

---

# Geschäftsbericht 2024



**Mitglied der  
Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg**



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM BAD SÄCKINGEN eG

Hilariusstraße 6 79713 Bad Säckingen  
Tel 07761 9299-30 Fax 07761 9299-40  
info@bfh-bs.de www.bfh-bs.de



# GESCHÄFTSBERICHT

# 2024

Baugenossenschaft  
Familienheim Bad Säckingen eG

Hilariusstraße 6  
79713 Bad Säckingen

Telefon: (07761) 92 99 30  
Fax: (07761) 92 99 40

Mail: [info@bfh-bs.de](mailto:info@bfh-bs.de)  
Internet: [www.bfh-bs.de](http://www.bfh-bs.de)



## AUF EINEN BLICK . . .

52,07 Mio. €

Bilanzsumme per 31.12.2024

810,5 T€

Jahresüberschuss 2024

610,0 T€

Einstellung in Ergebnismrücklagen

200,5 T€

Bilanzgewinn 2024

1.461

Mitglieder am 31.12.2024

2,58 Mio. €

Geschäftsguthaben

4 %

Dividendenausschüttung  
(Gewinnverwendungsvorschlag)

## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

### Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

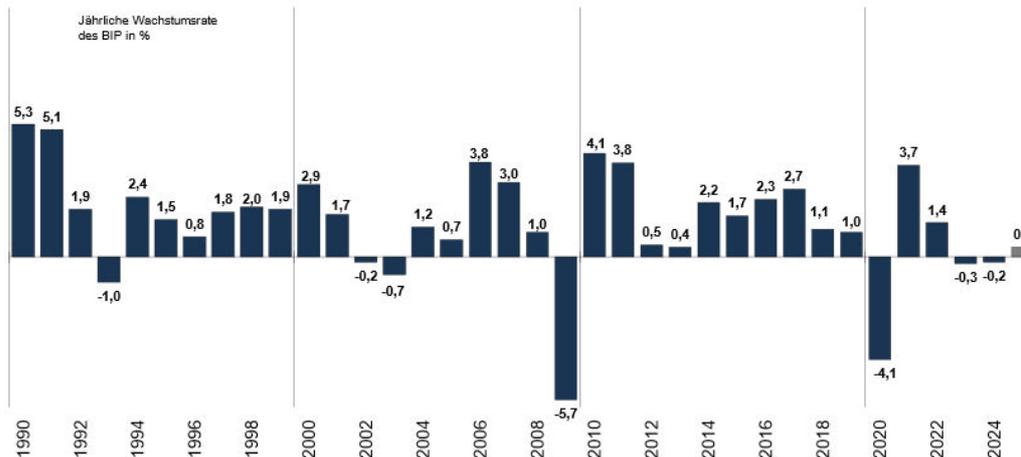
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

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

### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des  
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schröder - 15.01.2025 1

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

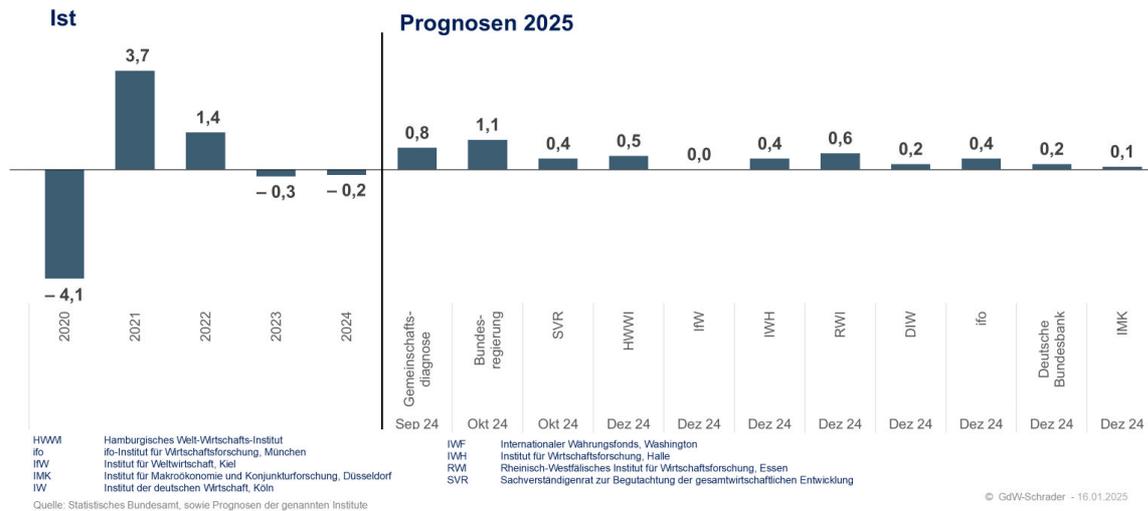
Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten bes-



ser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

## Prognosen für 2025 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



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

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

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

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

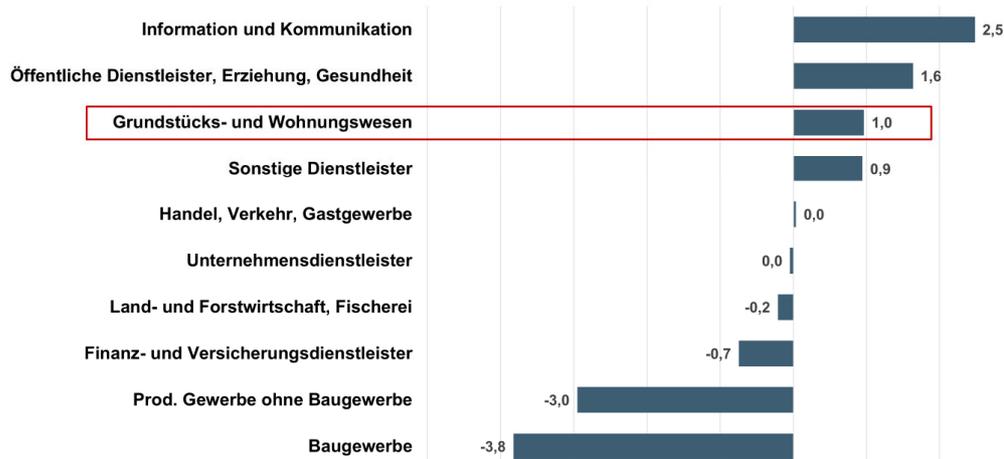
## Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

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

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

### Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

© GdW-Schrader - 15.01.2025 3

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

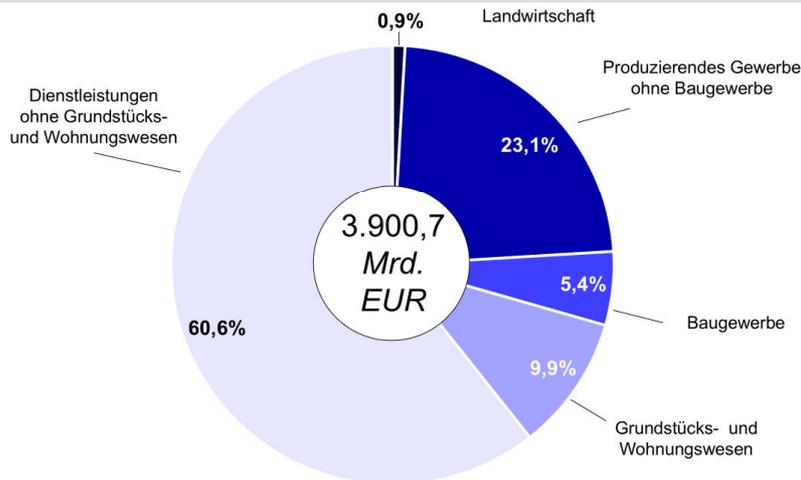
Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung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

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

entwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

### Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal



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

© GdW-Schrader - 15.01.2025 4

### Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

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

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

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

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



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

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.<sup>2</sup> Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup>

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

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

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %.

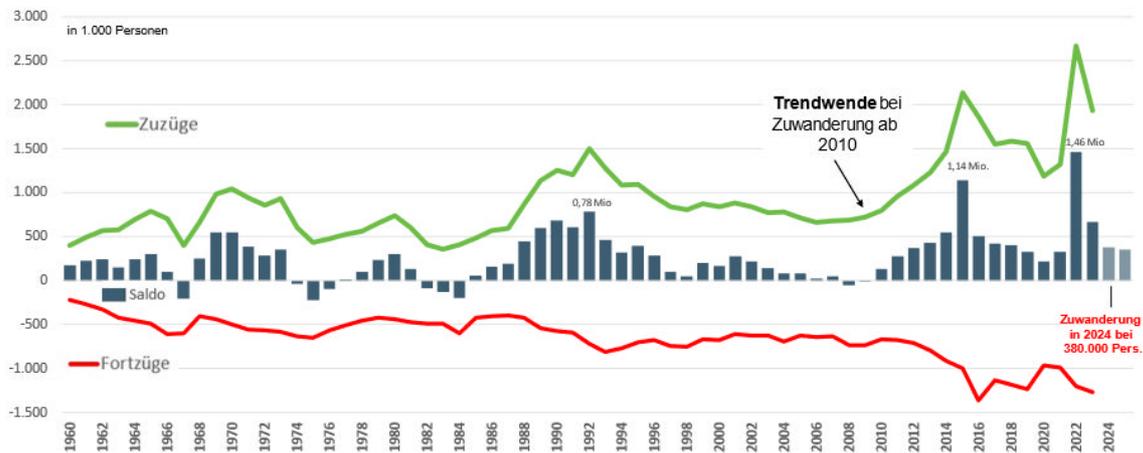
---

<sup>2</sup> IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

## Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960- 2024/25



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

© GdW - Schröder - 10.01.2025

Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

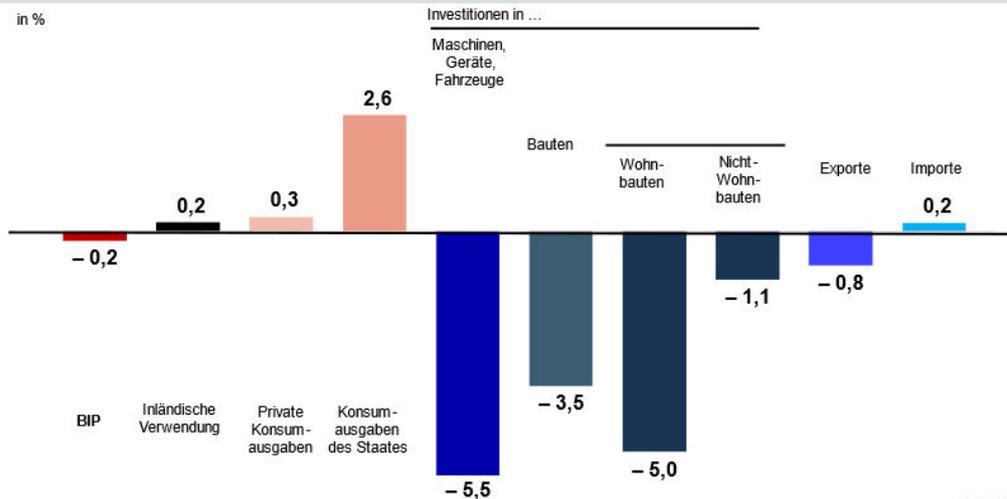
### Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

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

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

## Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch privaten Organisationen ohne Erwerbszweck

© GdW - Schröder - 15.01.2025 6

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

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

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

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

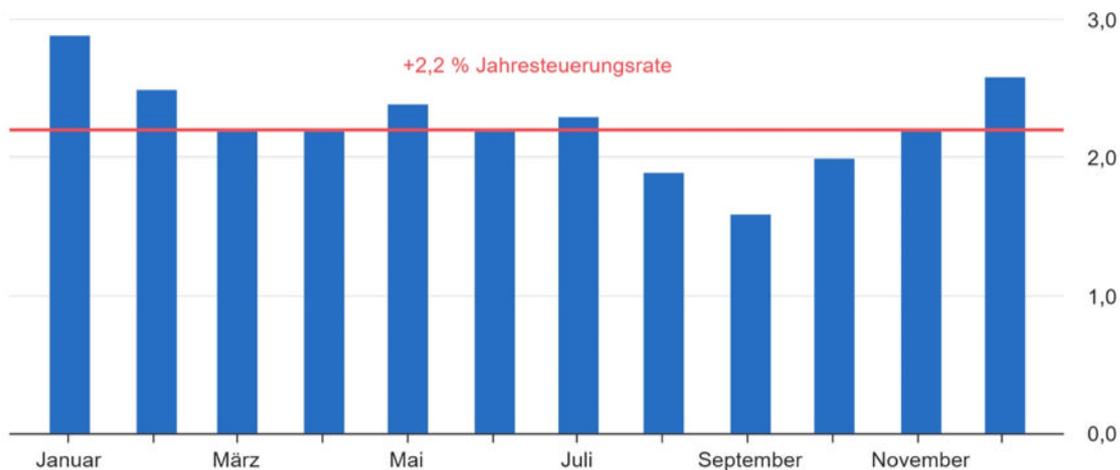
Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

## Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

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

### Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW -Schröder - 16.01.2025

7

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

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

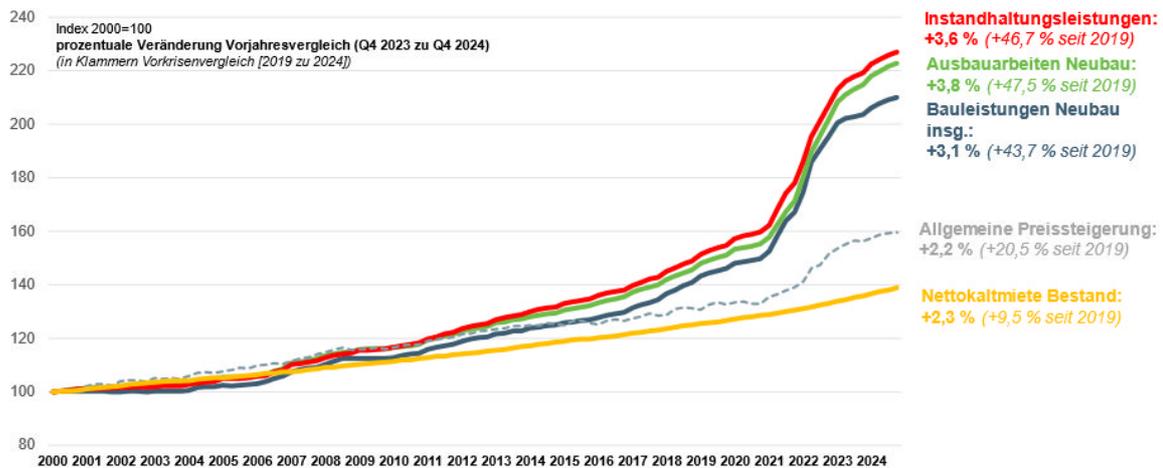
Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.



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

## Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal, 2000=100.

© GdW - Schröder - 13.01.2025

8

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

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

### Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

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

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die trei-

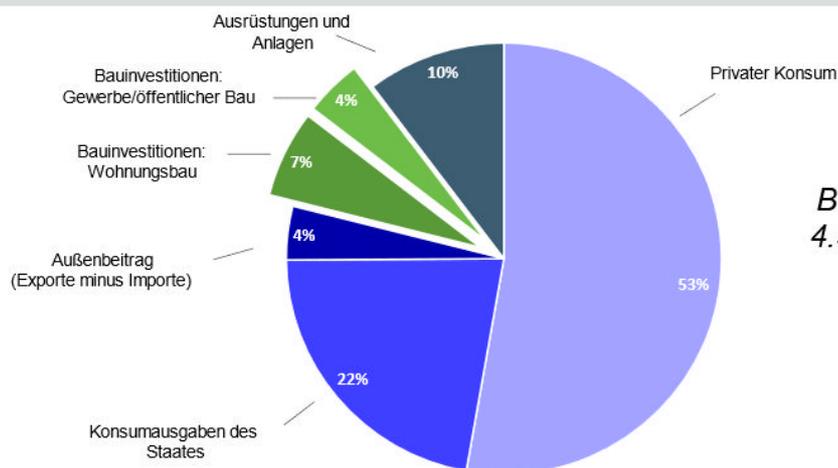
bende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

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

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

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal, in %



**BIP 2024:**  
**4.306 Mrd.**  
**EUR**

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

© GdW - Schrader - 15.01.2025

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

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

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

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

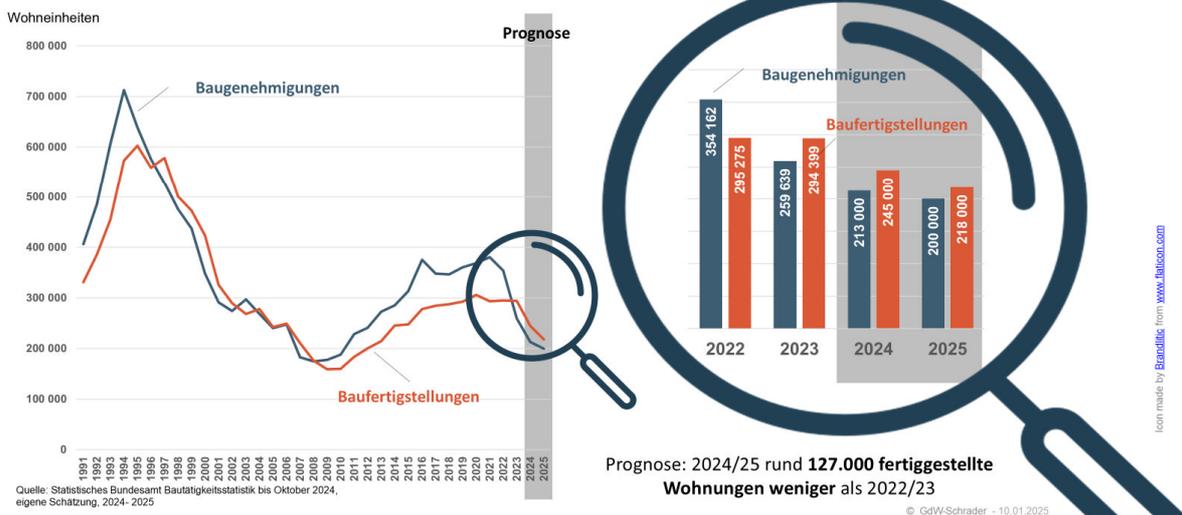
### Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

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

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

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

## Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn



auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

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

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

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

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



## Grundlagen des Unternehmens

Unser Unternehmen bewirtschaftet einen Eigenbestand von 1.117 Mietwohnungen. Davon befindet sich der größte Teil mit 999 Einheiten in Bad Säckingen. In Wehr ist die Genossenschaft mit 114 Einheiten vertreten. Ein Streubesitz befindet sich in Murg mit vier Wohnungen.

Von den sechs gewerblichen Einheiten, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden, sind fünf Einheiten vermietet, eine Einheit wird als Geschäftsstelle eigengenutzt.

Für 313 Einheiten in 17 Eigentümergemeinschaften hat das Unternehmen die nach dem Gesetz vorgeschriebene Verwaltungstätigkeit übernommen.

Für die Baugenossenschaft Laufenburg wird die Geschäftsbesorgung erledigt. Vertragsgemäß betrifft dies die kaufmännische Buchführung und die Erstellung des Jahresabschlusses für 102 Wohnungen. Gleiches gilt seit 2023 auch für 13 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft „Daheim Bleiben eG“ im Bad Säckinger Ortsteil Harpolingen.

## Bestandswohnungen

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestandswohnungen wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.600,1 T€ ausgegeben. Darin enthalten sind vor allem die Aufwendungen für die Wohnungsrenovierungen nach Mieterwechseln sowie die Anschaffungskosten für das Update der Schließanlage mit 435,1 T€.

Die Ausführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen verursachte Gesamtkosten in Höhe von 916,4 T€. Davon wurden 429,5 T€ über die Auflösung von Rückstellungen aus dem Vorjahr finanziert (die entsprechenden Maßnahmen sind in der nebenstehenden Tabelle mit \*) gekennzeichnet.

Die eingeplanten Strangsanierungen konnten im Berichtsjahr mangels Kapazitäten der betroffenen Handwerkerfirmen nicht umgesetzt werden und mussten auf das Folgejahr verschoben werden. So entfielen die höchsten Beträge auf den unumgänglichen Austausch von Heizungsanlagen sowie den Anschlusskosten für die Fernwärmeversorgung.

Die einzelnen Sanierungsaufwendungen im Jahr 2024 sind nachstehend aufgeführt.

Objekt	Kosten
Heizungssanierung Margaretenweg 11-13	10.193 €
Fernwärmeversorgung Trottäcker 19-23	174.792 €
Fernwärmeversorgung Zähringerstraße 45-47	56.316 €
Fernwärmeversorgung Zähringerstraße 46-60	227.229 €
Sanierungsfahrplan Dreiweiherweg 3-5	5.100 €
Sanierungsfahrplan Am Dorfbach 22-28	10.500 €
Fernwärmeversorgung *) Bauverein 11 / Zeppelin 25-27	RÜ - 90.000 € 1.121 €
Fernwärmeversorgung *) Zeppelinstraße 8-10	RÜ - 31.000 € 899 €
Fernwärmeversorgung *) Bauverein 7-9 / Zeppelin 24	RÜ - 40.937 €
Fernwärmeversorgung *) Zeppelinstraße 21-23	RÜ - 106.330 €
Fernwärmeversorgung *) Zeppelinstraße 13-15-17	RÜ - 111.247 €
Fernwärmeversorgung *) Zeppelinstraße 12-16	RÜ 50.000 € 58 €
Strangsanierung Restkosten Neßlerstraße 28	717 €
<b>Summe in Rückstellungen</b>	<b>RÜ - 429.514 €</b>
<b>Summe in Aufwendungen</b>	<b>486.925 €</b>



Die Investitionstätigkeit bei unseren Bestandswohnungen wird sich insbesondere in den nächsten Jahren überwiegend auf die Bereiche Heizungstechnik, Fassaden und Strangsanierungen konzentrieren. Soweit von der örtlichen Stadtwerke Bad Säckingen angeboten werden wir in diesen Sträßenzügen die Fernwärmeanschlüsse beauftragen.

Allen Mietern, die durch die Sanierungsarbeiten Einschränkungen hinnehmen mussten oder Staub- und Lärmbelastigungen ausgesetzt waren, möchten wir auch in diesem Jahr unseren Dank für das gezeigte Verständnis aussprechen.

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ab dem 01.01.2024 gilt unser Augenmerk vor allem der Sicherstellung der Wärmeversorgung unserer Mietwohnungen.

Im Berichtsjahr 2024 konnten in der Zähringerstraße 45-47 sowie Zähringerstraße 46-60 weitere 60 Wohnungen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Säckingen GmbH aktiv angeschlossen werden.

Aufgrund Ausfalls der bestehenden Heizungsanlage wurden die 34 Wohnungen Trottäcker 19-23 an die kurz zuvor installierte Fernwärmeversorgung angeschlossen und in Betrieb genommen.

### Neubautätigkeit

Mit dem Bau unseres Neubauprojektes „Am Dorfbach 16“ im Baugebiet „Mühlematt“ wurde am 20. Juni 2023 begonnen. Eine Bebauung war nur durch umfangreiche Baugrundverbesserungen in Form einer überschnittenen Bohrpfahlwand zur Hangsicherung sowie der für die Gründung notwendigen Rüttelstopfsäulen möglich. Für die baugrundverbessernden Maßnahmen sowie für die Entsorgung des geogen vorhandenen Arsens fielen erhebliche Kosten an, so dass sich die Baukosten von geschätzten 5,7 Mio. € um 450 T€ auf 6,15 Mio. € erhöhten.

Unser Ziel ist es, trotz der Unwägbarkeiten bei den Baukosten, eine Kostendeckung zu erreichen.

Ein Teil der Finanzierung erfolgt über ein zinsgünstiges Förderdarlehen nach dem KfW-55 Standard in Höhe von 2.262.000 €. Zusätzlich wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 399.750 € bewilligt. Die Finanzierung des Restbetrages erfolgt über Eigenmittel.

Über die bereits bewilligte Förderung der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. können 40 % der Wohnfläche eine Förderung von monatlich 1,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhalten.

Förderzweck sind einkommensschwächere Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und ältere, alleinstehende Personen ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende.

Zimmerzahl	Wohnungen	Größe ca.
2-Zimmer	6	54 - 56 m <sup>2</sup>
3-Zimmer	7	88 - 98 m <sup>2</sup>
4-Zimmer	2	103 - 105 m <sup>2</sup>

### Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Nach wie vor bildete die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Berichtsjahr den Kernbereich unserer Tätigkeit.

Die Sollmieten (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 6,04 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen auf nunmehr 6,10 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2024 gekündigten Wohnungen konnten in der Regel zeitnah weitervermietet werden. Für anstehende Renovierungsarbeiten haben wir bei Mieterwechseln teilweise bewusst längere Leerstände in Kauf genommen, um die Wohnungen im bereits sanierten Zustand an die Folgemietler übergeben zu können.



Die Erlösschmälerungen betragen 85,7 T€.

Die Forderungsausfälle liegen mit 19,9 T€ wiederum unter dem Vorjahreswert von 22,3 T€ und damit auf einem sehr geringen Niveau.

Die monatliche Grundmiete beträgt im Dezember 2024 (ohne Gewerbe, Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt 6,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,07 €/m<sup>2</sup>). Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen 2,35 €/m<sup>2</sup>, so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 8,48 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,35 €/m<sup>2</sup>) ergibt.

Zum Jahresende standen 14 Einheiten leer. Die Weitervermietung erfolgte renovierungsbedingt im Zeitraum vom 1. Februar bis 1. Mai des Folgejahres.

### Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2024 sind 74 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,59 % (Vorjahr: 5,70 %).

Von 31 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufen und von 14 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 9 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 12 Mieter durch Tod verloren haben. Sechs Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 11 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

### Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2024 vier Voll- und neun Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Handwerker in Vollzeit und eine Raumpflegerin in Teilzeit im Regiebetrieb beschäftigt.

### Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.461 Mitgliedern nicht verändert. Dem Zugang von 74 Mitgliedern mit 832 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 74 Mitgliedern mit 604 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 12.184 auf 12.412 Anteile erhöht.

Nach § 12 Abs. 1 unserer Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 200,00 €.

### WEG-Verwaltung

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 17 Eigentümergemeinschaften mit 284 Wohnungen, drei gewerblichen Einheiten sowie zwei Tiefgarallengemeinschaften mit insgesamt 26 Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG betreut.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen fanden alle im Berichtsjahr statt. Dabei wurde dem Unternehmen als Verwalter jeweils Entlastung erteilt.

### Bauträrgeschäft

Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten im Bauträrgeschäft statt.

### Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2025 scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Tobias Förster und Stefan Schlachter aus. Beide haben erklärt, sich für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stellen.

### Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführer), Herbert Hausin



## Wirtschaftliche Lage

### a) Vermögenslage

Beträge in T€	2024	2023
Anlagevermögen	42.993,3	42.241,7
Umlaufvermögen	9.073,0	9.797,6
• Vorräte u. Verkaufsgrundstücke	2.253,3	2.195,5
• Forderungen	228,8	200,5
• Liquide Mittel	6.590,9	7.401,6
Rechnungsabgrenzung	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>52.066,3</b>	<b>52.039,3</b>
Rückstellungen	942,1	1.462,0
Verbindlichkeiten	20.057,2	20.278,1
Eigenkapital	31.050,5	30.285,8
• Geschäftsguthaben	2.578,0	2.528,8
• Rücklagen	28.272,0	27.561,6
• Bilanzgewinn	200,5	195,4
Rechnungsabgrenzung	16,5	13,4
<b>Summe Passiva</b>	<b>52.066,3</b>	<b>52.039,3</b>

Das Anlagevermögen hat um die im Berichtsjahr angefallenen Kosten von 2.249,1 T€ für die Anlage im Bau „Am Dorfbach 16“ zugenommen.

Der noch angefallene Erschließungsbeitrag für die „Hugo-Herrmann-Straße 15“ wurde mit 34,4 T€ abgerechnet und auf die Grundstückskosten aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.534,9 T€.

Das Umlaufvermögen hat bei den Guthaben bei Kreditinstituten um 1.519,0 T€ abgenommen und bei den Bausparguthaben durch Einzahlung der Sparbeiträge um 707,9 T€ zugenommen.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 6.590,9 T€ zur Verfügung.

Im Umlaufvermögen sind neben den Vorräten mit 49,7 T€ auch die unfertigen Leistungen (Heiz- und Betriebskosten) mit einem Betrag von 2.203,6 T€ ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 31.050,5 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 59,64 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 58,20 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen von 968,7 T€ abgenommen. Da die Neuvaluierung von 723,0 T€ für das Neubauprojekt „Am Dorfbach 16“ niedriger als die planmäßigen Tilgungen war, haben sich die Verbindlichkeiten insgesamt auf 17.312,0 T€ verringert.

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 40,30 % (Vorjahr: 41,56 %).

Aus dem Jahresüberschuss von 810,5 T€ werden der gesetzlichen Rücklage nach den Bestimmungen unserer Satzung 90,0 T€ und der freien Rücklage 520,0 T€ zugewiesen.

Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 200,5 T€.

### b) Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin positiv entwickelt. Aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehen wir auch für die nächsten Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.



Den Aufwendungen für Instandhaltung und Sanierung stehen nachhaltige Mieteinnahmen gegenüber, die darüber hinaus die Finanzierung von Neubauvorhaben über anteilige Eigenmittel ermöglichen.

Das Mietniveau wird regelmäßig überprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung an den Gesamterträgen liegt mit 8.377,6 T€ oder rd. 96,21 % nach wie vor sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 118,2 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 104,7 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Beträge in T€	2024	2023
Umsatzerlöse	8.377,6	8.055,4
Bestandsveränderungen	64,8	319,9
Sonst. betr. Erträge	166,8	349,8
Zinsen u.ä. Erträge	98,6	64,8
<b>Erträge</b>	<b>8.707,8</b>	<b>8.789,9</b>
Personalaufwand	1.209,4	1.087,3
Abschreibungen	1.534,9	1.542,3
Hausbewirtschaftung	4.231,2	4.174,5
Sonst. betr. Aufwendungen	482,9	324,0
Zinsaufwand	171,6	209,5
Steuern	267,3	256,9
<b>Aufwendungen</b>	<b>7.897,3</b>	<b>7.594,5</b>
Jahresüberschuss	810,5	1.195,4

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem die BAFA-Zuschüsse für die Heizungsumstellungen mit 28,5 T€ sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 56,9 T€ enthalten.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der

Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit einer Höhe von 32,2 T€ unter dem Vorjahresergebnis von 51,1 T€.

Der schon in den Vorjahren festgestellte Rückgang bei den Versicherungsleistungen für Leitungswasserschäden hat sich auch im Berichtsjahr weiter fortgeführt, was auf die in den vergangenen Jahren konsequent durchgeführten Leitungssanierungen und der damit weniger auftretenden Rohrbrüche bzw. Wasserschäden zurückzuführen ist.

Auf der Aufwandsseite stellen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 4.231,2 T€ (Vorjahr: 4.174,5 T€) den mit Abstand größten Posten dar. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Sanierungskosten enthalten.

Der Aufwand für die Löhne und Gehälter ist im Berichtsjahr aufgrund der Neueinstellungen von 3 Teilzeitkräften und einer Vollzeitkraft im Rahmen einer anstehenden Nachfolgeregelung von 885,3 T€ auf 982,1 T€ angestiegen. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung haben sich folglich von 202,0 T€ auf 227,3 T€ erhöht.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Berichtsjahr 1.534,9 T€. Davon entfallen auf die Abschreibungen für Wohngebäude 1.402,8 T€ und auf andere Sachanlagen 132,1 T€.

Die reinen Zinsaufwendungen betragen 163,3 T€. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen wird mit 8,3 T€ (Vorjahr: 12,1 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 324,0 T€ aufgrund der darin enthaltenen Aufwendungen für die Erstellung und Überarbeitung des Portfoliosystems auf 482,9 T€ angestiegen.



### c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wiederum sehr erfolgreich verlaufen und zeigt das Ergebnis einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

Mit den erzielten Jahresüberschüssen können die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung und bei Neubaumaßnahmen über einen hohen Eigenmittelanteil finanziert werden.

Der Genossenschaft standen jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war uneingeschränkt gegeben.

### Chancen und Risiken

Bereits seit Anfang der 80er-Jahre hat die Baugenossenschaft in erheblichem Umfang in die Bestandserhaltung und Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes investiert. Durch die energetischen Maßnahmen konnte auch der Verteuerung der Energiepreise erfolgreich begegnet werden.

Auch in den kommenden Jahren werden wir an der konsequenten Modernisierung und Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes festhalten.

Die im Jahr 2023 gewährten Energiepreisbremsen konnten die drastisch angestiegenen Energiekosten und deren Auswirkungen auf unsere Mieter abmildern und schützten unsere Mieter vor unverhältnismäßig hohen Nachzahlungen. Trotzdem kann es insbesondere bei Einpersonen- und Allein-erziehendenhaushalten mit großen Wohnungen vorkommen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt. Hieraus können Ertragsausfälle resultieren.

Durch langfristige Lieferverträge konnten die Energiekosten ab Januar 2024 wieder nahezu auf einen Stand vor dem Ukrainekrieg festgeschrieben werden.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen hat die Familienheim Bad Säckingen eG ihre Klimastrategie überarbeitet und angepasst, indem vermehrt Fernwärmeanschlüsse verlegt werden, soweit die Stadtwerke Bad Säckingen GmbH eine Anschlussmöglichkeit an ein entsprechendes Leitungsnetz anbietet.

Die Vermietung der genossenschaftseigenen Wohnungen verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Es ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen der Baugenossenschaft festzustellen. Das gesamtwirtschaftlich sehr günstige konjunkturelle Umfeld lässt auch für die kommen-



den Jahre eine positive Unternehmensentwicklung erwarten.

Nach unseren Planungen ist auch für die Folgejahre davon auszugehen, dass aus der Hausbewirtschaftung nach wie vor Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können, die für die Gebäudesanierung und die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Das vor Jahren eingeführte Portfolio-Management wurde im Jahr 2024 aktualisiert und um ein detailliertes CO<sub>2</sub>-Monitoring ergänzt. Es wird regelmäßig als aussagekräftiges Instrument zur Ermittlung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs genutzt, zeigt die gebäudespezifischen Energieeffizienzpotentiale auf und hilft dabei, strategisch und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte zu entwerfen. Eine automatisierte Klima-Roadmap errechnet die kosteneffizientesten Sanierungsmaßnahmen und erstellt ein Konzept, wie die Klimaziele erreicht werden können.

Durch eine Streuung der Kreditlaufzeiten, langfristige Zinsfestschreibungen und der Zinssicherung durch mehrere Bausparverträge haben wir die Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden von uns nicht eingesetzt.

In unserer Genossenschaft sind Kontroll- und Überwachungsinstrumente vorhanden, die eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit ermöglichen und Risiken rechtzeitig erkennen lassen.

Insgesamt liegen bei der Familienheim Bad Säckingen eG keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Unser Ziel ist nach wie vor die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen.

## Dank

Für die überaus erfolgreiche und engagierte Mitarbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr immer wieder mit Rat und Tat zur Seite standen. Auch ihnen sei an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

Den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie unseren Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bad Säckingen, 30. April 2025

DER VORSTAND

Fridolin Singler

Herbert Hausin



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft erfüllte auch im Jahr 2024 seine satzungsgemäßen Pflichten und Aufgaben. Als Kontrollorgan des Vorstandes legte er in gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand Strategien für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für viele genossenschaftliche Projekte fest.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat detailliert über die laufenden Geschäfte unterrichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Dem Jahresabschluss, dem Vorstandsbericht sowie den Prüfungsergebnissen des Prüfungsverbandes ist zu entnehmen, dass die Genossenschaft ordentlich gewirtschaftet hat.

Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage von Auskünften und Dokumenten des Vorstandes entschieden.

Themen- und Beratungsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2024 waren:

- a) Allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung sowie Personalangelegenheiten
- b) Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2024, insbesondere das Bauvorhaben „Am Dorfbach 16“ in Obersäckingen
- c) Sanierung von Leitungssträngen und Bädern in den Bestandswohnungen sowie anstehende Fassadensanierungen
- d) Dekarbonisierung des Wohnungsbestands – Klimaneutralität

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungspflicht nach § 38 GenG in vollem Umfang nachgekommen. Die ihm obliegenden und von ihm durchgeführten Prüfungen nach § 30 der Satzung in Verbindung mit § 38 Abs. 1 GenG haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Jahresabschluss und der Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung wurden im Aufsichtsrat ausführlich besprochen und für in Ordnung befunden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen behielt ihr Bewusstsein für die soziale Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens auch im vergangenen Geschäftsjahr stets im Auge.

Trotz eines weiterhin herausfordernden Umfelds – gekennzeichnet durch steigende Baukosten, höhere Zinsen und verschärfte gesetzliche Vorgaben – ist es dem Vorstand gelungen,



das notwendige Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Effizienz und sozialer Verantwortung zu wahren.

Neben der Weiterführung des Bauprojekts „Am Dorfbach 16“ wurden, im Rahmen der personellen Kapazitäten und Möglichkeiten, bestehende Wohnanlagen instandgesetzt und energetisch verbessert. Die Umsetzung der Anforderungen aus dem novellierten Gebäudeenergiegesetz sowie anderer regulatorischer Änderungen wurde dabei ebenso kontinuierlich verfolgt wie die laufende Optimierung der Geschäftsprozesse und Finanzen.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen blickt damit auf ein anspruchsvolles, aber erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Die Abstimmung auf Augenhöhe war geprägt von Offenheit und Transparenz – Grundlagen, die wesentlich zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beigetragen haben.

Ein besonderer Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Einsatz und hoher Fachkompetenz zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Ihr tägliches Engagement, ihre Verlässlichkeit und ihr freundlicher Umgang mit unseren Mitgliedern und Mietern verdienen hohe Anerkennung.

Ebenso möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Mieterinnen und Mietern bedanken. Ihr Vertrauen, ihre Geduld in Zeiten baulicher Maßnahmen sowie ihre Verbundenheit zur Genossenschaft sind ein wichtiger Baustein für das stabile Fundament unserer Gemeinschaft.

Bleiben Sie gesund und achten Sie aufeinander!

Bad Säckingen, den 30.04.2025

Tanja Ebner  
Vorsitzende des Aufsichtsrates





## Jahresabschluss 2024

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Aktiva	2024		2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.394,00		23.786,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.227.708,39		37.596.138,05	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	55.273,91		55.273,91	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.981.916,10		1.981.433,02	
4. Techn. Anlagen und Maschinen	461.332,51		545.263,51	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.123,04		102.312,04	
6. Anlagen im Bau	4.133.072,12		1.883.993,03	
7. Bauvorbereitungskosten	23.590,27		23.590,27	
		42.948.016,34		42.188.003,83
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	29.900,00	29.900,00	29.900,00	29.900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>42.993.310,34</b>		<b>42.241.689,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.203.622,86		2.138.785,19	
2. Andere Vorräte	49.688,78	2.253.311,64	56.778,54	2.195.563,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	19.842,32		22.252,58	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	514,78		485,26	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.377,65		9.438,45	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	199.006,89	228.741,64	168.300,72	200.477,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.704.309,21		4.222.807,83	
2. Bausparguthaben	3.886.630,44	6.590.939,65	3.178.775,61	7.401.583,44
<b>Bilanzsumme</b>		<b>52.066.303,27</b>		<b>52.039.314,01</b>



Passiva	2024		2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.200,00		94.400,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>2.473.800,00</u>	<u>2.578.000,00</u>	<u>2.434.400,00</u>	<u>2.528.800,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.600,00		2.400,00	
Kapitalrücklage		34.861,67		33.541,67
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	3.578.807,90		3.488.807,90	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	90.000,00 €			
Vorjahr EUR	120.000,00 €			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>24.658.334,22</u>	<u>28.237.142,12</u>	<u>24.039.243,53</u>	<u>27.528.051,43</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:				
EUR	99.090,69 €			
Vorjahr EUR	181.033,04 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	520.000,00 €			
Vorjahr EUR	880.000,00 €			
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	810.508,73		1.195.410,48	
2. Einstellung in Ergebnisrücklage	<u>610.000,00</u>	<u>200.508,73</u>	<u>1.000.000,00</u>	<u>195.410,48</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.050.512,52</b>		<b>30.285.803,58</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellung für Pensionen	813.980,00		840.616,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>128.112,00</u>	<u>942.092,00</u>	<u>621.392,00</u>	<u>1.462.008,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	17.326.621,99		17.572.572,34	
2. Erhaltene Anzahlungen	2.440.374,73		2.220.897,97	
3. Verb. aus Vermietung	7.770,81		8.262,09	
4. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	224.549,82		375.789,83	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.878,39	20.057.195,74	100.558,92	20.278.081,15
davon aus Steuern	EUR 35.346,08			
	Vorjahr EUR 76.182,97			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		16.503,01		13.421,28
<b>Bilanzsumme</b>		<b>52.066.303,27</b>		<b>52.039.314,01</b>



Gewinn- und Verlustrechnung		2024		2023	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	<b>Umsatzerlöse</b>				
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.140.581,32		7.815.202,24	
	b) aus Betreuungstätigkeit	118.185,97		107.727,03	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.791,27	8.377.558,56	132.379,86	8.055.309,13
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		64.837,67		319.910,08
3.	Sonstige betriebliche Erträge		166.738,46		349.604,09
4.	<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.226.572,80		4.170.441,08
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		4.721,76		4.153,48
5.	<b>Rohergebnis</b>		4.377.840,13		4.550.228,74
6.	<b>Personalaufwand</b>				
	a) Löhne und Gehälter	982.122,19		885.243,84	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	227.249,91	1.209.372,10	202.022,80	1.087.266,64
	davon Altersversorgung	EUR 33.670,17			
	Vorjahr	EUR 20.728,00			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.534.855,26		1.542.251,13
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		482.866,64		323.941,77
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	367,50		452,00	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Negativzinsen	98.243,81	98.611,31	64.643,85	65.095,85
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		171.558,95		209.485,93
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		26.008,65		16.254,20
13.	<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.051.789,84		1.436.124,92
14.	Sonstige Steuern		241.281,11		240.714,44
15.	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>810.508,73</b>		<b>1.195.410,48</b>
16.	Einstellung in Ergebnismrücklagen		610.000,00		1.000.000,00
17.	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>200.508,73</b>		<b>195.410,48</b>



## Anhang des Jahresabschlusses 2024

### A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG. hat ihren Sitz in 79713 Bad Säckingen und ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nr. 630004 beim Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 40 Jahre verlängert.



Folgende Abschreibungszeiträume wurden angesetzt:

Wohngebäude	linear	50 Jahre bis 80 Jahre
Erbbaurechte	linear	bis zu 99 Jahre
Garagen	linear	20 Jahre bis 30 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	linear	10 Jahre bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	2 Jahre bis 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter ab 2018 (Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € bis 1.000,00 €) wurden in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

EDV-Geräte wie Handys, Kleincomputer usw. werden seit 2024 als direkte Ausgaben verbucht.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgte zu Nominalwerten.

### Umlaufvermögen

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Vorräte beinhalten die Lagerbestände des Regiebetriebes und den Lagerbestand der Pelletsheizung.

Bei den **Forderungen** wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für **Pensionen**

Die Berechnungen erfolgten nach den allgemein anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,90% p.a.. Dieser Wert wurde aus den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungszinssätzen als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung für den Bilanzstichtag entnommen. Die Formeln sind in dem Textband der erwähnten Richttafeln nachzulesen.

Die nach HGB geltenden gesetzlichen Bestimmungen fanden Beachtung.

Für die zu erwartenden Rentenanpassungen wird eine Rentensteigerung von 2% p.a. angesetzt.



Für Rentner sind für die Rückstellungen die Barwerte maßgeblich.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 HGB Abs. 6 ergibt sich aus der Differenz der Rückstellung nach der 7-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,96% p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,90% p.a.. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2024 beträgt -4.903,00 €.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlichen notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, gebildet

Für die Umrüstung verschiedener Liegenschaften von Gas-Heizungen auf Fernwärme wurden im Jahr 2023 **Instandhaltungs-Rückstellungen** in Summe von 468.000,00 € gebildet. Diese wurden **im Jahr 2024** nach Abschluss der Maßnahmen mit 429.514,23 € verwendet und 38.485,77 € als Auflösung vereinnahmt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 2.203.622,86 (Vorjahr € 2.138.785,19) enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

<u>Forderungen:</u>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	115.096,88	88.140,35

### II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von 8.258,29 € (Vorjahr 12.093,78 €).
2. Die Summe Zinsertrag in Höhe von 98.243,81 € resultiert aus Geldanlagen von Guthaben auf Bankguthaben und Bausparguthaben.



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

Verbindlichkeiten 2024		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr = ()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.326.621,99 (17.572.572,34)	1.052.365,01 (996.297,17)	6.094.841,09 (6.291.394,70)	10.179.415,89 (10.284.880,47)	17.326.621,99 (17.572.572,34)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.440.374,73* (2.220.897,97)	2.440.374,73* (2.220.897,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	7.770,81 (8.262,09)	7.770,81 (8.262,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	224.549,82 (375.789,83)	224.549,82 (375.789,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.878,39 (100.558,92)	57.878,39 (100.558,92)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.057.195,74</b> <b>(20.278.081,15)</b>	<b>3.782.938,76</b> <b>(3.701.805,98)</b>	<b>6.094.841,09</b> <b>(6.291.394,70)</b>	<b>10.179.415,89</b> <b>(10.284.880,47)</b>	<b>17.326.621,99</b> <b>(17.572.572,34)</b>	

GPR= Grundpfandrechte

\*) steht zur Verrechnung an

## D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2024, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- aus Erbpachtverträgen: In Summe ab 2025 von 52.534,00 € (Vorjahr: 46.120,00 €) jährlich. Die Erbpachtverträge haben ihre Endlaufzeiten in den Jahren 2110 und 2114.
- aus bestehenden bereits abgeschlossenen Werkverträgen für den geplanten Neubau „Am Dorfbach 16 – Mühlematt“ in Obersäckingen; Verpflichtungen in Höhe von 1.657.640,15 €.
- Im Jahr 2024 wurden alle Darlehen valutiert.
- aus dem abgeschlossenen Signallieferungs-, Gestattungs- und Kooperationsvertrag (Glasfaserausbau) für den zu entrichtenden pauschalen Baukosten-zuschuss für die Installation des Inhouse-Kabelnetzes in Höhe von brutto 495,94 € pro Wohneinheit bzw. insgesamt 563.000,00 € in den Jahren 2025 bis 2026.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	1.461	Mitglieder
Zugang		74	Mitglieder
Abgang		74	Mitglieder
Ende	2024	1.461	Mitglieder



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 39.400,00 € erhöht.

Die Haftsumme hat sich um 45.600,00 € auf 2.482.400,00 € erhöht.

### **Zuständiger Prüfungsverband**

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

### **Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	2	7
Technische Mitarbeiter / -innen	2	2
Regiebetrieb	3	1
Summe	7	10

Außerdem gab es 7 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

### **Mitglieder des Vorstandes**

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)  
Herbert Hausin

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Tanja Ebner	(Vorsitzende)	Dipl. Finanzwirtin
Tobias Förster	(stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer
Maritta Vögtle	(Schriftführerin)	Geschäftsführerin
Johanne Schöner	(stellv. Schriftführerin)	Bauingenieurin
Stefan Schlachter		Ingenieur Energietechnik B.Sc.
Jan Claaßen		IT-Projektmanager



Bad Säckingen, den 30.04.2025

Der Vorstand

Fridolin Singler

Herbert Hausin



## Mitgliedschaften

- ✚ GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ✚ vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- ✚ Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe  
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
- ✚ Katholischer Siedlungsdienst e. V. (KSD), Berlin
- ✚ Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt
- ✚ DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- ✚ IHK, Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Konstanz
- ✚ Pro Bad Säckingen e. V.
- ✚ Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften
- ✚ Volksbank Rhein-Wehra eG Bad Säckingen
- ✚ BürgerEnergie Bad Säckingen eG
- ✚ GäWoRing® Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften
- ✚ Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG

---

## Impressum

### Herausgeber

Baugenossenschaft  
Familienheim Bad Säckingen eG

### Gestaltung

Fridolin Singler  
Familienheim Bad Säckingen eG

### Produktion

Druckerei Schmerbeck e.K.  
Medienhaus & Grafikbetrieb  
79713 Bad Säckingen





***Wir sind  
für Jung und  
Alt da.  
Schon seit  
Generationen.***

**Die Wohnungswirtschaft**  
**Deutschland**



[wohnungswirtschaft.de](http://wohnungswirtschaft.de)