



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG

Geschäftsbericht 2024



Träume brauchen Räume



Inhaltsverzeichnis



Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Weberstraße 4
69120 Heidelberg
Tel. 06221 53 73 0
info@fhhd.de
www.fhhd.de

Im 76. Geschäftsjahr
Registernummer: 330040
Geschäftsanteile: 160 €

Vorwort	2
Mitgliedschaften und Beteiligungen	3
Organe	4
Unser Team	5
Wichtiges auf einen Blick.....	6
Wir bieten Service: GäWoRing	6
Zur Genossenschaft.....	8
Bericht des Vorstandes	13
Bericht des Aufsichtsrates	21
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	24
Bilanz zum 31. Dezember 2024	25
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Anhang	28



Vorwort

Liebe Mitglieder,
verehrte Kundinnen und Kunden,
Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

die weltpolitische Lage und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation in Deutschland prägten weiterhin auch das Jahr 2024 mit zahlreichen Herausforderungen. Besonders die Immobilienbranche stand weiterhin vor großen Aufgaben, die mit viel Einsatz und Anpassungsfähigkeit gemeistert werden mussten.

Dennoch dürfen wir zufrieden auf das Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Dank Ihres Vertrauens und Ihrer Unterstützung konnten wir ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen weitere Fortschritte erzielen und wichtige Projekte realisieren. Besonders motiviert hat uns die anhaltend positive Resonanz auf unsere Bemühungen, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität unserer Mitglieder nachhaltig zu verbessern.

Auch für das laufende Jahr 2025 sind wir entschlossen, unsere Mission, bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen, konsequent fortzusetzen. Getreu unserem Leitspruch „Träume brauchen Räume“ setzen wir weiterhin auf Nachhaltigkeit, Innovation und eine starke Gemeinschaft, um den wachsenden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement ganz herzlich bedanken. Aber auch bei allen Mietern und Mitgliedern bedanken wir uns für das gute Miteinander sowie bei unserem Aufsichtsratsgremium und Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Auf den folgenden Seiten unseres Geschäftsberichts 2024 informieren wir Sie ausführlich über die Entwicklung, Fortschritte und Initiativen unserer Genossenschaft. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und ist wertfrei.

Ihr Holger Meid

Ihr Stefan Schmaus



Mitgliedschaften und Beteiligungen



vbw

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V. Stuttgart



Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



DESWOS

Deutsche Entwicklung für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln



AGV

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Düsseldorf



HEG

Heidelberger Energiegenossenschaft eG



MTV Bauen & Wohnen GmbH & Co. KG

Bündnis für bezahlbares Wohnen in Heidelberg



VDIV

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Solarstrom FH HD GmbH

Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH



Organe

Vorstand



Holger Meid



Stefan Schmaus

Aufsichtsrat



Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender



Sandra Oeser
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende



Jörg Gregor



Dr. Uwe Kanzler



Unser Team

Hausbewirtschaftung



Jamie Forsyth
Abteilungsleiter
Prokurist

Rechnungswesen



Desireé Fiedler
Prokuristin

Technik



Martina Apfel



Rim Bousquet

Vorstandsreferentin



Laura Banspach



Christopher Lee

Hausmeister



Michelle Gunkel



Stefan Fenkl



Karin Mörxbauer



Iris Güldener



Markus Leimert



Hans-Jochen Steffan

Auszubildene



Anouk van der Merwe



Gordan Strahinjic



Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Angaben in T€							
Bilanzsumme	96.972	92.904	92.431	94.466	93.192	92.844	86.344
Sachanlagevermögen	65.801	63.725	61.883	62.538	65.160	65.761	61.039
Umlaufvermögen	9.371	7.398	8.768	10.647	7.751	6.802	7.890
davon flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.753	2.846	4.207	7.259	4.708	3.799	5.123
Eigenkapital	42.903	42.069	40.765	39.271	36.251	34.671	32.701
Rückstellungen	627	1.685	1.547	1.200	1.250	1.200	1.005
Verbindlichkeiten	53.412	49.150	50.119	53.995	55.691	56.973	52.619
davon gegenüber Kreditinstituten	47.701	45.448	47.062	51.681	53.323	54.927	50.206
Umsatzerlöse							
aus der Hausbewirtschaftung	10.536	9.628	9.152	9.369	9.269	9.238	8.356
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	426	0	609	0	0
aus Betreuungstätigkeit	240	300	342	422	296	300	312
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	58	59	51	48	56	51	64
Instandhaltungsaufwand	1.797	1.509	1.136	1.562	1.505	1.417	1.466
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.727	1.562	1.445	1.426	1.319	1.316	1.199
Abschreibungen	1.648	1.616	1.588	1.590	1.612	1.589	1.393
Jahresüberschuss	906	1.367	1.479	3.008	1.565	2.023	1.037
Mitglieder	1.795	1.800	1.790	1.784	1.781	1.759	1.776
Personal	19	20	21	21	21	21	21
davon Teilzeit	3	4	4	5	5	4	7
davon Azubi	1	1	1	1	2	1	2
Betriebliche Kennzahlen	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	44,2%	45,3%	44,1%	41,6%	38,9%	37,3%	37,9%
Durchschnittliche Miete in €/m ² p.m.	8,43	8,07	7,97	7,91	7,93	7,73	7,62
Fluktuationsrate	7,5%	7,1%	7,5%	7,2%	6,6%	4,6%	6,5%
Betriebskosten €/m ² p.a.	24,59	22,67	21,82	23,52	21,35	20,58	20,47
Instandhaltungs- / Modernisierungskosten €/m ² p.a.	21,02	18,60	14,09	19,41	18,52	17,51	20,06
Gesamtwohnfläche in m ²	81.149	81.149	80.465	80.465	81.259	80.943	75.379
Anzahl eigener Wohn- u. Gewerbeeinheiten	1.070	1.070	1.060	1.060	1.122	1.118	1.051
Drittverwaltung	32	32	32	35	36	36	80



Wir bieten Service: GäWoRing

Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften

Als Genossenschaftsmitglied profitieren Sie nicht nur in den eigenen vier Wänden von einem besonderen Service. Auch auf Reisen können Sie auf ein vielfältiges Angebot des Gästewohnungsringes zurückgreifen. Urlaub am Meer, Kulturprogramm in deutschen Metropolen oder Naturerlebnis in den Bergen – worauf haben Sie Lust? Suchen Sie sich einfach die Gästewohnung aus, die Sie gerne buchen möchten und setzen Sie sich direkt mit dem Ansprechpartner der jeweiligen Genossenschaft in Verbindung. Wir wünschen Ihnen einen erholsamen Urlaub.



Zur Genossenschaft

Mieterveranstaltungen im Jahr 2024

Der Seniorenausflug im Sommer 2024 führte uns in die historische Stadt Speyer. Nachdem wir alle Teilnehmer mit dem Reisebus in Heidelberg und Nußloch abgeholt hatten, ging es gut gelaunt und voller Vorfreude weiter in Richtung Pfalz.

In Speyer angekommen, erwartete uns eine spannende Führung durch das Baugebiet „Priesterseminar“ der GSW Speyer. Dabei erhielt unsere Ausflugsgruppe interessante Einblicke in die städtebauliche Entwicklung. Zur Mittagszeit kehrten wir gemeinsam bei der Hausbrauerei Domhof ein.



Anschließend konnten die Senioren die Stadt bei sonnigem Wetter auf eigene Faust noch weiter erkunden. Zum Abschluss des Ausflugs gab es für alle noch ein erfrischendes Eis.



Zur Adventszeit besuchten wir mit unseren Senioren den Weihnachtsmarkt in Baden-Baden.

Nachdem wir unsere Mieter und Mitglieder mit dem Reisebus abgeholt hatten, ging es weiter in Richtung Baden-Baden. Dort angekommen haben wir gemeinsam im Löwenbräu zu Mittag gegessen und den Nachmittag anschließend auf dem Weihnachtsmarkt verbracht.

Zur Genossenschaft

Mieterveranstaltungen im Jahr 2024

„Tripsdrill“

Bei strahlendem Sonnenschein besuchten wir im September mit einigen Mietern den Erlebnispark „Tripsdrill“. Von rasanten Achterbahnfahrten bis hin zu gemütlichen Karussells kamen alle Teilnehmer auf ihre Kosten. Für eine kurze Verschnaufpause kehrten wir gemeinsam zum Mittagessen ins Gasthaus „Zur Altweibermühle“ zurück.

Gut gestärkt konnten anschließend die weiteren Fahrgeschäfte und Attraktionen erkundet werden. Der Ausflug bot neben jeder Menge Spaß auch eine schöne Gelegenheit, um neue Bekanntschaften zu schließen und sich innerhalb der Mieterschaft besser kennenzulernen.



Zur Genossenschaft

Mieterveranstaltungen im Jahr 2024

Besuch des „Meerida“ Salz- und Spielraums

Auch an unsere jüngsten Bewohner haben wir bei der Planung unserer Mieterveranstaltungen gedacht: Anfang November luden wir zum gemeinsamen Ausflug in den „Meerida“ Salz- und Spielraum ein.

Das „Meerida“ ist ein Salz- und Spielraum für Babys und Kinder in der Heidelberger Südstadt. Besonders zur kälteren Jahreszeit, bei der häufig mit Erkältungen und sonstigen Krankheiten zu kämpfen ist, bietet die salzhaltige Luft im Salzraum einen optimalen Weg, um das Immunsystem spielend zu stärken.

Nachdem die Babys und Kinder mit ihren Begleitpersonen am Ausflugstag eingetroffen waren, ging es zunächst für eine Stunde in den Salzraum des „Meerida“. Anschließend konnten sich die kleinen Besucher im daran angrenzenden Spielraum austoben. Auch für das leibliche Wohl war für Groß und Klein bei Kaffee, Tee, Waffeln und Obstspießen bestens gesorgt.



Zur Genossenschaft

Glasfaser für unsere Wohnobjekte

Die steigenden Anforderungen an digitale Infrastruktur durch Home-Office, Streaming, Gaming und IPTV machen den Glasfaserausbau unerlässlich. Glasfaser gilt als neue Grundversorgung und bietet zuverlässige, leistungsstarke und energieeffiziente Internetverbindungen.

Gemeinsam mit der OXG Glasfaser GmbH rüsten wir unseren Wohnungsbestand mit Glasfaser aus – ein wichtiger Schritt für eine moderne und nachhaltige Wohnqualität. OXG, ein Joint Venture von Vodafone und Altice, baut ein offenes Glasfasernetz, das allen Anbietern zur Verfügung steht.

Für unsere Mieter bedeutet dies: Jeder Haushalt erhält einen eigenen Glasfaseranschluss – kostenfrei und ohne Anbieterzwang. Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur bleibt erhalten, sodass eine flexible Nutzung möglich ist.

Mit diesem Ausbau sichern wir die digitale Zukunft unserer Wohnungen und schaffen die Grundlage für eine erstklassige Internetversorgung.

Mit Unterzeichnung des Rahmenvertrages mit Vodafone setzen wir auch rechtzeitig die Anforderungen der TKG-Novelle um.



B. Stevanoski (Mitte) von Vodafone (OXG) und unser Vorstand P. Stammer und H. Meid



Zur Genossenschaft

Spendenübergaben im Dezember 2024

Im Dezember 2024 haben wir uns dazu entschieden, einen Beitrag für Menschen in schwierigen Lebenssituationen zu leisten. Anstelle der traditionellen Weihnachtsgeschenke haben wir zwei gemeinnützige Organisationen mit unseren Spenden unterstützt:



Hopp-Kindertumorzentrum (KITZ)

Eine Spende überreichten wir dem Hopp-Kindertumorzentrum (KITZ) in Heidelberg, um deren wichtige Arbeit für krebskranke Kinder und deren Familien zu unterstützen.

Mit einer weiteren Spende unterstützen wir die Heidelberger Tafel, deren ehrenamtliches Engagement Menschen in finanziellen Notlagen zugutekommt und eine unverzichtbare Hilfe in unserer Region darstellt.



Heidelberger Tafel

Bericht des Vorstandes

Vorbemerkung

Mit dem Bericht des Vorstandes möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Geschäftstätigkeit sowie den Geschäftsverlauf des Jahres 2024 geben. Der Bericht stellt keinen Lagebericht im Sinne des § 289 HGB dar.

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet.

Zum 31.12.2024 hatte unsere Genossenschaft 1.795 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.502 Genossenschaftsanteile.

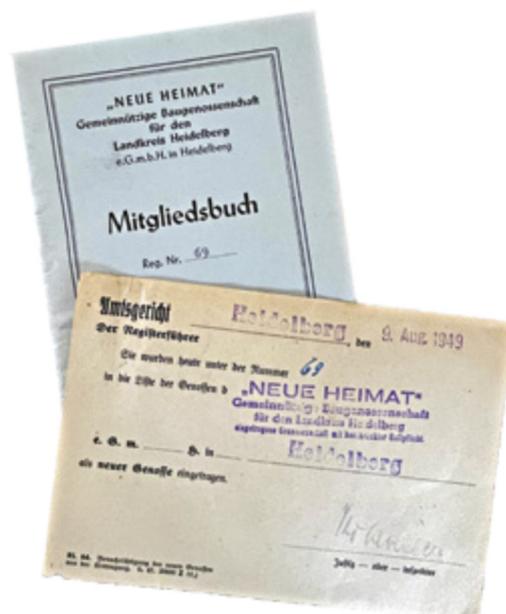
Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestandes zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns nach wie vor mit der Projektierung und dem Neubau von Mietwohnungen, sowie mit dem Bauträrgeschäft. Des Weiteren verwalten wir eine Teileigentümergeinschaft im Rahmen des WEG und führen für wenige Eigentümer die Fremdverwaltung durch. Im Rahmen unserer Beteiligung an der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ sind wir für diese als Geschäftsbesorger in verschiedenen Geschäftsbereichen tätig.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG stellt dem Wohnungsmarkt im Rhein-Neckar-Kreis attraktive Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen in einem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.



Erster Spatenstich in Heidelberg-Kirchheim im Jahr 1950





Bericht des Vorstandes

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2024 hat mit einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet.

Nach wie vor investieren wir in die Wertverbesserung, insbesondere in eine zeitgemäße Ausstattung mit Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandswohnungen – parallel investieren wir auch in die deutliche Verbesserung der energetischen Standards, auch vor dem Hintergrund der CO₂-Einsparungen, gemäß Klimaroadmap unserer Mietobjekte.

Der im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von 906 T€ hat die im Wirtschaftsplan angesetzten Erwartungen leicht übertroffen. Die Gesamtinvestitionen im Berichtsjahr 2024 in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und Neubau beliefen sich auf insgesamt rd. 6,7 Mio. €.

Wohnungsbestand

Bestand am 31.12.2023: 1.070 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Bestand am 31.12.2024: 1.070 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2024 beträgt 80.465 m².

Im Rahmen der jährlichen Verkehrssicherungsüberwachung wurden auch im Jahr 2024 alle Wohnanlagen begangen. Dabei festgestellte Beanstandungen und Mängel wurden durch Handwerksunternehmen und unseren Regiebetrieb abgearbeitet und behoben.

Wir sind mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen nach wie vor sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Im Berichtsjahr wurden 80 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,5 %.

Bericht des Vorstandes

Die Erlöse aus Kaltmieten haben sich auf insgesamt 8,2 Mio. € erhöht. Die im Jahr 2024 durchgeführte Mieterhöhung wird zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes einen erheblichen Beitrag leisten. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand im Rahmen von Mieterwechsel betragen zum 31.12.2024 lediglich 25 T€. Das entspricht 0,31 % der Sollmieten.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2024 rund 1.800 T€ ausgegeben. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Für das Jahr 2025 sind bestandserhaltende Investitionen in Höhe von 2,0 Mio. € vorgesehen.

Neubau

Auf dem Grundstück Laurentiusstraße 1/1–1/3 in Kronau errichtet die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG derzeit drei Neubauten: Neben 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen in zwei Gebäuden entstehen in einem weiteren Gebäude elf Eigentumswohnungen.

Im Juli feierten wir nach der Fertigstellung des Rohbaus das traditionelle Richtfest.



Bericht des Vorstandes

Um potenziellen Käufern und interessierten Anwohnern einen Einblick in den Baufortschritt zu geben, veranstalteten wir im November 2024 einen Tag der offenen Tür. Dabei konnten die noch verfügbaren Eigentumswohnungen besichtigt, sowie informative Gespräche mit den Mitarbeitern und Vorständen unserer Genossenschaft geführt werden.

Von den elf Eigentumswohnungen sind bei Berichterstellung (Stand März 2025) acht Wohnungen verkauft und eine Wohnung verbindlich reserviert. Die Übergabe der Wohnung an die Käufer ist im Mai 2025 geplant.



Für die beiden Miethäuser erfolgte im Dezember 2024 die Fertigstellung der oberirdischen Bauteile in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise durch die Firma B&O. Der Vermietungsprozess der 22 Wohnungen nach dem LWOFPr begann im Januar 2025.



Bericht des Vorstandes

Erwerb des Baufelds B1 im Mark Twain Village Heidelberg

Mit dem Erwerb des Baufelds B1 im Mark Twain Village hat die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG die Entwicklung von weiterem bezahlbarem Wohnraum in Heidelberg für den eigenen Bestand übernommen.

Auf dem Quartier an der Elsa-Brändström-Straße in der Heidelberger Südstadt entstehen rund 95 neue Wohneinheiten.

Die drei vorhandenen Bestandsgebäuden sind seit dem Abzug der US-Streitkräfte im Jahr 2012 nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet und werden daher umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen.



Zusätzlich werden auf dem Grundstück zwei Neubauten errichtet, mit dem Augenmerk die städtebauliche Lücke entlang der Römerstraße zu schließen.

Die Baugenossenschaft legt bei dem Bauvorhaben besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Geplant ist eine Bauweise im KfW-55-Standard, welche auch den Anforderungen und Regularien des LWoFPr Rechnung trägt.

Im Januar 2025 fand der Baubeginn statt. Den Erdaushub hat die Firma Ernst Karolus GmbH für uns durchgeführt. Derzeit finden weitere Abstimmungen zur Planung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die Bestandsgebäude sowie für den Neubau „RIEGEL“ entlang der Römerstraße statt.



Im Zuge der Entwicklung des Baufelds B1 wurde im Januar 2025 ein Ahornbaum erfolgreich verpflanzt. Statt einer bereits genehmigten Fällung wurde sich in enger Abstimmung mit dem Landschafts- und Forstamt für eine Großverpflanzung entschieden. Dadurch konnte entlang der Römerstraße / Ecke Rheinstraße eine Baumücke geschlossen werden und ein nachhaltiger Beitrag für die Grünanlagen der Stadt Heidelberg geleistet werden.

Bericht des Vorstandes

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Im Rahmen der Klimaroadmap 2030+ wurde für unseren gesamten Gebäudebestand ein Maßnahmenmix zur bestmöglichen Reduzierung des Energieverbrauchs auf dem Weg zur Klimaneutralität entwickelt. Ein zentraler Baustein auf diesem Weg ist das Heizungsmonitoring.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Pilotprojekts in zwei Bestandsgebäuden haben wir uns dazu entschlossen, das Monitoring über den gesamten Gebäudebestand auszurollen und somit den Anforderungen im Rahmen des GEG und BEG umfänglich gerecht zu werden. Gemeinsam mit unserem Partner „Hausable“, einem Startup für nachhaltiges Energiemanagement, werden wir sukzessive die Ausstattung aller Wohnhäuser mit dem Heizungsmonitoring umsetzen.



F. Kontor von Hausable und H. Meid

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Wohnungsunternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt 20,0 Mio. € (45,28 % des Gesamtkapitals).

Als Miteigentümer und Geschäftsbesorger der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ konnten wir in den letzten Jahren an der Gestaltung und Projektierung der Konversionsflächen in der Heidelberger Südstadt mitwirken. Zwischenzeitlich konnten weitere Baufelder fertiggestellt und an die Bewohner übergeben werden. Entstanden sind moderne Wohnquartiere mit einem guten Bewohnermix. Junge Familien konnten ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen, andere Bewohner konnten ihre langersehnte Eigentumswohnung oder Mietwohnung beziehen.



Bericht des Vorstandes

2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2024 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Planansätzen und den Erwartungen. Die Gesellschafterversammlungen wurden ordnungsgemäß durchgeführt und die gefassten Beschlüsse umgesetzt.

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Für die von uns verwaltete Tiefgaragen-Gemeinschaft im Quartier „Kranichgarten“ in Heidelberg-Pfaffengrund wurde die Eigentümerversammlung mit entsprechender Abrechnung durchgeführt und beschlossen. Unsere Genossenschaft wurde für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entlastet. Zudem verwalten wir noch einige Einheiten im Rahmen der Drittverwaltung.

Ergebnis

In allen Geschäftsbereichen zusammen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 906.262,42 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehende dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2024	906.262,42 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	727.529,19 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	90.626,24 €
Verbleiben für eine geplante Dividende	88.106,99 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2024 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen entspricht.



Bericht des Vorstandes

Vermögenslage

Das Anlagevermögen zum 31.12.2024 beträgt 87,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 85,5 Mio. €.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2024 beträgt 97,0 Mio. €. Aufgrund der Zunahme der Verbindlichkeiten hat sich die Eigenkapitalquote auf 44,2 % (2023: 45,3 %) reduziert. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichend Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,77 %. Diese wird sich im Zuge des allgemeinen Anstiegs des Zinsniveaus mittelfristig voraussichtlich erhöhen und ist in der weiteren Finanzplanung berücksichtigt.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 45,5 Mio. € auf 47,7 Mio. € erhöht. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 2,8 Mio. €, zudem wurden vorzeitige Tilgungen in Höhe von 0,6 Mio. € getätigt.

Es kann festgestellt werden, dass unsere Genossenschaft über eine geordnete Finanzsituation verfügt. Somit ist sichergestellt, dass entsprechende Mittel für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen sowohl in die Instandhaltung als auch in die Modernisierung sowie zur Umsetzung der Klimaroadmap zur Verfügung stehen. Daneben bestehen Beleihungsreserven durch unbelastete Mietobjekte sowie nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien.



Bericht des Vorstandes

Ertragslage

Die Ertragslage ist im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Rohergebnis beträgt 6,8 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €). Die Erlösschmälerungen (25 T€) ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln.

Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit konnten Erträge in Höhe von 284 T€ aus den Vergütungen für die Geschäftsbesorgung der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ erzielt werden.

Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch für das Jahr 2024 wieder ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die Eigenkapitalrendite beträgt 2,1 % (Vorjahr: 3,2 %).

Prognosen, Chancen und Risiken

Der Trend zur Urbanisierung führt weiterhin zu einer verstärkten Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Aufgrund einer begrenzten Neubautätigkeit und steigender Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg und dem direkten Umland steigen die Mietpreise. Dem möchten wir mit dem Bau von geförderten Wohnungen (vgl. Baufeld B1) entgegenwirken. Veränderungen in der Gesetzgebung, etwa durch Mietpreisbremse, Regulatorik und Bürokratie oder fehlende Förderprogramme für den Wohnungsbau, können den Markt erheblich beeinflussen. Die allgemeine wirtschaftliche Lage (Zinsentwicklung, Inflation, Fachkräftemangel, Arbeitslosigkeit, Energiewende etc.) kann ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsbau sowie die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben. Gleichzeitig sehen wir die Chance zusätzlich, neben dem Bau von Wohnungen, durch Bestandsinvestitionen energieeffiziente zukunftssichere Gebäude zu erstellen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass potenzielle Risiken bei Investitionsentscheidungen stets mitbetrachtet werden. Unsere Risikostrategie beinhaltet eine sorgfältige Marktanalyse, die Berücksichtigung von Trends sowie wirtschaftlichen Faktoren. Der Mietwohnungsbau ist ein langfristiges Engagement, und auch wenn die Aussichten für bestimmte Märkte positiv sein können, werden potenzielle Risiken stets mitbetrachtet.



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG informiert.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 5 ordentlichen und 4 Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses sowie des Finanz- und Wirtschaftsplans. Des Weiteren wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Maßnahmen aus der Klimaroadmap sowie anstehende Neubaumaßnahmen beraten und erörtert.

Auch wurde der Aufsichtsrat regelmäßig und ausführlich über die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und über die Beteiligung an der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ informiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere Sachthemen beraten.

Zustimmungsbedürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand beraten und erörtert, durch den Aufsichtsrat geprüft, in separaten Abstimmungen beschlossen und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation.

Zudem hat sich unser Vorsitzender Gerhard Schmitt zeitnah und regelmäßig, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, vom Vorstand zu aktuellen Themen berichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2024, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Mai 2025 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 14. Mai 2025 statt.



Bericht des Aufsichtsrates

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 keinen Anlass zur Beanstandung ergab.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, dem Bericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem ebenfalls zuzustimmen. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 2. April 2025 den Jahresabschluss 2024 ausführlich behandelt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für die gut geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, 14. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.980,00	18.980,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.207.718,00		59.674.780,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.181.265,39		1.234.739,39
3. Technische Anlagen	124.681,00		126.516,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.010,00		221.147,00
5. Anlagen im Bau	6.123.941,19		2.417.835,46
6. Bauvorbereitungskosten	29.217,92	65.800.833,50	49.524,90
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	20.038.100,00		20.038.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		225.836,25
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.500.000,00		1.500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	16.700,00	21.780.636,25	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		87.600.449,75	85.505.254,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	174.800,51		174.800,51
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.077.028,85		856.933,43
3. Unfertige Leistungen	2.945.166,68		2.849.014,20
4. Andere Vorräte	16.099,36	5.213.095,40	30.661,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.336,64		21.764,94
2. Forderungen aus Betreuung	225.387,17		259.422,24
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.156.644,43	2.405.368,24	359.513,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.241.620,66		2.828.706,14
2. Bausparguthaben	511.032,96	1.752.653,62	17.500,00
Umlaufvermögen insgesamt		9.371.117,26	7.398.317,10
Bilanzsumme		96.971.567,01	92.903.571,10



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	144.960,00		106.240,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.157.600,00		2.229.756,72
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	38.880,00	2.341.440,00	2.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.720,00 €			(2.723,28)
II. Kapitalrücklage	243.450,24	243.450,24	231.900,24
III. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.284.246,09		4.193.619,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.626,24 €			(136.679,08)
2. Andere Ergebnizrücklagen	35.945.249,00	40.229.495,09	35.217.719,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 727.529,19 €			(1.142.403,47)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	906.262,42		1.366.790,81
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	- 818.155,43	88.106,99	- 1.279.082,55
Eigenkapital insgesamt		42.902.492,32	42.069.344,88
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	441.205,00		678.309,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		876.806,00
3. Sonstige Rückstellungen	185.300,00	626.505,00	129.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.700.610,64		45.448.302,48
2. Erhaltene Anzahlungen	4.479.689,15		3.313.856,86
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.835,72		29.982,35
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	889.653,43		132.562,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten	334.448,87	53.412.237,81	224.807,41
davon aus Steuern: 73.339,90 €			(60.560,59)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	30.331,88	30.331,88	0,00
Bilanzsumme		96.971.567,01	92.903.571,10



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2024

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.171.914,93		9.628.351,72
b) aus Betreuungstätigkeit	305.650,36		299.707,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.438,88	10.536.004,17	59.233,11
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		1.554.247,90	974.038,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		239.549,79	102.281,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.045.328,74		3.546.270,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.478.029,51	5.523.358,25	806.328,83
5. Rohergebnis		6.806.443,61	6.711.013,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.727.448,33		1.561.582,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 46.577,04 €	340.330,73	2.067.779,06	401.607,70 (119.073,68)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.648.256,47	1.615.865,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		737.949,86	838.307,90
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	540.930,40
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbunden Unternehmen: 5.294,70 €		7.727,95	7.290,99 (5.294,70)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.850,51	36.477,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		872.710,08	879.371,50
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		379.929,13	414.801,32
14. Ergebnis nach Steuern		1.123.397,47	1.584.176,70
15. Sonstige Steuern		217.135,05	217.385,89
16. Jahresüberschuss		906.262,42	1.366.790,81
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		818.155,43	1.279.082,55
18. Bilanzgewinn		88.106,99	87.708,26



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim Amtsgericht Mannheim unter GnR 330040 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Bei den Herstellungskosten wurden eigene technische Leistungen aktiviert.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 10,0 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,24 % bis 4,20 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bis 4,07 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bis 12,84 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 7,69 % bis 33,38 % abgeschrieben.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungs- bzw. Planungskosten für das Projekt Nahwärmenetz in Nußloch, welches derzeit nicht mehr realisiert werden soll, wurden in Höhe von T€ 50 außerplanmäßig abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen, die Wertpapiere des Anlagevermögens sowie die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden mit dem Nominalwert bilanziert.

II. Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen Bauten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

III. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der „Projected Unit Credit Methode“ unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 %.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € -868,00.

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

IV. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Bei den unter Beteiligungen ausgewiesenen Anteilen an der Solarstrom FH HD GmbH in Höhe von € 20.000,00 handelt es sich um ein verbundenes Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 2.945.166,68 (Vorjahr: € 2.849.014,20) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 222,33 (Vorjahr: € 290,81) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird die Auflösung aus der Rückstellung für Pensionen in Höhe von € 145.490,00 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

Unter den Erträgen aus Beteiligungen wird im Vorjahr eine Gewinnausschüttung der „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ in Höhe von € 540.930,40 (laufendes Geschäftsjahr: € 0,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:
€ 11.418,00 (Vorjahr: € 11.356,00).

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge:
€ 1.164,00 (Vorjahr: € 1.312,00)



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

C. Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Ingesamt	Davon			Sicherung
		Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten ggü.					
Kreditinstituten	47.700.610,64	5.739.952,28	6.068.890,75	35.891.767,61	47.700.610,64 Grundpfandrechte
	(45.448.302,48)	(5.955.985,97)	(5.915.300,56)	(33.577.015,95)	(45.448.302,48)
Erhaltene Anzahlungen	4.479.689,15	4.479.689,15	0,00	0,00	0,00
	(3.313.856,86)	(3.313.856,86)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus Vermietung	7.835,72	7.835,72	0,00	0,00	0,00
	(29.982,35)	(29.982,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	889.653,43	889.653,43	0,00	0,00	0,00
	(135.562,12)	(135.562,12)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	334.448,87	326.970,18	7.478,69	0,00	0,00
	(224.807,41)	(218.277,25)	(6.530,16)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	53.412.237,81	11.444.100,76	6.076.369,44	35.891.767,61	47.700.610,64
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(49.122.528,87)	(9.623.682,20)	(5.921.830,72)	(33.577.015,95)	(45.448.302,48)



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

D. Sonstige Angaben

I. Mitgliederbewegung

	<u>Zahl der Mitglieder</u>
Anfang des Geschäftsjahres	1.800
Zugang	110
Abgang	<u>115</u>
Ende des Geschäftsjahres	1.795

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 72.156,72 vermindert.

II. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

III. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Genossenschaft 18 (Vorjahr: 20) Arbeitnehmer.

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zur Höhe von T€ 235,2. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft.

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit T€ 181. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 431. Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen, bestehen keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Anhang

V. Mitglieder des Vorstandes

Holger Meid
Peter Stammer (bis 31.12.2024)
Karin Heil (bis 26.01.2024)
Stefan Schmaus (ab 01.01.2025)

VI. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt, Vorsitzender
RAin Sandra Oeser, stellv. Vorsitzende
Jörg Gregor
Dr. Uwe Kanzler

VII. Gewinnverwendung

Die Satzung enthält in § 40 Abs. 4 eine Ermächtigung im Sinne von § 20 Satz 2 GenG.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 n) der Satzung 50 % des Jahresüberschusses (€ 453.131,21) in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 I) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 274.397,98 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 88.106,99 (entspricht 3,95 % Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Heidelberg, 17.03.2025

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG

Holger Meid Stefan Schmaus

Siedlungswerk Baden e.V.

eine Vereinigung von Wohnungsunternehmen der Erzdiözese Freiburg

