



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG

Geschäftsbericht 2025



Träume brauchen Räume



Inhaltsverzeichnis



Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

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

Im 77. Geschäftsjahr
Registernummer: 330040

Vorwort	2
Mitgliedschaften und Beteiligungen	3
Organe	4
Unser Team	5
Wichtiges auf einen Blick.....	6
Wir bieten Service: GäWoRing.....	7
Zur Genossenschaft.....	8
Bericht des Vorstandes	12
Bericht des Aufsichtsrates	21
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	23
Bilanz zum 31.12.2025	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27



Vorwort

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

die anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie die daraus resultierenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch das Geschäftsjahr 2025 maßgeblich geprägt. Insbesondere die Immobilienbranche sah sich weiterhin mit komplexen Herausforderungen konfrontiert, die ein hohes Maß an Flexibilität, Innovationskraft und verantwortungsvollem Handeln erforderten.

Trotz dieser anspruchsvollen Ausgangslage können wir insgesamt auf ein solides und erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Dank Ihres fortwährenden Vertrauens und Ihrer Unterstützung ist es uns gelungen, unsere strategischen Ziele konsequent weiterzuverfolgen und zentrale Projekte planmäßig umzusetzen. Besonders bestärkt hat uns dabei die anhaltend positive Resonanz auf unser Engagement für die Schaffung von qualitativ hochwertigem und zugleich bezahlbarem Wohnraum sowie die nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder.

Auch im Hinblick auf das kommende Geschäftsjahr bleiben wir unserer Mission verpflichtet: die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen. Unter unserem Leitmotiv „Träume brauchen Räume“ setzen wir weiterhin auf nachhaltige Bau- und Bewirtschaftungskonzepte, innovative Lösungsansätze und eine starke genossenschaftliche Gemeinschaft, um den steigenden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden.

Unser besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr außerordentliches Engagement und ihre hohe Einsatzbereitschaft. Ebenso danken wir unseren Mietern und Mitgliedern für das vertrauensvolle Miteinander sowie unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern für die konstruktive und verlässliche Zusammenarbeit.

Auf den folgenden Seiten unseres Geschäftsberichts 2025 informieren wir Sie umfassend über die Entwicklung, wesentliche Fortschritte und zentrale Initiativen unserer Genossenschaft.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise eine verkürzte Sprachform verwendet. Diese ist ausdrücklich wertfrei und schließt alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung ein.

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



Organe

Vorstand



Holger Meid



Stefan Schmaus

Aufsichtsrat



Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender



Sandra Oeser
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende



Jörg Gregor



Dr. Uwe Kanzler



Unser Team

Team Hausbewirtschaftung



Herr Forsyth
Prokurist



Frau Bousquet



Frau van der
Merwe



Frau GÜdener

Team Rechnungswesen

Auszubildende



Frau Fiedler
Prokuristin



Frau Jakoby



Frau Dittrich



Frau Heyduck

Team Technik



Herr Lee



Frau Mörixbauer



Frau Apfel



Herr Fenkl



Herr Leimert



Herr Strahinjic



Herr Bastel



Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Angaben in T€						
Bilanzsumme	101.962	96.972	92.904	92.431	94.466	93.192
Sachanlagevermögen	74.187	65.801	63.725	61.883	62.538	65.160
Umlaufvermögen	7.558	9.371	7.398	8.768	10.647	7.751
davon flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.727	1.753	2.846	4.207	7.259	4.708
Eigenkapital	44.534	42.903	42.069	40.765	39.271	36.251
Rückstellungen	886	627	1.685	1.547	1.200	1.250
Verbindlichkeiten	56.532	53.412	49.150	50.119	53.995	55.691
davon gegenüber Kreditinstituten	52.954	47.701	45.448	47.062	51.681	53.323
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	11.332	10.536	9.628	9.152	9.369	9.269
aus Verkauf von Grundstücken	4.066	0	0	426	0	609
aus Betreuungstätigkeit	392	240	300	342	422	296
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	59	58	59	51	48	56
Instandhaltungsaufwand	1.852	1.797	1.509	1.136	1.562	1.505
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.254	1.727	1.562	1.445	1.426	1.319
Abschreibungen	1.658	1.648	1.616	1.588	1.590	1.612
Jahresüberschuss	1.779	906	1.367	1.479	3.008	1.565
Mitglieder	1.843	1.795	1.800	1.790	1.784	1.781
Personal	19	19	20	21	21	21
davon Teilzeit	4	3	4	4	5	5
davon Azubi	1	1	1	1	1	2
Betriebliche Kennzahlen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	43,7%	44,2%	45,3%	44,1%	41,6%	38,9%
Durchschnittliche Miete in €/m ² p.m.	8,64	8,43	8,07	7,97	7,91	7,93
Fluktuationsrate	6,1%	7,5%	7,1%	7,5%	7,2%	6,6%
Betriebskosten €/m ² p.a.	26,91	24,59	22,67	21,82	23,52	21,35
Instandhaltungs- / Modernisierungskosten €/m ² p.a.	21,81	21,02	18,60	14,09	19,41	18,52
Gesamtwohnfläche in m ²	82.719	81.149	81.149	80.465	80.465	81.259
Anzahl eigener Wohn- u. Gewerbeeinheiten	1.092	1.070	1.070	1.060	1.060	1.122
Drittverwaltung	0	32	32	32	35	36



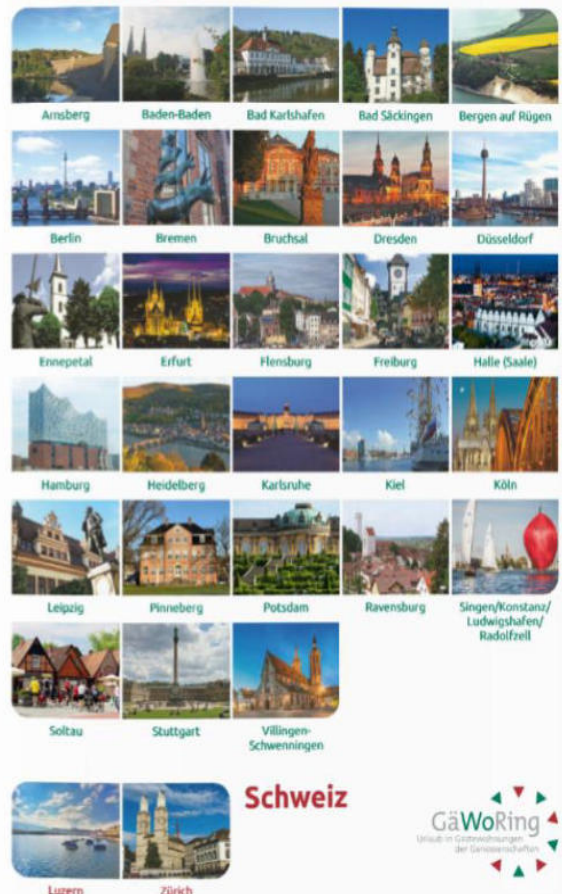
Wir bieten Service: GäWoRing

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 Gästewohnungsring 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.



Deutschland



Zur Genossenschaft

Mieterveranstaltungen im Jahr 2025

Ein Tag voller Spaß im Plopsaland

Am 19. Juli 2025 hieß es: Rein in den Bus und ab ins Vergnügen! Unser diesjähriger Mieterausflug führte uns bei bestem Sommerwetter in den beliebten Freizeitpark Plopsaland in Haßloch.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erwartete ein bunter Mix aus Action, Spaß und Erholung. Während sich die Mutigen auf rasante Achterbahnen wagten, genossen andere lieber gemütliche Fahrten mit dem Karussell oder einen entspannten Spaziergang durch den Park.



Zeitreise auf Schienen - Historische Straßenbahnrundfahrt mit der RNV-

Am 21. Oktober 2025 genossen unsere Mieterinnen und Mieter ab 60 Jahren einen ganz besonderen Tag: eine historische Straßenbahnrundfahrt mit der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV).

In einer liebevoll restaurierten Straßenbahn begaben sich die Teilnehmenden auf eine gemütliche Fahrt durch Heidelberg, Weinheim und Mannheim.

Während der Rundfahrt konnten die Seniorinnen und Senioren die nostalgische Atmosphäre genießen und sich bei angeregten Gesprächen näher kennenlernen.

Wir danken allen, die dabei waren, für einen gelungenen Tag und freuen uns auf viele weitere gemeinsame Aktivitäten!



Zur Genossenschaft

Am 14. und 15. Oktober 2025 war unser Unternehmen zusammen mit der Baugenossenschaft Weinheim eG bei den Heidelberger Azubi- und Studententagen vertreten – und das mit großem Erfolg!

Unter dem Motto „Öffne Türen, gestalte Zukunft“ informierten unsere Ausbilderinnen und Ausbilder gemeinsam mit aktuellen Azubis über die Vielseitigkeit des Berufes Immobilienkauffrau/-mann. Unsere Auszubildenden

berichteten aus erster Hand von ihrem Arbeitsalltag, ihren Erfahrungen im Betrieb und den Entwicklungsmöglichkeiten. Ein Memory-Spiel und ein Quiz mit Begriffen rund um Immobilien, Verwaltung und Technik sorgte für Neugier und Gesprächsanlässe. Wir sagen Danke und freuen uns auf neue Bewerbungen für den Ausbildungsstart!



100 Jahre AWO Heidelberg – Wir sagen Danke mit Eis

Zum 100-jährigen Jubiläum der Arbeiterwohlfahrt Heidelberg (AWO) gab es für die Kinder der Kita im Kranichgarten eine süße Überraschung: ein leckeres Eis zum Nachtisch! Die Überraschung kam gut an – die Freude der Kinder war groß. Mit dieser kleinen Aktion wollten wir nicht nur den Kindern eine Freude machen, sondern auch der AWO und allen Mitarbeitenden herzlich für ihre wichtige Arbeit danken. Tag für Tag setzen sie sich mit viel Herzblut für das Wohl der Kinder ein – und das verdient unsere Anerkennung.



Zur Genossenschaft

Klimaziele – Monitoring und Digitalisierung

1. Gemeinsam Richtung Klimaziele – Unser Fahrplan für die Zukunft

Seit 2020 verfolgen wir mit unserer Klimaroadmap ein klares Ziel: die schrittweise Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands. Dazu ersetzen wir fossile Energieträger durch moderne, klimafreundliche Systeme. Parallel modernisieren wir Gebäudehüllen – von Dämmung bis Fenster – um Energieeffizienz zu steigern und Nebenkosten zu senken. Unser Anspruch geht dabei über gesetzliche Vorgaben hinaus: Wir leisten aktiv unseren Beitrag zur Energiewende.

2. Digitalisierung in der Gebäudetechnik – Mehr Komfort, weniger Ausfälle

Wir setzen auf intelligente, digital vernetzte Gebäudetechnik. Heizungs- und Lüftungssysteme werden überwacht und gesteuert, sodass Störungen frühzeitig erkannt und vermieden werden. Das erhöht die Versorgungssicherheit und den Wohnkomfort. Gleichzeitig ermöglicht uns die Datenauswertung eine bedarfsgerechte, effiziente und nachhaltige Betriebsoptimierung.

3. Effizienz trifft Verantwortung – Energetische Sanierung als strategischer Kern

Energetische Sanierungen sind für uns ein zentraler Bestandteil verantwortungsvollen Handelns. Sie reduzieren Energieverbrauch und CO₂-Emissionen und sichern langfristig nachhaltigen Wohnraum. Dabei betrachten wir stets das Gesamtsystem Gebäude und setzen auf transparente Kommunikation sowie sozialverträgliche Umsetzung für unsere Mieterinnen und Mieter.

3 Gebäudeliste

Die folgende Tabelle zeigt alle Gebäude im Portfolio mit

Adresse
Talstrasse 30/32, 69221 Dossenheim
Brahmsstraße 4, 69214 Eppelheim
Friedrich Ebert Strasse 20, 69181 Leimen
Uhlandstrasse 2/4, 69214 Eppelheim

4.15 Zähringerstraße 44a, 69115 Heidelberg

Eigenschaft	Wert
Adresse:	Zähringerstraße 44a, 69115 Heidelberg
Dashboard-Link:	Zur Gebäude-Übersicht
Heizungsart:	Fernwärme
Wohneinheiten:	45
Kategorie:	Mehrfamilienhaus
Angeschlossene Geräte:	Samson Trovis 5578-E, Landys+Gyr T550
Inbetriebnahme:	01.09.2023
Verfügbarkeit:	99,9%

Die nachfolgenden Kennzahlen zeigen die Systemleistung im Berichtszeitraum Q3 2025:

Metrik	Durchschnittswert
Vorlauftemperatur	79,4 °C
Rücklauftemperatur	56,9 °C
Energieverbrauch	
Gesamtverbrauch	14.770,0 kWh
Gesamtverbrauch (witterungsbereinigt)	13.924,4 kWh
Klimafaktor (DWD)	0,943
Durchschnitt pro Tag	162,3 kWh
Spitzenstag	27.09.2025 (320,0 kWh)
Veränderung zum Vorquartal	-21,1%
Veränderung zum Vorjahr	+18,0%
Veränderung zum Vorjahr (witterungsbereinigt)	+11,2%



Abbildung 19: Panoramaansicht des Heizungssystems

Zur Genossenschaft

Spende an KITZ und Tafel

Wie in den Vorjahren haben wir uns auch dieses Jahr wieder entschieden, mit Spenden diejenigen zu unterstützen, die auch dringend Hilfe benötigen. Zum einen das Kindertumorzentrum Heidelberg, kurz KiTZ. Es ist ein Therapie- und Forschungszentrum für Krebs und schwere Bluterkrankungen bei Kindern und Jugendlichen. Im KiTZ arbeiten Forscherinnen und Forscher daran, neue Diagnosemöglichkeiten und lebensrettende Therapien für Kinder und Jugendliche gegen den Krebs zu entwickeln. Spenden tragen zudem dazu bei, eine familienfreundlichere Versorgung zu ermöglichen und kranken Patientinnen, Patienten und ihren Angehörigen die schwere Zeit etwas zu erleichtern.



Auch unterstützen wir mit einer Spende die Tafel Heidelberg e.V., deren zentrale Aufgabe es ist, in ehrenamtlicher Mission überschüssige, noch verwertbare Lebensmittel sowie Waren des täglichen Bedarfs zu sammeln und diese an Menschen mit geringem Einkommen abzugeben. Sie alle schenken Hoffnung, tragen Sorge und setzen sich für andere ein. Mit Ihrer Unterstützung und Ihrem Engagement sind Sie ein unverzichtbarer Teil unserer Gemeinschaft. Vielen Dank.



Bericht des Vorstandes

Vorbemerkung

Mit dem Bericht des Vorstandes möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Geschäftstätigkeit sowie den Geschäftsverlauf des Jahres 2025 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 31.12.2025 hatte unsere Genossenschaft 1.843 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.558 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. 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 2025 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 2025 erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von 1.779 T€ hat die im Wirtschaftsplan angesetzten Erwartungen erfüllt. Die Gesamtinvestitionen im Berichtsjahr 2025 in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung, Neubau sowie Grundstückserwerbe beliefen sich auf insgesamt rd. 9,8 Mio.€.

Wohnungsbestand

Bestand am 31.12.2024: 1.070 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Bestand am 31.12.2025: 1.092 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2025 beträgt 82.719 m².

Im Rahmen der jährlichen Verkehrssicherungsüberwachung wurden auch im Jahr 2025 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 67 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,1 %.

Die Erlöse aus Kaltmieten haben sich auf insgesamt 8,6 Mio.€ erhöht. Hierbei wirkten sich die Erstvermietung Kronau sowie die bereits im Jahr 2024 durchgeführten Mieterhöhungen aus, welche zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes einen erheblichen Beitrag leisten. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand im Rahmen von Mieterwechsel betragen zum 31.12.2025 lediglich 25 T€. Das entspricht 0,29 % der Sollmieten.

Bericht des Vorstandes

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2025 rund 1.852 T€ ausgegeben. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Für das Jahr 2026 sind bestandserhaltende Investitionen in Höhe von rund 2,0 Mio.€ vorgesehen.



Fassadenreinigung Objekt Kranichgarten 51/1
durch die Firma Algenmax Deutschland GmbH
(vorher/nachher)

Grundstückserwerb

Zur Sicherung künftiger Entwicklungspotenziale erwarb die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 das an die Uhlandstraße 2/4 angrenzende Grundstück in der Wieblinger Straße 33 in Eppelheim für 952 T€. Das mit einer Stadtvilla bebaute Grundstück ist derzeit befristet vermietet. Nach Auslaufen des Mietvertrags ist eine Wohnbebauung mit Mietwohnungen vorgesehen.

Bericht des Vorstandes

Neubau

Auf dem Grundstück Laurentiusstraße 1/1–1/3 in Kronau errichtete die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG drei Neubauten: Neben 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen in zwei Gebäuden konnten in einem weiteren Gebäude elf Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2025 fertiggestellt werden.



Im Dezember 2025 fand ein Kennenlernetreffen mit den Bewohnern statt. Hierbei konnten informative Gespräche mit den Mitarbeitern und Vorständen unserer Genossenschaft sowie den Gemeindevertretern geführt werden.



Von den elf Eigentumswohnungen sind bei Berichterstellung (Stand März 2026) zehn Wohnungen verkauft und eine Wohnung verbindlich reserviert. Die Vermietung der beiden Miethäuser erfolgte ab September 2025. Bei Berichterstellung sind die 22 Wohnungen nach dem LWoFPr vollständig vermietet.

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 Bestandsgebäude sind seit dem Abzug der US-Streitkräfte im Jahr 2012 nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet und werden daher umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Förderbedingungen des LWoFPr 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 die Ausschreibungen sowie weitere Abstimmungen zur Planung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die Bestandsgebäude, den Neubau „PUNKTHAUS“ sowie für den Neubau „RIEGEL“ entlang der Römerstraße statt. Im Laufe des Jahres 2026 sollen dann die Baumaßnahmen parallel laufen.

Bericht des Vorstandes

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Heidelberger 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. 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. Derzeit befinden sich die letzten Bauabschnitte „West und Süd“ in der Planung bzw. Umsetzung.



MTV-West: 122 Neubauwohnungen in acht neuen Gebäuden
(Foto: GGH/Christian Buck).



Bericht des Vorstandes

2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2025 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Planansätzen und den Erwartungen. Die Gesellschafterversammlungen wurden ordnungsgemäß durchgeführt und die gefassten Beschlüsse umgesetzt. Die Anteile an der Solarstrom Mosbach GmbH konnten zum 31.12.2025 an den Hauptgesellschafter veräußert werden, da dessen Tätigkeitsfeld außerhalb unseres Einzugsgebietes liegt.

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. Die Drittverwaltung wurde von Seiten des Familienheims zum 31.12.2025 aufgekündigt.

Ergebnis

In allen Geschäftsbereichen zusammen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.779.441,93 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2025	1.779.441,93 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.516.361,02 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	177.944,19 €
Verbleiben für eine geplante Dividende	85.136,72 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2025 den Erwartungen, dem fortgeschriebenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen entspricht.



Bericht des Vorstandes

Vermögenslage

Das Anlagevermögen zum 31.12.2025 beträgt 94,4 Mio.€ gegenüber dem Vorjahr mit 87,6 Mio.€.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2025 beträgt rund 102,0 Mio.€ (Vorjahr: 97,0 Mio.€). Aufgrund der Zunahme der Verbindlichkeiten hat sich die Eigenkapitalquote auf 43,7 % (2023: 44,2 %) 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 keine Währungsrisiken bestehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,94 %. 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 stets gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 47,7 Mio.€ auf 53,0 Mio.€ erhöht. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 1,7 Mio.€.

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 sowie das Bauträgerergebnis geprägt. Das Rohergebnis beträgt 7,6 Mio.€ (Vorjahr: 6,8 Mio.€).

Die Erlösschmälerungen (25 T€) ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln.

Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit konnten Erträge in Höhe von 373 T€ (Vorjahr: 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 sowie aus dem Bauträgerbereich. Ebenfalls wirkten sich reduzierte Personalkosten (478 T€) positiv auf das Ergebnis aus.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch für das Jahr 2025 wieder ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,0 % (Vorjahr: 2,1 %).

Prognosen, Chancen und Risiken

Der anhaltende Trend zur Urbanisierung führt weiterhin zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg und Umland. Aufgrund begrenzter Neubautätigkeit ist mittelfristig von weiter steigenden Mietpreisniveaus auszugehen. Die Genossenschaft begegnet dieser Entwicklung durch den Bau geförderter Wohnungen, insbesondere im Projekt Baufeld B1, zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Aber gerade bei diesen Bemühungen wird deutlich, dass regulatorische Rahmenbedingungen, insbesondere Mietpreisregulierungen, zunehmende Bürokratie sowie die Ausgestaltung von Förderprogrammen die Investitionstätigkeit wesentlich beeinflussen. Darüber hinaus wirken sich gesamtwirtschaftliche Faktoren wie Zinsentwicklung, Inflation und Fachkräftemangel auf Baukosten und Nachfrage aus.

Chancen ergeben sich insbesondere aus Investitionen in den Wohnungsbestand zur Steigerung der Energieeffizienz und zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit.

Die Genossenschaft begegnet Risiken durch eine vorausschauende Planung, kontinuierliche Marktbeobachtung sowie fundierte Wirtschaftlichkeitsanalysen. Der Mietwohnungsbau bleibt dabei ein langfristig stabiles Geschäftsfeld.



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 der gesetzlichen Regelungen informiert.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu vier gemeinsamen und einer Einzel-Aufsichtsratssitzung 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 geprüft sowie 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 2025, 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 2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juni 2026 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 10. Juni 2026 statt.



Bericht des Aufsichtsrates

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 keinen Anlass zur Beanstandung ergab.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, 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 15. April 2026 den Jahresabschluss 2025 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.

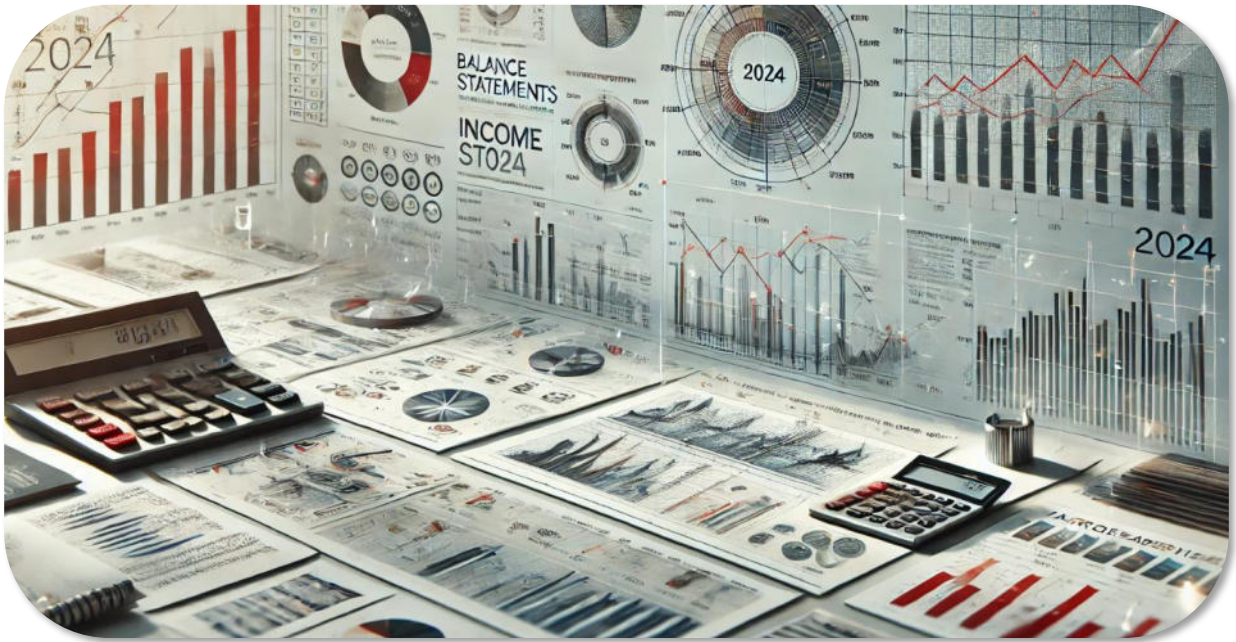
Heidelberg, 10. Juni 2026

Der Aufsichtsrat

Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	53.070,00	53.070,00	18.980,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.653.677,69		58.207.718,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.127.792,39		1.181.265,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	376.079,59		0,00
3. Technische Anlagen	109.232,00		124.681,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.006,00		134.010,00
5. Anlagen im Bau	6.664.165,00		6.123.941,19
6. Bauvorbereitungskosten	28.288,11	74.187.240,78	29.217,92
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	20.029.000,00		20.038.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	117.660,00		225.836,25
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		1.500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	16.700,00	20.163.360,00	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		94.403.670,78	87.600.449,75
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	0,00		2.077.028,85
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	424.545,00		0,00
4. Unfertige Leistungen	2.439.422,53		2.945.166,68
5. Andere Vorräte	13.892,99	3.052.661,03	16.099,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.958,14		23.336,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	316.527,50		0,00
3. Forderungen aus Betreuung	332.019,37		225.387,17
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.092.805,98	1.778.310,99	2.156.644,43
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.769.954,14		1.241.620,66
2. Bausparguthaben	957.396,19	2.727.350,33	511.032,96
Umlaufvermögen insgesamt		7.558.322,35	9.371.117,26
Bilanzsumme		101.961.993,13	96.971.567,01



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.120,00		144.960,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.169.280,00		2.157.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.240,00	2.268.640,00	38.880,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(2.720,00)
II. Kapitalrücklage	255.900,24	255.900,24	243.450,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.462.190,28		4.284.246,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 177.944,19 €			(90.626,24)
2. Andere Ergebnisrücklagen	37.461.610,02	41.923.800,30	35.945.249,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.516.361,02 €			(727.529,19)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.779.441,93		906.262,42
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.694.305,21	85.136,72	- 818.155,43
Eigenkapital insgesamt		44.533.477,26	42.902.492,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	414.848,00		441.205,00
2. Steuerrückstellungen	177.401,34		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	293.661,78	885.911,12	185.300,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber	52.954.281,54		47.700.610,64
2. Erhaltene Anzahlungen	2.811.603,54		4.479.689,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.333,30		7.835,72
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	586.535,92		889.653,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten	121.265,66	56.532.019,96	334.448,87
davon aus Steuern: 91.792,04 €			(73.339,90)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	10.584,79	10.584,79	30.331,88
Bilanzsumme		101.961.993,13	96.971.567,01



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.332.031,87		10.171.914,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.065.500,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	392.336,21		305.650,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.713,05	15.848.581,13	58.438,88
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		-1.856.761,33	1.554.247,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		93.584,69	239.549,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.281.927,80		4.045.328,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.246.170,74	6.528.098,54	1.478.029,51
5. Rohergebnis		7.557.305,95	6.806.443,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.254.045,03		1.727.448,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 90.325,83 €	384.532,08	1.638.577,11	340.330,73 (46.577,04)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.658.168,28	1.648.256,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		703.629,70	737.949,86
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Anlagevermögens davon aus verbunden Unternehmen: 5.294,70 €		7.911,97	7.727,95 (5.294,70)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.566,28	15.850,51
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		54.609,91	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.017.339,17	872.710,08
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		600.047,55	379.929,13
14. Ergebnis nach Steuern		1.895.412,48	1.123.397,47
15. Sonstige Steuern		115.970,55	217.135,05
16. Jahresüberschuss		1.779.441,93	906.262,42
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.694.305,21	818.155,43
18. Bilanzgewinn		85.136,72	88.106,99



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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 Abschreibung 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:

- Vermögensgegenstände werden linear mit 10,0 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 0,17 % 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 7,51 % bis 33,37 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

Das übrige Anlagevermögen sowie die Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Wertpapiere wurden bei Veräußerung mit T€ 55 abgeschrieben. 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 fertigen 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 vom Aktuariat Kaiser am 05. Januar 2026 nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K.Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangene 10 Jahre von 2,06 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € -2.032,00.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

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 € 2.439.422,53 (Vorjahr: € 2.945.166,68) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 151,11 (Vorjahr: € 222,33) 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 € 1.352,85 (Vorjahr: € 145.490,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen € 7.380,00 (Vorjahr: € 11.418,00)

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge € 2.052,00 (Vorjahr: € 1.164,00)



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

C. Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon			Sicherung	
	Restlaufzeit						
	unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten ggü.							
Kreditinstituten	52.954.281,54	1.962.405,97	6.265.500,56	44.726.375,01	52.954.281,54	Grundpfandrechte	
	(47.700.610,64)	(5.739.952,28)	(6.068.890,75)	(35.891.767,61)	(47.700.610,64)		
Erhaltene Anzahlungen	2.811.603,54	2.811.603,54	0,00	0,00	0,00		
	(4.479.689,15)	(4.479.689,15)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) aus Vermietung	58.333,30	58.333,30	0,00	0,00	0,00		
	(7.835,72)	(7.835,72)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	586.535,92	586.535,92	0,00	0,00	0,00		
	(889.653,43)	(889.653,43)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	121.265,66	113.078,77	8.186,89	0,00	0,00		
	(334.448,87)	(326.970,18)	(7.478,69)	(0,00)	(0,00)		
Gesamtbetrag	56.532.019,96	5.531.957,50	6.273.687,45	44.726.375,01	52.954.281,54		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(53.404.402,09)	(11.436.265,04)	(6.076.369,44)	(35.891.767,61)	(47.700.610,64)		

D. Sonstige Angaben

I. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.795
Zugang	121
Abgang	73
Ende des Geschäftsjahres	1.843

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.680,00 erhöht.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

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 17 (Vorjahr: 18) Arbeitnehmer.

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zur Höhe von € 235.200,00. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft.

Gegenüber einem Kreditinstitut besteht eine verbindliche Konditionenvereinbarung vom 11.12.2025 in Höhe von € 1.100.000,00 für eine KfW-Neubaufinanzierung.

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit T€ 186.305,52. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Neubaumaßnahmen in Höhe von € 38.210,20. Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zwei PKW-Leasingverträgen. Die gesamten Verpflichtungen aus Leasingverträgen belaufen sich auf insgesamt € 51.801,13. Darüber hinaus bestehen keine weitere Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie außerbilanzielle Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Anhang

V. Mitglieder des Vorstandes

Holger Meid
Stefan Schmaus

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 (€ 889.720,97) in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 l) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 626.640,05 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 85.136,72 (entspricht 3,95 % Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Heidelberg, 17.03.2026

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG


Holger Meid


Stefan Schmaus

Siedlungswerk Baden e.V.

eine Vereinigung von Wohnungsunternehmen der Erzdiözese Freiburg

