLIED IM SIEDLUNGSWERK BADEN e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



05

Jahresabschluss 2025



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 - Aktivseite

(Einheit €)	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.950,61	7.673,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.970.014,03		24.910.143,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.767.419,49		3.006.674,99
3. Technische Anlagen und Maschinen	104.704,00		158.121,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.523,53		18.047,53
5. Anlagen im Bau	1.444.334,92		2.916.687,98
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	32.330.995,97	211.164,62
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	473,58	474,09	469,57
Anlagevermögen insgesamt		32.334.420,67	31.228.983,30
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.668.896,29		1.446.533,55
2. Andere Vorräte	43.746,57	1.712.642,86	49.089,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.998,50		7.293,09
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.751,92		5.044,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	196.268,52	230.018,94	148.809,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.846.352,43		2.392.819,25
2. Bausparguthaben	0,00	1.846.352,43	479.557,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.670,00
Bilanzsumme		36.123.434,90	35.760.799,93

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 - Passivseite

(Einheit €)	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.076,77		45.173,83
2. der verbleibenden Mitglieder	643.794,97	689.871,74	644.563,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.205,03 € (Vorjahr: 10.156,47 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 78.100,00 € (Vorjahr: 50.400,00 €)	1.782.457,95		1.704.357,95
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 683.260,05 € (Vorjahr: 433.734,61 €)	8.876.202,19	10.658.660,14	8.192.942,14
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	780.696,77		503.368,04
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	761.360,05	19.336,72	484.134,61
Eigenkapital insgesamt	11.367.868,60		10.606.270,88
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	963.710,00		1.065.233,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	107.543,83		107.543,83
3. Sonstige Rückstellungen	70.259,00	1.141.512,83	92.759,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.318.073,77		21.818.777,40
2. Erhaltene Anzahlungen	1.568.662,00		1.545.552,98
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.662,17		12.040,55
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	669.441,04		477.807,09
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 9.798,36 € (Vorjahr: 6.514,29 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 714,24 € (Vorjahr: 618,53 €)	53.233,49	23.611.072,47	31.776,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.981,00	3.039,00
Bilanzsumme	36.123.434,90		35.760.799,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

(Einheit €)	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.323.757,00		5.177.757,32
b. aus Betreuungstätigkeit	9.588,00		39.068,29
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	166.833,12	5.500.178,12	113.917,87
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		222.362,74	48.510,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.948,17	28.043,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		113.530,79	61.071,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.506.929,70		2.128.608,49
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.391,77	2.512.321,47	2.848,29
6. Rohergebnis		3.326.698,35	3.336.911,89
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	506.814,54		620.628,34
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -18.125,13 € (Vorjahr: 83.477,95 €)	109.295,67	616.110,21	229.470,69
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.301.989,41	1.364.243,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		295.173,57	277.641,34
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,44		14,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.791,60	32.806,04	49.046,93
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		316.731,02	309.149,29
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,59	0,59
14. Ergebnis nach Steuern		829.501,77	584.839,80
15. Sonstige Steuern		48.805,00	81.471,76
16. Jahresüberschuss		780.696,77	503.368,04
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		761.360,05	484.134,61
18. Bilanzgewinn		19.336,72	19.233,43

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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 über 3 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode 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 Gesamtnutzungsdauer 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.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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 2,05% (10-Jahres-Zinssatz), einem Rententrend von 2% und einer Fluktuationsrate von 0%.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend den 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 (2,21%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,05%) ergibt einen Betrag von € -16.460.

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.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.668.896,29 (Vorjahr € 1.446.533,55) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen mit Restlaufzeit über 1 Jahr	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
Sonstige Vermögensgegenstände	90.363,37 €	84.905,64 €

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

Verbindlichkeiten bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon			
		Restlaufzeit			gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.318.073,77 (21.818.777,40)	1.407.657,41 (1.350.072,18)	5.325.696,02 (5.210.915,63)	14.584.720,34 (15.257.789,59)	21.318.073,77 (21.818.777,40)
Erhaltene Anzahlungen	1.568.662,00 (1.545.552,98)	1.568.662,00* (1.545.552,98)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.662,17 (12.040,55)	1.662,17 (12.040,55)			
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	669.441,04 (477.807,09)	669.441,04 (477.807,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	53.233,49 (31.776,20)	53.233,49 (31.776,20)			
Gesamtbetrag	23.611.072,47 (23.885.954,22)	3.700.656,11 (3.417.249,00)	5.325.696,02 (5.210.915,63)	14.584.720,34 (15.257.789,59)	21.318.073,77 (21.818.777,40)

Sicherungsart für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Grundpfandrechte.

* = steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	18.783,00 €	19.674,00 €
Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:		
Sonstige betriebliche Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	51.677,96 €	3.525,80 €
Erträge aus Zuschüssen	32.652,92 €	0,00 €

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Hauswarte	1	0
Gesamt	8	1

2. Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 909.268,61.

3. 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€ 1.798,7
aus jährlich anfallendem Erbbauzins:	T€ 3,1

4. Mitgliederbewegung:

Anfang	2025	1.219
Zugang	2025	69
Abgang	2025	80
Ende	2025	1.208

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 768,56 vermindert.

5. Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 780.696,77 einen Betrag von 683.260,05 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittel einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 19.336,72 an die Mitglieder auszuschütten.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes

Philipp Trautmann Dipl.-Betriebswirt (FH)

Markus Günther Bürgermeister a. D.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hubert Mühling	Dipl. Ing. (FH)	Aufsichtsratsvorsitzender
Reiner Link	Bankdirektor i.R. (bis 18.07.2025)	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Roland Linsler	Verwaltungsfachwirt (FH) ab 18.09.2025 als	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Heribert Fouquet	Bürgermeister a.D. (bis 12.10.2025)	
Clemens Haag	Betriebswirt	
Elmar Haas	Bürgermeister a. D.	
Dora Hemberger	Bilanzbuchhalterin i.R.	
Julian Kaiser	Generalbevollmächtigter (ab 22.10.2025)	

Buchen (Odenwald), den 21.05.2026

Der Vorstand:



Philipp Trautmann



Markus Günther



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

LEBEN. WOHNEN. WOHLFÜHLEN.

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG
Hollergasse 15 · 74722 Buchen/Odenwald
Telefon 06281 / 55 79-0
info@familienheim-buchen.de · www.familienheim-buchen.de