

Geschäftsbericht 2023

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Foto: Pixabay, Leonharto, Niederwimmer

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4
69120 Heidelberg
Telefon 0 62 21 / 53 73 0
info@fhhd.de
www.fhhd.de

Im 75. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040
Geschäftsanteil: 160 €





Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Mitgliedschaften und Beteiligungen	5
Organe	6
Wichtiges auf einen Blick	8
Wir bieten Service: GäWoRing	9
Zur Genossenschaft	10
Bericht des Vorstandes	14
Bericht des Aufsichtsrates	29
Bilanz	31
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35



Foto: Pixabay - Tama66





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

die weltpolitische Lage und die damit einhergehenden Folgen und Konsequenzen haben auch die wirtschaftliche Lage in Deutschland negativ beeinflusst. Insbesondere die Immobilienwirtschaft hat sich großen und schwierigen Herausforderungen bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben zu stellen.

Umso mehr sind wir mit dem erzielten Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 zufrieden.

Im Jahr 2023 feierten wir unser 75-jähriges Jubiläum. Wir danken all denjenigen, die an den vielfältigen Veranstaltungen zu diesem Anlass so zahlreich teilgenommen haben. Die positive Resonanz und die große Zustimmung motivieren das Team der Familienheim Heidelberg auch weiterhin, sich für Ihre Belange rund um das Wohnen zu engagieren. Getreu unserem Leitspruch: **„Träume brauchen Räume“**.

Auf den folgenden Seiten unseres Geschäftsberichts 2023 informieren wir Sie über die allgemeine wirtschaftliche Situation, die angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt sowie über die Entwicklung Ihrer Genossenschaft.

Ihr Holger Meid

Ihr Peter Stammer





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**





(Stand Februar 2024)

Vorstand



Holger Meid
Vorstand



Peter Stammer
Vorstand

Aufsichtsrat



Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender



Sandra Oeser
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende



Jörg Gregor
Schriftführer



Dr. Uwe Kanzler





Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Referentin Vorstand



Laura Banspach

Rechnungswesen



Stefan Schmaus
Prokurist



Desireé Fiedler



Elke Schulze

Hausbewirtschaftung



Jamie Forsyth
Abteilungsleiter



Rim Bousquet



Michelle Gunkel



Iris Güldener

Technik



Martina Apfel



Uwe Kutschbach



Christopher Lee



Karin Mörxsbauer



Nicole Roswora



Hans-Jochen
Steffan



Uwe Wiedemann

Hausmeister



Stefan Fenkl



Markus Leimert

Auszubildende



Anouk van der Merwe





Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Angaben in T€							
Bilanzsumme	92.904	92.431	94.466	93.192	92.844	86.344	82.419
Sachanlagevermögen	63.725	61.883	62.538	65.160	65.761	61.039	55.612
Umlaufvermögen	7.398	8.768	10.647	7.751	6.802	7.890	9.386
davon flüssige Mittel	2.846	4.207	7.259	4.708	3.799	5.123	6.402
Eigenkapital	42.069	40.765	39.271	36.251	34.671	32.701	31.621
Rückstellungen	1.685	1.547	1.200	1.250	1.200	1.005	982
Verbindlichkeiten	49.150	50.119	53.995	55.691	56.973	52.619	49.768
davon gegenüber Kreditinstituten	45.448	47.062	51.681	53.323	54.927	50.206	47.185
Umsatzerlöse							
aus der Hausbewirtschaftung	9.628	9.152	9.369	9.269	9.238	8.356	8.261
aus Verkauf von Grundstücken	0	426	0	609	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	300	342	422	296	300	312	240
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	59	51	48	56	51	64	54
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.509	1.136	1.562	1.505	1.417	1.466	1.399
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.562	1.445	1.426	1.319	1.316	1.199	1.150
Abschreibungen	1.616	1.588	1.590	1.612	1.589	1.393	1.396
Jahresüberschuss	1.367	1.479	3.008	1.565	2.023	1.037	970
Mitglieder	1.800	1.790	1.784	1.781	1.759	1.776	1.731
Personal	20	21	21	21	21	21	22
davon Teilzeit	4	4	5	5	4	7	8
davon Azubis	1	1	1	2	1	2	2
Betriebl. Kennzahlen	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	45,3%	44,1%	41,6%	38,9%	37,3%	37,9%	38,4%
Cash Flow in T€	3.846	3.842	5.422	4.054	3.948	3.382	3.352
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	8,07	7,97	7,91	7,93	7,73	7,62	7,56
Fluktuationsrate	7,1%	7,5%	7,2%	6,6%	4,6%	6,5%	8,3%
Betriebskosten ca. €/m ² /p. a.	22,67	21,82	23,52	21,35	20,58	20,47	21,57
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m ² / p.a.	18,60	14,09	19,41	18,52	17,51	20,06	19,14
Gesamtwohnfläche in m ²	81.149	80.465	80.465	81.259	80.943	75.379	73.078
Anzahl eigener Wohn- u. Gewerbeeinheiten	1.070	1.060	1.060	1.122	1.118	1.051	1.012
Drittverwaltung	32	32	35	36	36	80	111





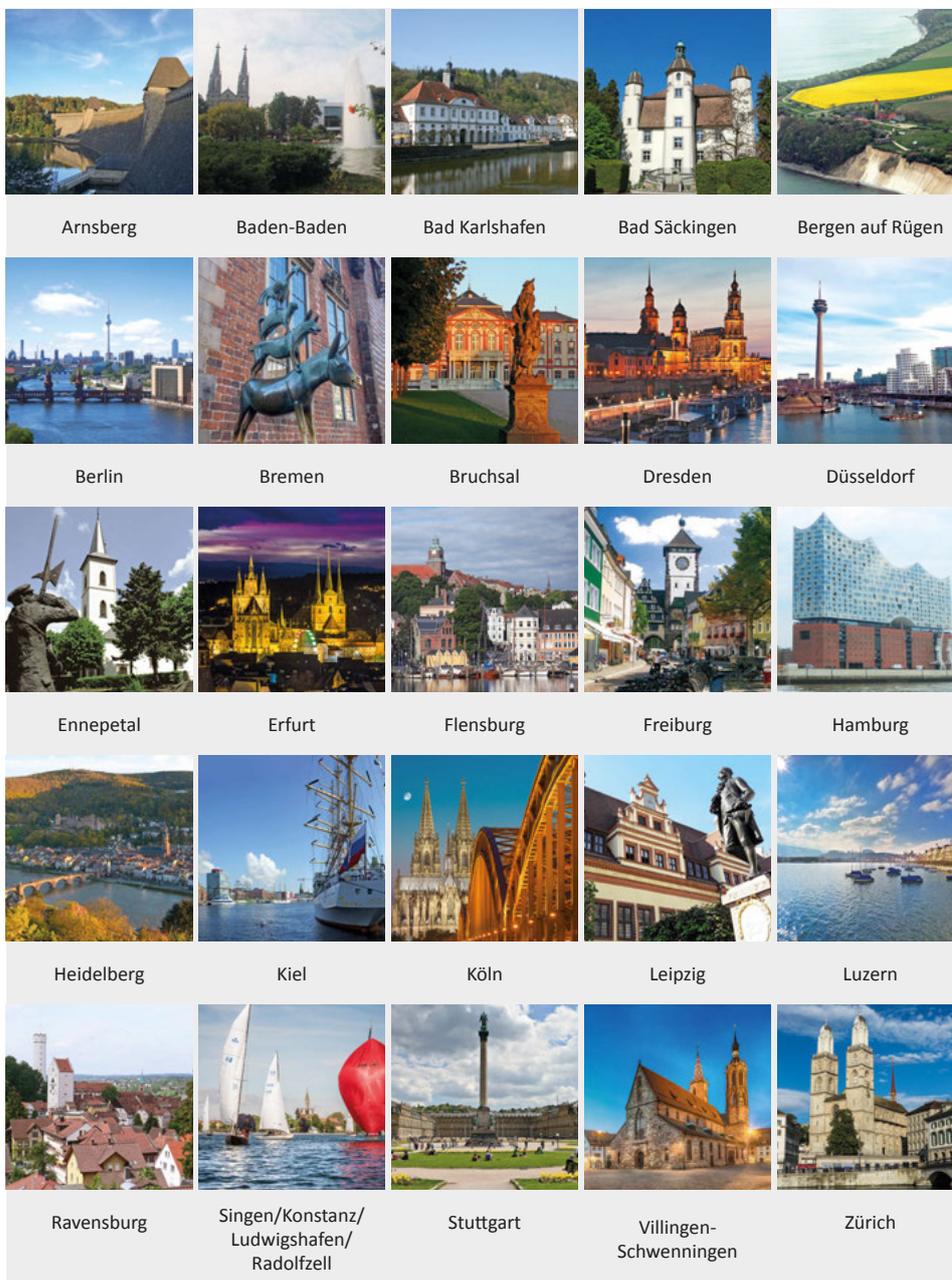
Zur Genossenschaft

Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften



Städtetouren und Kurzreisen sorgen für Abwechslung

Als Genossenschaftsmitglied profitieren Sie nicht nur in den eigenen vier Wänden von einem ganz besonderen Service. Auch auf Reisen können Sie auf ein vielfältiges Angebot unseres 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.



720

► Weitere Eindrücke oder direkt online buchen unter: gaeworing.de





1. Rückblick auf unser Jubiläumsjahr 2023



Primel-Aktion im Frühling



Mieterfest



Mieterfest



*Besuch in den KiTas
mit Eis-Überraschung*



Seniorenausflug zur BUGA in Mannheim





Zur Genossenschaft



Besuch des Heidelberger Zoos



Besuch des Heidelberger Zoos



E-Bike-Tour



75-Jahre-Geburtstagsaktion





2. Spendenübergaben



KITZ



Hoffexpress



Waldpiraten





3. Verabschiedung unseres geschäftsführenden Vorstands Peter Stammer am 14.12.2023



Überreichung der Ehrenmedaille in Gold durch den Verbandspräsident Peter Bresinski des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart



Familienheim-Team





Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2023 stellt keinen Lagebericht im gesetzlichen Sinne dar. Unsere Genossenschaft ist in ihrer Eingruppierung in die Größenklasse der „kleinen“ Genossenschaften nicht verpflichtet, einen solchen im Sinne vom § 289 HGB zu erstellen.

Dennoch sieht sich unsere Genossenschaft jährlich zur Veröffentlichung eines entsprechenden Reports veranlasst und will in diesem umfangreichen Bericht sämtliche wirtschaftliche Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen.

Grundlagen des Unternehmens

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

Zum 31.12.2023 hatte unsere Genossenschaft 1.800 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.953 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 auch mit der Neubauprojektierung von Mietwohnungen und, falls möglich, auch im Bauträgersgeschäft. 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 entsprechende Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung wurde von der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar erteilt.

Zum 31.12.2023 beträgt der eigene Wohnungsbestand 1.070 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten und 845 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

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.

Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien, China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geriet im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings



blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung geriet somit deutlich ins Stocken.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheiten infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Im Baugewerbe machen sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Rohbau betroffen. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

In dem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen, der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7% oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz des weiteren Beschäftigungsausbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorbei gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf rund 2,6 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen von Ausbaugewerken, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen der Bestandswohnungen gelegen haben dürfte.

Die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat, ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreicht im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitäts-



ziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+ 7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im IV. Quartal 2023 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im III. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4% zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen – im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. 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 Vorkriegsniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie steigende Zinsen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit vielen Jahren um 1,8% zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung verloren. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

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

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zur wieder wachsenden Wohnbauinvestition eingeleitet werden.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten, verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes, starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang



der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. So setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau 2022 (-7 %) dramatisch fort. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig. Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Die schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Insgesamt wurden 2023 rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2023 wurden circa 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit noch deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngste in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Fazit:

Die derzeit toxische Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt spürbare Auswirkungen. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen – erheblich mehr als die Inflation im gleichen Zeitraum (17 %). Höhere Qualitätsanforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie die Verfahrensverzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich. Dadurch sind die Bauwerkskosten neuer Vorhaben von Mitte 2021 bis Ende 2023 voraussichtlich um rund 50 % gestiegen. Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraumes zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt. Baukostensteigerungen und Zinsanhebungen führen in Kombination dazu, dass Neubauvorhaben in angespannten Märkten derzeit nur bei einer Anfangsmiete von 18 oder mehr Euro rentabel kalkuliert



werden können. Dies bedeutet gegenüber Mitte 2021 einen Anstieg der Anfangsmiete um 7,15 €/m². Angesichts dieser Rahmenbedingungen werden immer mehr Wohnbauprojekte verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Der Wohnungsneubau bricht deutlich mit allen negativen Folgen für die Wohnungsverfügbarkeit und die zu bezahlenden Mieten ein.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2023 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 dazu in die deutliche Verbesserung der energetischen Standards, auch vor dem Hintergrund der CO₂-Einsparungen, gemäß Klimaroadmap unserer Mietobjekte.

Die im Jahr 2020 erarbeitete Klimaroadmap wurde im Jahr 2023 fortgeführt und angepasst. In den nächsten Jahren sollen die Wohnanlage im Quartier Neue Heimat in Nußloch durch ein Nahwärmenetz und die Wohnanlage Rondell in Schwetzingen durch eine umfangreiche energetische Sanierung so weit ertüchtigt werden, dass sie den gesetzten Zielen der CO₂-Reduzierung entsprechen.

Der im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die im Wirtschaftsplan angesetzten Erwartungen erreicht. Die Gesamtinvestition unserer Genossenschaft im Berichtsjahr 2023 in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und Neubau beliefen sich auf insgesamt 5,4 Mio. €. Die Finanzierung der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Auch für die bisher aufgelaufenen Baukosten des Bauvorhabens in Kronau, 22 eigene Mietwohnungen und 11 Eigentumswohnungen, wurden bisher aus vorhandenen Eigenmitteln finanziert.

Wohnungsbestand

Bestand am 31.12.2022: 1.060 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Bestand am 31.12.2023: 1.070 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2023 beträgt 81.149 m².

Im Dezember 2022 wurde ein notarieller Kaufvertrag zum Erwerb von 10 Bestandswohnungen in Schwetzingen, Erfurter Str. 10, abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang und die Übergabe der Wohnungen erfolgte zum 01. Februar 2023. Der Kaufpreis wurde zum Teil mit Fremdmitteln finanziert. Die Wohnungen sind alle zu marktüblichen Preisen vermietet.

Im Rahmen der Verkehrssicherungsüberwachung wurden alle unsere eigenen Wohnanlagen im Jahr 2023 begangen. Festgestellte Beanstandungen oder Mängel wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und durch unsere eigene technische Abteilung sukzessive abgearbeitet.





Bericht des Vorstandes

Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft mit bei. Im Berichtsjahr wurden 76 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,1 %.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen zum 31.12.2023 rund 26.700 €. Die Erlöse aus Kaltmieten haben sich auf insgesamt 7.833.000 € erhöht.

Die Vermietung bzw. Auslastung unserer beiden Gästewohnungen im Kranichweg in Heidelberg-Pfaffengrund war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend. Die Mieteinnahmen hierfür haben im abgelaufenen Jahr einen Deckungsbeitrag erzielt.

Aufgrund des nach wie vor angespannten und engen Mietwohnungsmarktes, bei dem die Nachfrage deutlich das Angebot überwiegt, bestanden in 2023 nur modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände.

Für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2023 rund 1,5 Mio. € ausgegeben. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnungsmodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Gekündigte Wohnungen konnten meist sofort anschlussvermietet werden.

Die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Wohnungsbestand zur Ermittlung des weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch 2023 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,6 Mio. € erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 57 € je m² Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden rund 18,60 € je m² Wohnfläche investiert. Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurde ein Rahmen für rund 1,5 Mio. € von den Organen der Genossenschaft für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäude im eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.

Für die im Rahmen der Klimaroadmap vorgesehenen Maßnahmen, wurden rund 21,4 Mio. € (Stand 2022) Investitionskosten veranschlagt.



Erwerb eines 10-Familienhauses in Schwetzingen, Erfurter Str. 10





Neubau

Im Jahr 2020 haben wir im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens von der Gemeinde Kronau ein Grundstück zur Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen erworben. Am 28. Juli 2023 konnte das Bauvorhaben mit dem Spatenstich begonnen werden. Es entstehen 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen in zwei Gebäuden sowie 11 hochwertige Eigentumswohnungen in einem weiteren Gebäude sowie eine Tiefgarage mit 36 TG-Stellplätzen.

Die beiden Mietshäuser werden als Holz-Beton-Hybrid-Häuser erstellt, die Eigentumswohnungen in konventioneller Massivbauweise. Alle Objekte erfüllen den KfW-Standard EH40EE. Sowohl die Mietwohnungen als auch die Eigentumswohnungen werden voraussichtlich Ende des I. Quartals 2025 fertiggestellt sein.

Von den 11 Eigentumswohnungen sind bei Berichterstellung (Stand Februar 2024) zwei Wohnungen verkauft.



Spatenstich am 28.07.2023



Aktuelles Baustellenbild (Stand März 2024)





Nachhaltigkeit und Klimaschutz oder „Wie unsichere Rahmenbedingungen den Fortschritt bremsen“

Seit der Verabschiedung unserer Klimaroadmap im Jahre 2021 wurde immer wieder deutlich, dass klare und verlässliche Rahmenbedingungen Voraussetzung für langfristige Dekarbonisierungsstrategien sind. Als Grundlage zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erfolgten im Jahr 2022 bis heute die Erstellung der sogenannten Individuellen Sanierungsfahrpläne „ISFPs“ für jede unserer Liegenschaft. Hierbei werden die notwendigen Einzelmaßnahmen konkretisiert, welche zur Erreichung des angestrebten energetischen Zustands erforderlich sind und gegebenenfalls auch förderfähig wären.

Nachdem der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts am Mittwoch, 15. November 2023, entschied, dass das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 mit der Schuldenregel des Grundgesetzes (Artikel 109, Absatz 3) sowie mit den Artikeln 110, Absatz 2 und 115, Absatz 2 des Grundgesetzes unvereinbar und damit nichtig ist, wurde auch der Klimatransformationsfonds deutlich reduziert und wurden alle bisherigen Klimastrategien infrage gestellt.

Aus diesem Grund wurden auch seitens der Familienheim Heidelberg zunächst alle weiteren Aktivitäten in diesem Zusammenhang eingestellt. Erst mit der In-Aussichtstellung der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes wurden die vorbereitenden Maßnahmen und Untersuchungen wieder aufgenommen. Ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Dekarbonisierung sind ein umfängliches Heizungsmonitoring und eine externe Überwachung des Betriebszustandes der technischen Gebäudeausstattung. Hier beschreitet die Baugenossenschaft Familienheim mit der Erstellung von sogenannten „digitalen Zwillingen“ sowohl einen Weg zur Optimierung des Betriebes der Heizungsanlagen als auch der Trinkwasserhygiene in Hydraulik und Temperatur.

Ungeachtet der regulatorischen Unwägbarkeiten werden wir mit Bedacht und immer auf Sicht unsere gemeinsam erarbeitete Klimaroadmap zur Klimaneutralität unseres Bestandes verfolgen. Mit der Installation und Inbetriebnahme von zwölf E-Ladepunkten in der Tiefgarage im Quartier „Kranichgarten“ im Pfaffengrund leistet die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg einen Beitrag zur angestrebten Verkehrswende. Hier besteht nunmehr für alle 147 Mieter nach Wunsch und Bedarf, den Pkw im eigenen Quartier zu laden. Auch im Neubau Kronau wird im Zuge der Fertigstellung die Bereitstellung von Ladepunkten für die zukünftigen Bewohner geprüft.



WallBox-Installationen im Kranichgarten





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 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 im Heidelberger Süden 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.

Auf dem Baufeld B2 erfolgten im Laufe des Jahres die Übergaben von 46 Eigentumswohnungen sowie die Übergabe von 24 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Auf dem Baufeld B3 wurde 2023 mit den Bauarbeiten zur Erstellung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die ersten Objekte bereits Ende 2024 an die Käufer und Mieter übergeben werden können.

Des Weiteren sind für die westlichen und südlichen Baufelder der Konversionsflächen die Projektierungsarbeiten abgeschlossen, teilweise die Baugenehmigungen bereits erteilt sowie die Finanzierung der öffentlich geförderten Mietwohnungen bewilligt. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bleibt abzuwarten, in welcher Höhe von den angeschriebenen Generalunternehmern Angebote abgegeben werden. Die Baupreise müssen in Kombination mit der Vertriebsquote und der Zinsentwicklung eine angemessene Wirtschaftlichkeit erwarten lassen. Im Laufe des Jahres 2024 werden die Ausschreibungsergebnisse vorliegen, sodass dann seitens der MTV weiter entschieden wird, ob und wann mit dem Bau auf den einzelnen Baufeldern begonnen werden kann.

2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2023 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Planansätzen und den Erwartungen. Die Gesellschafterversammlungen wurden entsprechend durchgeführt und die gefassten Beschlüsse umgesetzt.

WEG-Verwaltung / 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.





Bericht des Vorstandes

Ergebnis

In allen Geschäftsbereichen zusammen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.366.790,81 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll, wie nachstehend dargestellt, erfolgen:

Jahresüberschuss 2023	1.366.790,81 €
Einstellung in andere Rücklagen	1.142.403,47 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	136.679,08 €
Verbleiben für eine geplante Dividende	87.708,26 €

Es kann festgestellt werden, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2023 den Erwartungen, dem Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen der Organe voll und ganz entspricht.

Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2023 in T€	v. H.	31.12.2022 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	85.505,3	92,0	83.663,2	90,5	1.842,1
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	1.031,7	1,1	588,3	0,6	443,4
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.879,7	3,1	2.747,7	3,0	132,0
Forderungen und Abgrenzungsposten	640,7	0,7	1.224,5	1,3	-583,8
Flüssige Mittel	2.846,2	3,1	4.207,1	4,6	-1.360,9
Gesamtvermögen	92.903,6	100,0	92.430,8	100,0	472,8
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.338,4	2,5	2.307,8	2,5	30,6
Rücklagen	39.643,2	42,7	38.353,4	41,5	1.289,8
Bilanzgewinn	87,7	0,1	103,8	0,1	-16,1
	42.069,3	45,3	40.765,0	44,1	1.304,3
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.684,7	1,8	1.547,0	1,7	137,7
Verbindlichkeiten					
Verb. gegenüber Kreditinstituten	45.448,3	48,9	47.062,4	50,9	-1.614,1
Erhaltene Anzahlungen	3.313,9	3,6	2.750,3	3,0	563,6
Übrige Verbindlichkeiten	387,4	0,4	306,1	0,3	81,3
	50.834,3	54,7	51.665,8	55,9	-831,5
Gesamtkapital	92.903,6	100,0	92.430,8	100,0	472,8

Das Anlagevermögen zum 31.12.2023 beträgt 85,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 83,7 Mio. €.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2023 beträgt 92,9 Mio. €. Aufgrund des Jahresergebnisses in Höhe von 1.366.790,81 € sowie der Rückführung von Verbindlichkeiten hat sich die Eigenkapitalquote auf 45,3 % (2022: 44,1%) erhöht. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.





Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau und auch 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 1,86 %.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	1.366,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.615,9
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-10,0
+ Abschreibungen auf Forderungen	49,2
+ Zinsaufwendungen	868,0
- Zinserträge und erhaltene Dividenden	-43,8
= Cashflow	3.846,1
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	147,7
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-591,9
+ Abnahme kurzfristiger Aktiva	402,7
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	659,4
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.464,0
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.309,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	43,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-3.265,7
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.400,0
- Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen	-1.653,1
- planmäßige Tilgungen	-1.375,7
- Gezahlte Zinsen	-868,0
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	41,3
- Auszahlungen für Dividenden	-103,8
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.559,3
Finanzmittelbestand	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.361,0
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2022	4.207,1
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2023	2.846,1



Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 47,1 Mio. € auf 45,4 Mio. € reduziert. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 1,7 Mio. €, zudem wurden vorzeitige Tilgungen in Höhe von 1,4 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 in die Klimaroadmap zur energetischen Erhöhung unseres eigenen Hausbestandes zur Verfügung stehen. Daneben bestehen Beleihungsreserven durch unbelastete Mietobjekte sowie nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt dargestellt:

Ertragslage	2023 in T€	2022 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.838,4	4.102,2	-263,8
Verkaufstätigkeit	-0,9	53,6	-54,5
Betreuungstätigkeit	299,7	342,4	-42,7
Andere Lieferungen u. Leistungen	59,2	50,7	8,5
Kapitaldienst	284,4	555,1	-270,7
Summe	4.480,8	5.104,0	-623,2
Verwaltungsaufwand	2.801,5	2.390,4	411,1
Betriebsergebnis	1.679,3	2.713,6	-1.034,3
Übrige Rechnung	102,3	73,1	29,2
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	414,8	1.308,1	-893,3
Jahresüberschuss	1.366,8	1.478,6	-111,8

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von rund 26,7 T€ ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 16,3 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus den Geschäftsbesorungsverträgen mit der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG mit eingerechnet. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung.

Insgesamt ist festzustellen, dass für das Jahr 2023 ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die Eigenkapitalrendite beträgt 3,2 %.





Prognosen, Chancen und Risikobericht

Durch die weiter zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse können das absolute Eigenkapital gestärkt, die Liquidität gesteigert und die Verbindlichkeiten planmäßig zurückgeführt werden. Für die vorgesehene Geschäftsentwicklung sind Eigenmittel und Finanzierungsmöglichkeiten durch entsprechende Beleihungsreserven sowie freie Kreditlinien ausreichend vorhanden.

Wirtschafts- und Finanzpläne sowie Planungsrechnungen liegen bis zum Jahr 2037 vor.

Chancen

Trotz der im Vorstandsbericht eingangs erwähnten schwierigen Rahmenbedingungen bleibt unser satzungsgemäßer Auftrag der Mitgliederförderung oberste Priorität unseres Handelns. Durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen möchten wir mittelfristig der überzeichneten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Neckar-Kreis entgegentreten. Durch die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung, insbesondere in energetischer Hinsicht und durch wirtschaftlich vertretbare Neubautätigkeit, wird die Entwicklung unserer Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Kirchen, Banken und Behörden unterstützen die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG. Bestandsgefährdende Risiken sind für die Jahre 2024 und 2025 nicht zu erkennen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und wird nicht negativ beeinflusst.

Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach wie vor geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in der Zukunft fortsetzen wird.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Das Risiko weiter steigender Preise am Bau sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Derzeit ist jedoch festzustellen, dass die Preise aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage eher stagnieren. Für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Dienstleistern und Handwerkern entsprechend Vorsorge getroffen. Hierdurch kann auf auftretende Risiken kurzfristig reagiert werden. Insgesamt sind die Risiken als beherrschbar einzustufen.

Risiken einer möglichen, weiter konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung könnten wir aufgrund unserer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.





Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes, des großen Nachfrageüberhangs an bezahlbarem Wohnraum und der soliden vertraglichen Beziehungen zu unseren Auftragnehmern gehen wir davon aus, dass wir unsere geplanten Ziele grundsätzlich erreichen können.

Risiken bestehen gegebenenfalls aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubauvorhaben sowie bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hiermit verbunden ist das Risiko weiterer Kostensteigerungen, der Rohstoff- und Baustoffverknappung und der weiteren Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir erwarten daher keinen drastischen Anstieg von Mietausfällen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Nachdem die Zinssteigerungen wohl ihren Peak erreicht haben, gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen im 10-Jahreszeitraum zwischen 3% und 4% einpendeln werden.

Die Zinsausläufe für langfristige Kapitalmarktdarlehen sind temporär gestaffelt. Zur weiteren Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahr 2023 entsprechende Bausparverträge mit gesicherten Darlehenszinsen zur Ablösung von Kapitalmarktdarlehen abgeschlossen.

Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf Fremdfinanzierungsreserven zu günstigen Konditionen zurückgegriffen werden.





Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,4 %	2,5 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,2 %	3,6 %
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,0 %	90,5 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,0 %	9,5 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	49,6 %	51,7 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	111,0 %	114,1 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,3 %	44,1 %
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2023	2022
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	8,07 €	7,97 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,1%	7,5%
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	18,60 €	14,09 €

Heidelberg, 19.03.2024

Der Vorstand

Holger Meid

Peter Stammer





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 7 ordentlichen und 2 Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, der Finanz- und Wirtschaftspläne. 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 und in separaten Abstimmungen beschlossen und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich 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 2023, 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 2023 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Mai 2024 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 14. Mai 2024 statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 keinen Anlass zur Beanstandung ergab.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, 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 19. März 2024 den Jahresabschluss 2023 ausführlich behandelt.





Bericht des Aufsichtsrates

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

Heidelberg, 14.05.2024

Der Aufsichtsrat

Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang





Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75,00	75,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.674.780,00		59.358.864,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.234.739,39		1.289.926,39
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		427.208,69
4. Technische Anlagen	126.516,00		113.050,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.147,00		228.493,00
6. Anlagen im Bau	2.417.835,46		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	49.524,90	63.724.542,75	464.985,82
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		85.505.254,00	83.663.239,15
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	174.800,51		388.404,45
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		199.862,67
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	856.933,43		0,00
4. Unfertige Leistungen	2.849.014,20		2.680.448,23
5. Andere Vorräte	30.661,93	3.911.410,07	67.267,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.764,94		47.165,29
2. Forderungen aus Betreuung	259.422,24		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	359.513,71	640.700,89	1.177.380,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.828.706,14		4.207.063,13
2. Bausparguthaben	17.500,00	2.846.206,14	0,00
Umlaufvermögen insgesamt		7.398.317,10	8.767.591,38
Bilanzsumme		92.903.571,10	92.430.830,53





Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.240,00	86.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.229.756,72	2.219.342,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	1.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.732,28 €		(1.457,68)
II. Kapitalrücklage	231.900,24	221.140,24
III. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 136.679,08 €	4.193.619,85	4.056.940,77
		(147.862,02)
2. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.142.403,47 €	35.217.719,81	34.075.316,34
		(1.227.012,94)
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.366.790,81	1.478.620,25
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	- 1.279.082,55	- 1.374.874,96
Eigenkapital insgesamt	42.069.344,88	40.764.964,96
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	678.309,00	688.330,00
2. Steuerrückstellungen	876.806,00	715.205,00
3. Sonstige Rückstellungen	129.600,00	143.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.448.302,48	47.062.381,14
2. Erhaltene Anzahlungen	3.313.856,86	2.750.315,11
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.982,35	38.502,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	132.562,12	193.237,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten	224.807,41	74.394,61
davon aus Steuern: 60.560,59 €		(49.532,17)
Bilanzsumme	92.903.571,10	92.430.830,53





Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.628.351,72		9.152.689,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		426.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	299.707,86		342.358,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.233,11	9.987.292,69	50.643,91
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufs- grundstücken und unfertigen Leistungen		974.038,24	481.401,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		102.281,53	73.139,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.546.270,12		3.076.310,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	806.328,83	4.352.598,95	448.076,86
5. Rohergebnis		6.711.013,51	7.001.845,92
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.561.582,25		1.444.676,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	401.607,70	1.963.189,95	330.558,92
davon für Altersversorgung: 119.073,68 €			(80.197,99)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.615.865,32	1.587.843,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		838.307,90	615.167,37
9. Erträge aus Beteiligungen		540.930,40	805.305,54
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbunden Unternehmen: 5.294,70 €		7.290,99	7.709,68 (5.294,70)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.477,79	3.092,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		879.371,50	837.937,92
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		414.801,32	1.308.078,08
14. Ergebnis nach Steuern		1.584.176,70	1.693.691,54
15. Sonstige Steuern		217.385,89	215.071,29
16. Jahresüberschuss		1.366.790,81	1.478.620,25
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.279.082,55	1.374.874,96
18. Bilanzgewinn		87.708,26	103.745,29





Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,25 % 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 12,5 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 7,69 % bis 34,08 % abgeschrieben.
- 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 Allming in Nußloch, welches derzeit nicht mehr realisiert werden soll, wurden in Höhe von T€ 14 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.





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.

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 von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,82 %. 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 2.629,00 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.





Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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 2.849.014,20 € (Vorjahr: 2.680.448,23 €) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von 290,81 € (Vorjahr: 356,66 €) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Erträgen aus Beteiligungen wird eine Gewinnausschüttung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von 540.930,40 € (Vorjahr: 805.305,54 €) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen: 11.356,00 € (Vorjahr: 15.838,00 €)

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge: 1.312,00 € (Vorjahr: 0,00 €)

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon			Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.448.302,48 (47.062.381,14)	5.955.985,97 (3.153.571,85)	5.915.300,56 (7.237.496,89)	33.577.015,95 (36.671.312,40)	45.448.302,48 (47.062.381,14) Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	3.313.856,86 (2.750.315,11)	3.313.856,86 (2.750.315,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.982,35 (38.502,20)	29.982,35 (38.502,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.562,12 (193.237,51)	132.562,12 (193.237,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	224.807,41 (74.394,61)	218.277,25 (67.208,13)	6.530,16 (7.186,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	49.149.511,22	9.650.664,55	5.921.830,72	33.577.015,95	45.448.302,48
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(50.118.830,57)	(6.202.834,80)	(7.244.683,37)	(36.671.312,40)	(47.062.381,14)





Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.790
Zugang	110
Abgang	100
Ende des Geschäftsjahres	1.800

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 10.414,40 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw

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

Arbeitnehmer*innen

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden verpfändete Wertpapiere in Höhe von 1.000.000,00 € ausgewiesen.

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

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit 178,8 T€. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Neubaumaßnahmen in Höhe von 6,0 Mio €. Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen, bestehen keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.





Mitglieder des Vorstandes

Holger Meid

Peter Stammer

Karin Heil (bis 26.01.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt, Vorsitzender

RAin Sandra Oeser, stellv. Vorsitzende

Jörg Gregor

Dr. Uwe Kanzler

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 (683.395,40€) 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 459.008,07 € im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 87.708,26 € (entspricht 3,95% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Heidelberg, 19.03.2024

Baugenossenschaft

Familienheim Heidelberg eG

Holger Meid

Peter Stammer





BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

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



Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg
Tel. 0 62 21 / 53 73-0 · Fax 0 62 21 / 53 73-18
E-Mail: info@fhhd.de · www.fhhd.de

