Geschäftsbericht 2025

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BAD SÄCKINGEN eG

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

2025

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
Internet: www.bfh-bs.de

AUF EINEN BLICK . . .

52,40 Mio. €	Bilanzsumme per 31.12.2025
1.255,1 T€	Jahresüberschuss 2025
1.000,0 T€	Einstellung in Ergebnisrücklagen
255,1 T€	Bilanzgewinn 2025
1.460	Mitglieder am 31.12.2025
2,63 Mio. €	Geschäftsguthaben
4 %	Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag)

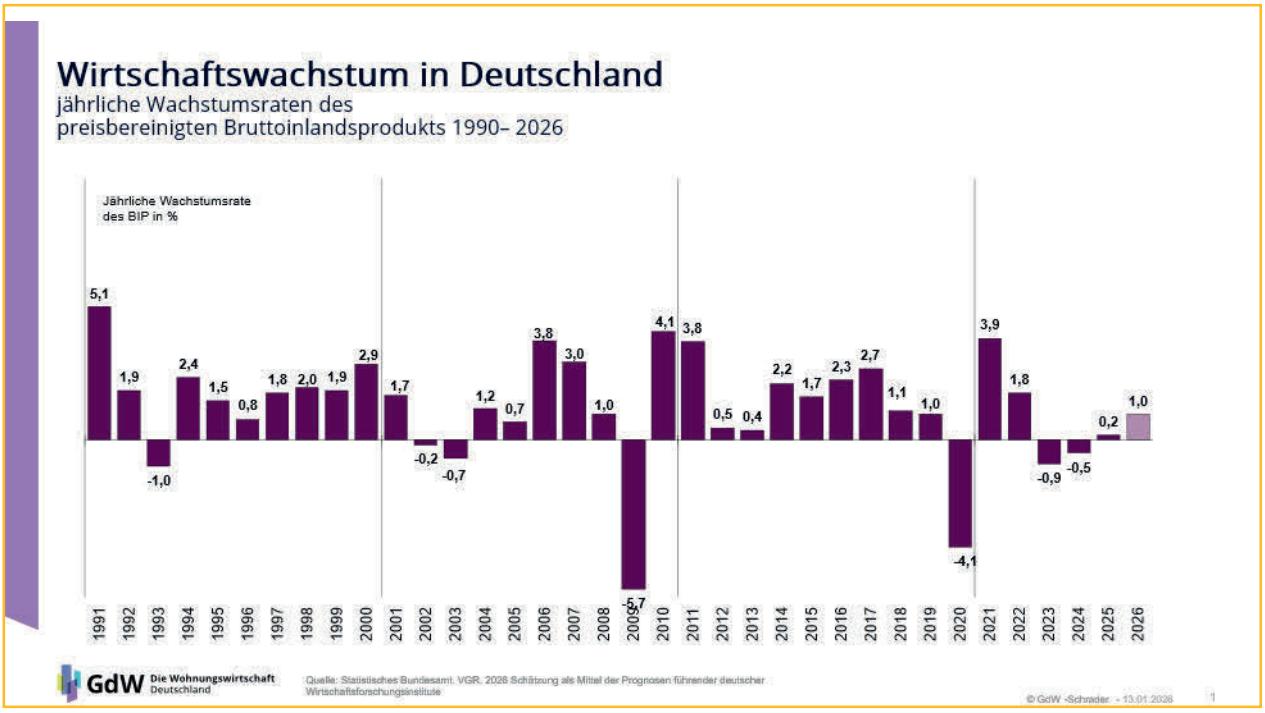
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenem Aufschwung

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

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

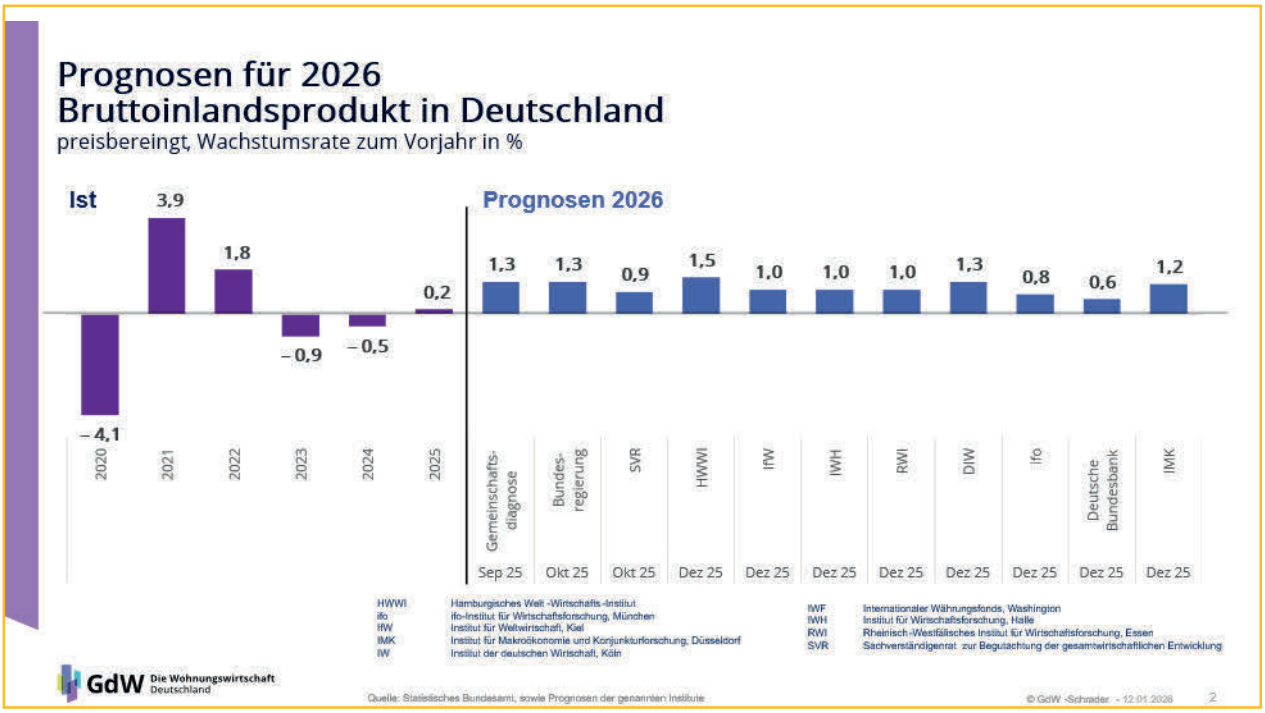
Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose[1] einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und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



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

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

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



Die Wirtschaftsforschungsinstitute[2] erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel

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

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

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies 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.

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

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

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

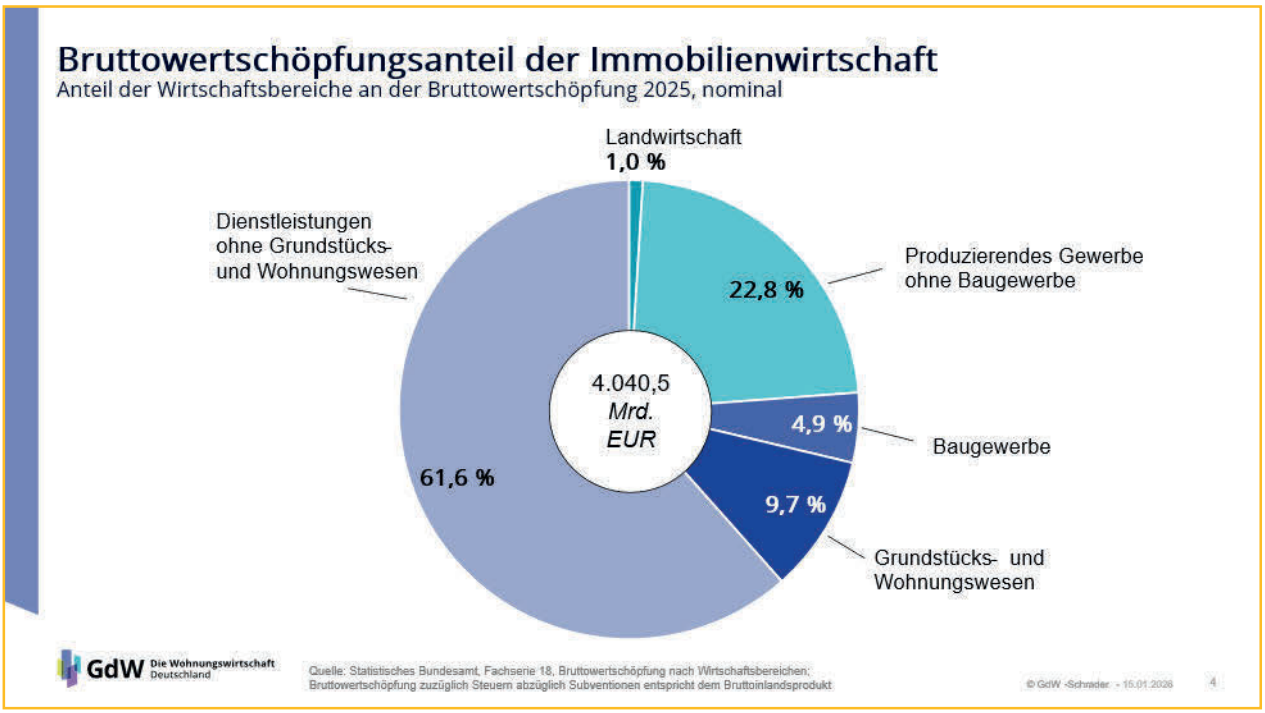
In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte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

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

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

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

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



Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

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

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

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

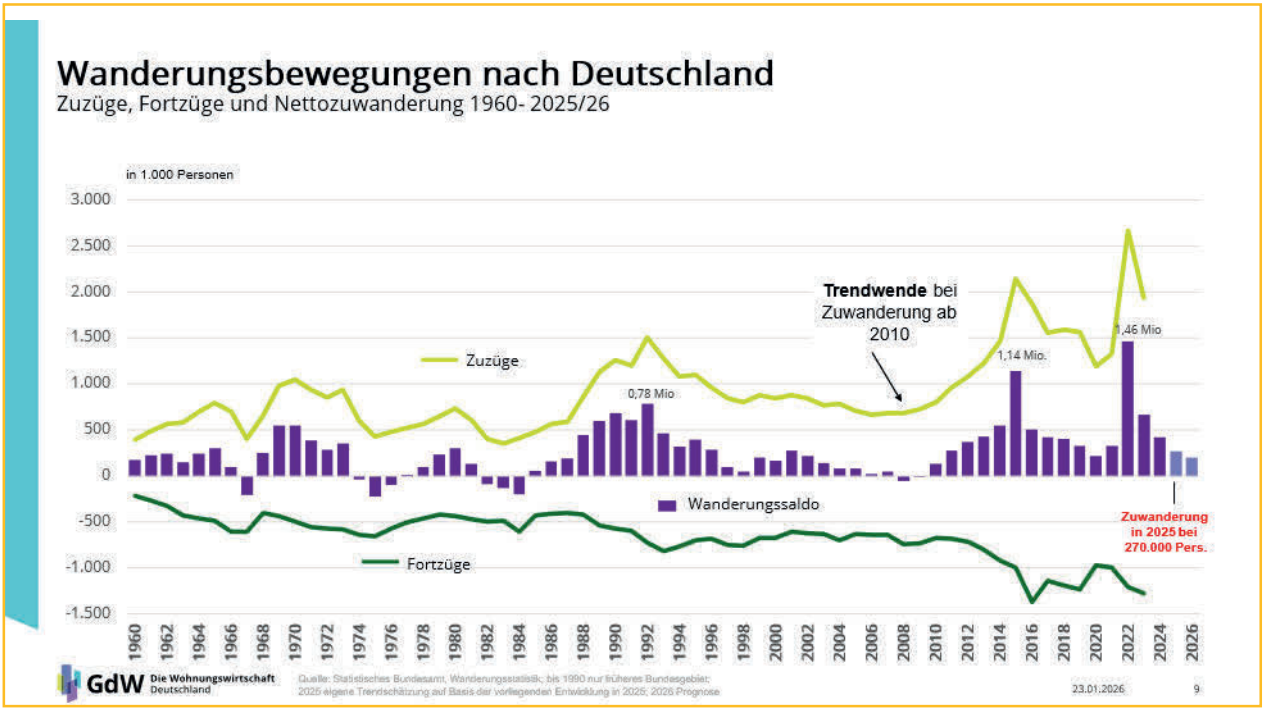
Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen.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

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im

Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbpersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.[3]

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.[4]



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

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätig-

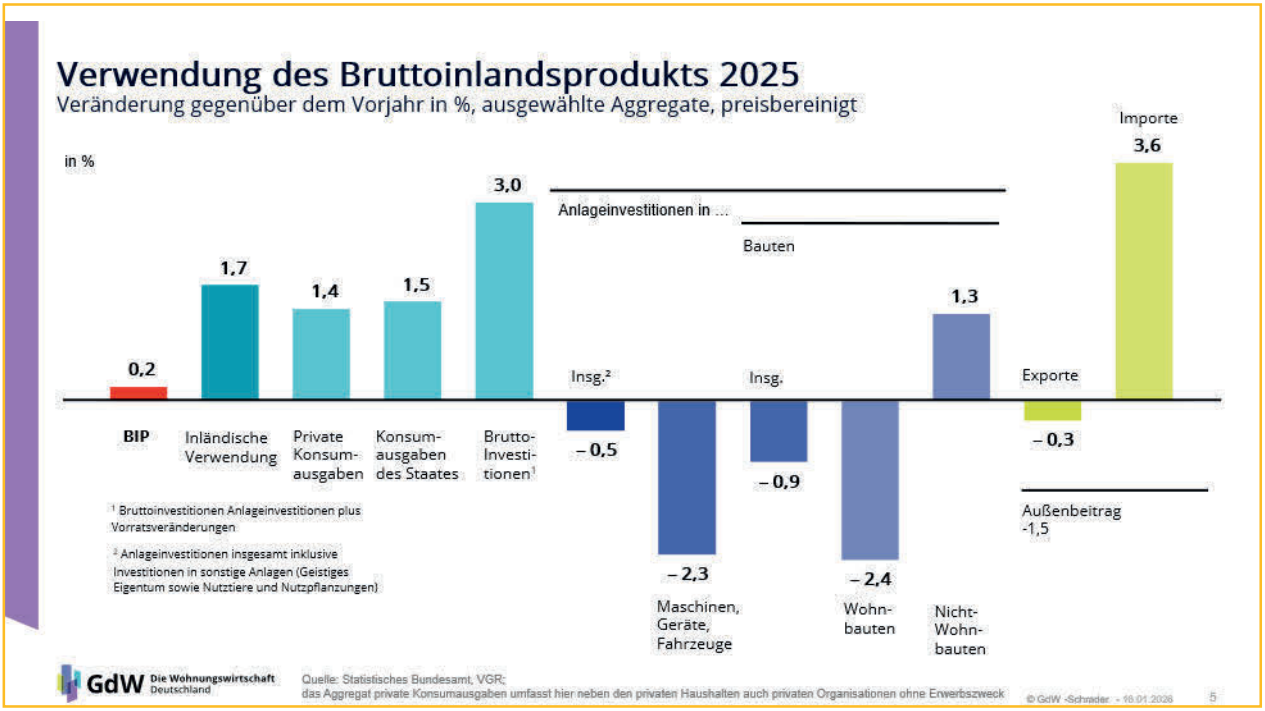
[3] IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.
[4] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

keit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

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

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

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



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

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

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

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

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

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

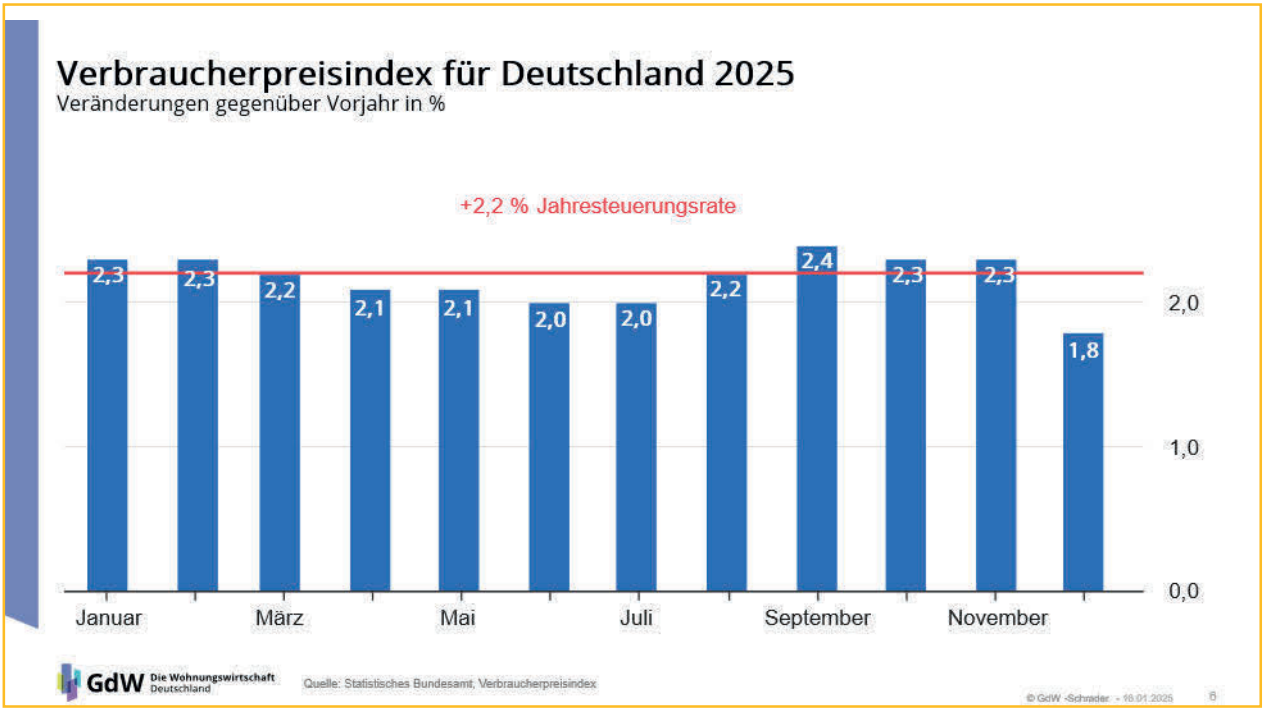
	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	– 0,9	– 0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	– 0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	– 0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	– 3,2	– 4,3	– 5,9	– 3,4	– 0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	– 2,5	– 4,2	– 7,3	– 5,4	– 2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	– 1,4	– 2,1	– 0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46 002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2 898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

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

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

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabili-

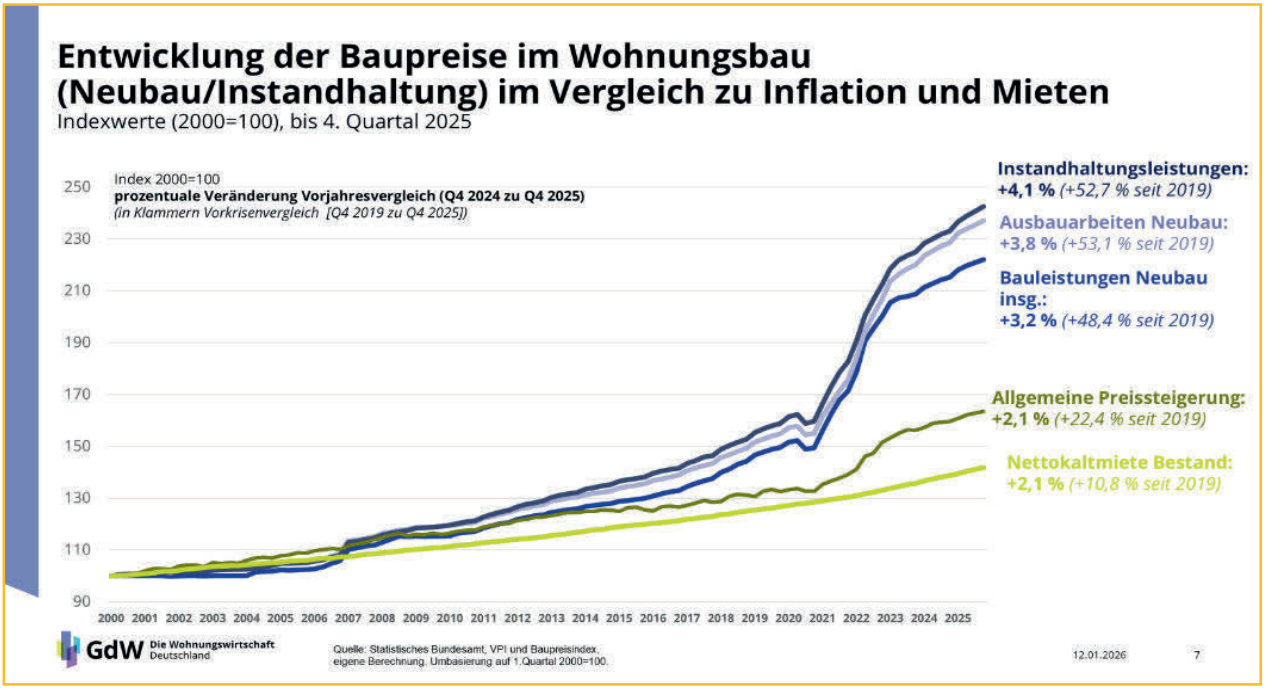
tätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.



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

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

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



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

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

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

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

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

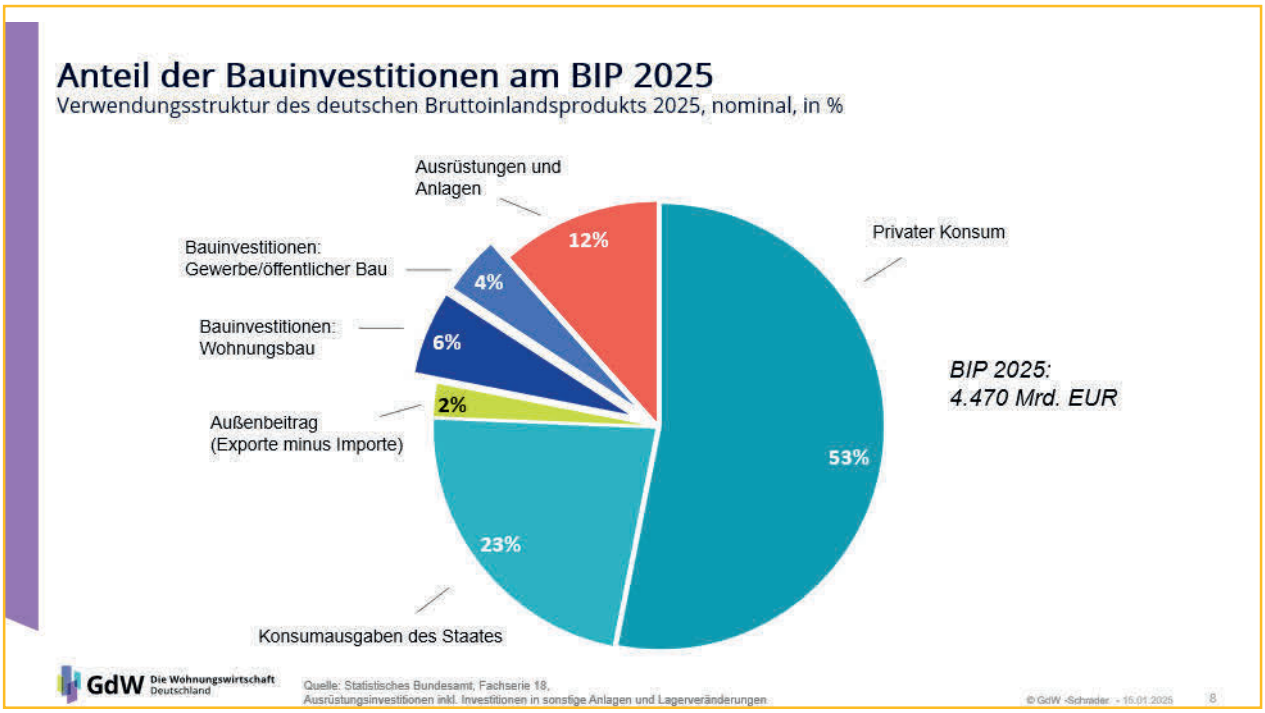
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen bra-

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

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

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

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



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

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

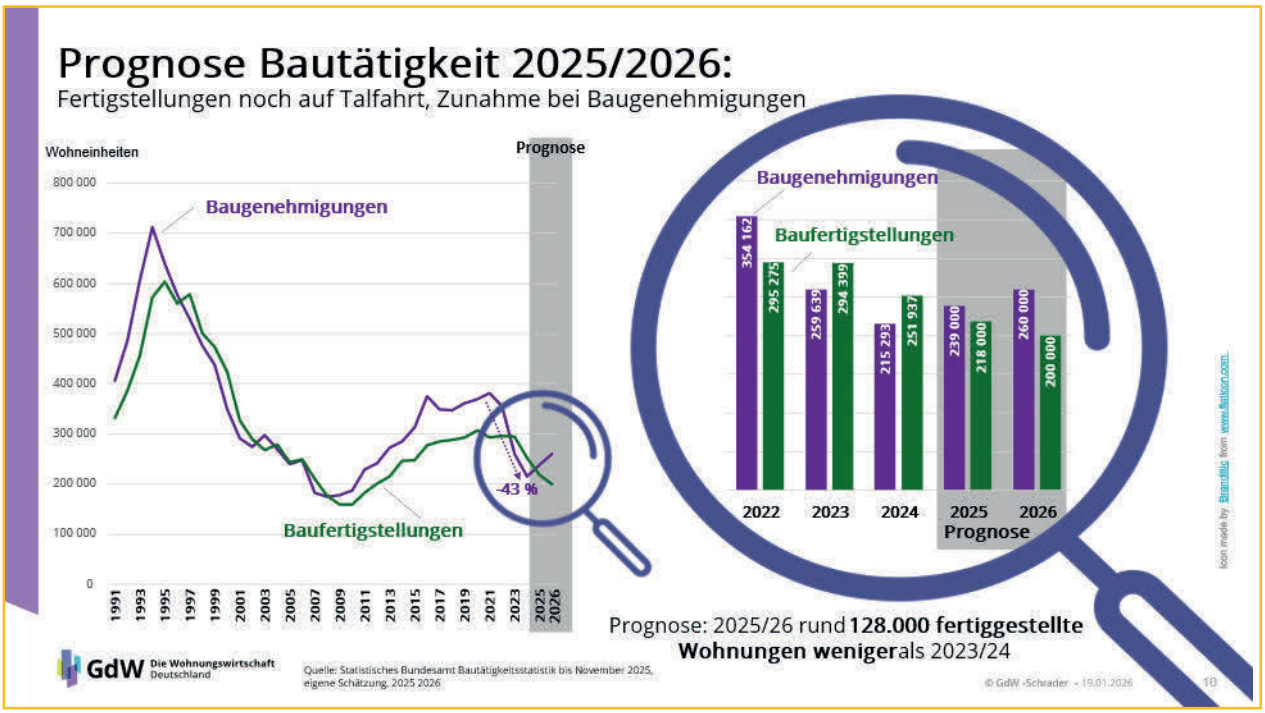
Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen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

Baugenehmigungen

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

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

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



Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

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

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

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.[5] Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

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

Grundlagen des Unternehmens

Unser Unternehmen bewirtschaftet einen Eigenbestand von 1.132 Mietwohnungen. Davon befindet sich der größte Teil mit 1.014 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 309 Einheiten in 16 Eigentümergemeinschaften hat das Unternehmen die nach dem Gesetz vorgeschriebene Verwaltertätigkeit 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 1.295,3 T€ ausgegeben. Darin enthalten sind vor allem die Aufwendungen für die Wohnungsrenovation nach Mieterwechseln.

Die Ausführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen verursachte Gesamtkosten in Höhe von 429,9 T€.

Die eingeplanten Strangsanierungen konnten im Berichtsjahr mangels Kapazitäten der betroffenen Handwerkerfirmen teilweise 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 2025 sind nachstehend aufgeführt.

Objekt	Kosten
Fassadensanierung Zähringerstraße 45-47	59.995 €
Restarbeiten Fernwärme Zähringerstraße 46-60	1.080 €
Energieberatung Basler-/Dürerstraße	2.100 €
Energieberatung Rudolf-Gaber-Straße 9-11	700 €
Strangsanierung Bauverein 11, Zeppelin 25-27	52.419 €
Fernwärmeanschluss (passiv) Bauverein 1-3-5	13.090 €
Fernwärmeversorgung Baslerstraße 47-49-51	68.946 €
Strangsanierung Nesslerstraße 30	231.565 €
Summe der Aufwendungen	**429.895 €**

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 Straßenzügen die Fernwärmeanschlüsse beauftragen.

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

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 zusätzliche Kosten in Höhe von 842,4 T€ an, so dass sich die Baukosten um diesen Betrag auf 6,33 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. Die Verrechnung des Teilschulderlasses erfolgt zum Jahresende 2026.

Über das Förderprogramm der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. können 40 % der Wohnfläche eine Förderung von monatlich 1,50 €/m² Wohnfläche erhalten. Förderzweck sind einkommensschwächere Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und ältere, alleinstehende Personen ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende.

Die durchschnittliche Grundmiete der im Zeitraum vom 17. November 2025 bis 16. Januar 2026 vermieteten Neubauwohnungen liegt bei monatlich 11,90 €/m² Wohnfläche.

Zimmerzahl	Wohnungen	Größe ca.
2-Zimmer	6	54 - 56 m²
3-Zimmer	7	88 - 98 m²
4-Zimmer	2	103 - 105 m²

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 6,10 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen und der Erstvermietung des Neubaus „Am Dorfbach 16“ auf nunmehr 6,22 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2025 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 Folgemieter übergeben zu können.

Die Erlösschmälerungen betragen 111,45 T€. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Neubauwohnungen durch Fertigstellung und Leerstand bis zur Erstvermietung.

Die Forderungen aus Vermietung liegen mit 59,2 T€ durch mehrere Räumungsklagen und damit verbundenen Mietausfällen deutlich über dem Ergebnis von 19,9 T€ aus dem Vorjahr.

Die monatliche Grundmiete beträgt im Dezember 2025 (ohne Gewerbe, Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt 6,31 €/m² (Vorjahr: 6,13 €/m²). Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen 2,44 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 8,75 €/m² (Vorjahr: 8,48 €/m²) ergibt.

Mieterwechsel

Zum Jahresende standen 12 Einheiten leer. Die Weitervermietung erfolgt renovierungsbedingt im Zeitraum vom 15. Januar bis 15. März des Folgejahres.

Im Berichtsjahr 2024 sind 80 Mietwohnungen und 2 gewerbliche Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,07 % (Vorjahr: 6,59 %).

Von 23 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufliche und von 11 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 11 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 14 Mieter durch Tod verloren haben. Sechs Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an. Für den Erstbezug einer Wohnung im Neubau „Am Dorfbach 16“ entschieden sich im Berichtsjahr insgesamt 12 Mieter. Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 11 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

In drei Fällen musste die Baugenossenschaft den Mietvertrag aufgrund Zahlungsrückstand kündigen.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.461 Mitgliedern auf 1.460 Mitglieder vermindert. Dem Zugang von 76 Mitgliedern mit 864 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 77 Mitgliedern mit 613 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 12.412 auf 12.663 Anteile erhöht.

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

WEG-Verwaltung

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

Bauträgergeschäft

Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2026 scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Tanja Ebner und Johanne Schöner aus. Beide haben erklärt, sich für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stellen.

Vorstand

Fridolin Singler, Bad Säckingen (Geschäftsführer)
Herbert Hausin, Bad Säckingen

Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Beträge in T€	2025	2024
Anlagevermögen	43.875,7	42.993,3
Umlaufvermögen	8.523,4	9.073,0
• Vorräte u. Verkaufsgrundstücke	2.414,5	2.253,3
• Forderungen	326,7	228,8
• Liquide Mittel	5.782,2	6.590,9
Rechnungsabgrenzung	2,3	0
Summe Aktiva	**52.401,4**	**52.066,3**
Rückstellungen	972,5	942,1
Verbindlichkeiten	19.140,7	20.057,2
Eigenkapital	32.262,8	31.050,5
• Geschäftsguthaben	2.631,2	2.578,0
• Rücklagen	29.376,5	28.272,0
• Bilanzgewinn	255,1	200,5
Rechnungsabgrenzung	25,4	16,5
Summe Passiva	**52.401,4**	**52.066,3**

Das Anlagevermögen hat um die im Berichtsjahr angefallenen Fertigstellungskosten für den Neubau „Am Dorfbach 16“ zugenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.550,1 T€.

Das Umlaufvermögen hat bei den Guthaben bei Kreditinstituten um 1.517,1 T€ abgenommen und bei den Bausparguthaben durch Einzahlung der Sparbeiträge um 708,4 T€ zugenommen.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 5.782,2 T€ zur Verfügung.

Im Umlaufvermögen sind neben den Vorräten mit 58,0 T€ auch die unfertigen Leistungen (Heiz- und Betriebskosten) mit einem Betrag von 2.356,4 T€ ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 32.262,8 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine sehr gute Eigenkapitalbasis von 61,57 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 59,64 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben von 17.326,6 T€ auf 16.287,3 T€ durch planmäßige Tilgungen abgenommen. Neuvalutierungen erfolgten im Jahr 2025 nicht.

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 37,12 % (Vorjahr: 40,30 %).

Aus dem Jahresüberschuss von 1.255,1 T€ werden der gesetzlichen Rücklage nach den Bestimmungen unserer Satzung 130,0 T€ und der freien Rücklage 870,0 T€ zugewiesen.

Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 255,1 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 8.592,9 T€ oder rd. 94,92 % nach wie vor sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 118,6 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 105,3 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Beträge in T€	2025	2024
Umsatzerlöse	8.592,9	8.377,6
Bestandsveränderungen	152,8	64,8
Sonst. betr. Erträge	284,7	166,8
Zinsen u.ä. Erträge	22,5	98,6
Erträge	**9.052,9**	**8.707,8**
Personalaufwand	1.345,0	1.209,4
Abschreibungen	1.550,1	1.534,9
Hausbewirtschaftung	4.140,7	4.231,2
Sonst. betr. Aufwendungen	360,4	482,9
Zinsaufwand	167,2	171,6
Steuern	234,4	267,3
Aufwendungen	**7.797,8**	**7.897,3**
Jahresüberschuss	1.255,1	810,5

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug in Höhe von 53,2 T€ enthalten. Über 52,1 T€ erhielten wir Zuschüsse für die Anschlusskosten der Fernwärme.

Am 1. Juni 2025 verursachte ein heftiges Unwetter Hagel- und Sturmschäden von über 80 T€. An Entschädigungszahlungen der Versicherungen wurden insgesamt 80,6 T€ erstattet.

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 4.140,7 T€ (Vorjahr: 4.231.2 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 tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen und einer Neueinstellung auf insgesamt 1.052,9 T€ angestiegen. Hinzu kommen die Sozialabgaben von 224,8 T€ und die Aufwendungen für die Altersversorgung mit 67,4 T€.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Berichtsjahr 1.550,1 T€. Davon entfallen auf die Abschreibungen für Wohngebäude 1.425,8 T€ und auf andere Sachanlagen 124,3 T€.

Die reinen Aufwendungen für Darlehenszinsen betragen 164,8 T€. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen wird mit 2,4 T€ (Vorjahr: 8,3 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit einem Gesamtaufwand von 360,4 T€ ausgewiesen (Vorjahr: 482,9 T€).

Die Grundsteuer liegt mit 149,5 T€ um 90,9 T€ unter dem Vorjahreswert. Um diesen Betrag verringern sich die umzulegenden Betriebskosten.

Für die Körperschaftssteuer 2025 erfolgten Vorauszahlungen in Höhe von 82,9 T€.

c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2025 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 damals abmildern und schützten unsere Mieter vor unverhältnismäßig hohen Nachzahlungen.

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

Trotzdem kann es insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten mit großen Wohnungen vorkommen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt. Hieraus können Ertragsausfälle resultieren.

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

Nach wie vor sorgt der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Militärische Auseinandersetzungen und unterbrochene Transportwege im Nahen Osten haben seit dem 28. Februar 2026 auch für deutsche Unternehmen erhebliche Folgen. Der aktuelle Konflikt um den Iran verschärft die Unsicherheit für die deutsche Wirtschaft weit über die Region hinaus. Der starke Anstieg der Öl- und Gaspreise beeinträchtigt Unternehmen empfindlich. Wir erwarten in diesem Zusammenhang auch einen spürbaren Anstieg der Heizkosten.

Selbst wenn die Straße von Hormus wieder geöffnet und auch offen bleibt: Störungen in den Transportwegen und der Infrastruktur wirken länger nach.

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 weiter verfolgt, 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 kommenden 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 auch für die die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Das vor Jahren eingeführte Portfolio-Management wurde im Jahr 2024 aktualisiert und um ein detailliertes CO_2-Monitring 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 2026

DER VORSTAND

Fridolin Singler Herbert Hausin

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft erfüllte auch im Jahr 2025 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 2025 waren:

a) Allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung sowie Personalangelegenheiten
b) Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2025, speziell das Bauvorhaben „Am Dorfbach 16“ in Obersäckingen
c) Maßnahmen zur Bestandserhaltung, insbesondere energetische Sanierungen, Leitungsmodernisierungen, Balkonsanierungen, Fernwärmeanschlüsse
d) Weiterentwicklung der Dekarbonisierungsstrategie und Umsetzung gesetzlicher Anforderungen im Kontext der Energie- und Klimapolitik
e) Information über Rechtsangelegenheiten

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.

Das Geschäftsjahr 2025 war erneut geprägt von einem herausfordernden und von Unsicherheiten bestimmten Umfeld. Die weltpolitische Lage blieb angespannt, insbesondere durch anhaltende geopolitische Konflikte sowie wirtschaftliche und energiepolitische Unsicherheiten. Auch gesamtwirtschaftlich zeigte sich nur eine verhaltene Entwicklung. Ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau, steigende Bau- und Instandhaltungskosten sowie eine schwache Baukonjunktur wirkten sich belastend auf die gesamte Wohnungswirtschaft aus.

Gleichzeitig gewann die soziale Frage des bezahlbaren Wohnraums weiter an Bedeutung. Steigende Lebenshaltungskosten und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum stellen viele Haushalte vor große Herausforderungen.

Gerade in einem solchen Umfeld zeigt sich die besondere Stärke und Bedeutung des genossenschaftlichen Gedankens: Ziel der Baugenossenschaft ist nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern die nachhaltige, sichere und sozial verantwortbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Wirtschaftliche Stabilität, langfristige Werterhaltung des Bestandes sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit den Mitteln der Gemeinschaft stehen dabei im Mittelpunkt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr wiederholt davon überzeugt, dass der Vorstand diesen Grundsätzen in vollem Umfang gerecht wird. Entscheidungen wurden stets unter sorgfältiger Abwägung zwischen wirtschaftlicher Notwendigkeit und sozialer Verantwortung getroffen. Investitionen in den Wohnungsbestand erfolgen mit Augenmaß und dem Ziel, die Wohnqualität langfristig zu sichern, ohne die Mitglieder und Mieter übermäßig zu belasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich 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.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen besonderen Dank aus. Mit großem Engagement, hoher Fachkompetenz und persönlichem Einsatz haben sie auch im Geschäftsjahr 2025 wesentlich dazu beigetragen, die vielfältigen Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen und die positive Entwicklung der Genossenschaft zu sichern. Ihr täglicher Einsatz sowie ihre Verlässlichkeit und ihre Identifikation mit den Zielen der Genossenschaft verdienen besondere Anerkennung.

Ebenso gilt der Dank allen Mieterinnen und Mietern sowie Mitgliedern der Genossenschaft. Ihr Vertrauen in die Arbeit der Organe, ihre Verbundenheit zur Genossenschaft sowie ihr Verständnis und ihre Geduld – insbesondere im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – bilden eine wesentliche Grundlage für das stabile und solidarische Miteinander innerhalb der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat weiß dieses Vertrauen sehr zu schätzen und sieht darin zugleich Verpflichtung und Ansporn für die zukünftige Arbeit.

Bleiben Sie gesund und achten Sie aufeinander!

Bad Säckingen, den 30. April 2026

Tanja Ebner
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

			2025		2024
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		13.391,00		15.394,00
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.286.863,13		36.227.708,39	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.273,91		55.273,91	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.981.916,10		1.981.916,10	
4.	Techn. Anlagen und Maschinen	377.401,51		461.332,51	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.378,04		65.123,04	
6.	Anlagen im Bau	0,00		4.133.072,12	
7.	Bauvorbereitungskosten	23.590,27		23.590,27	
			43.832.422,96		42.948.016,34
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	29.900,00	29.900,00	29.900,00	29.900,00
	Anlagevermögen insgesamt		**43.875.713,96**		**42.993.310,34**
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Unfertige Leistungen	2.356.433,42		2.203.622,86	
2.	Andere Vorräte	58.015,22	2.414.448,64	49.688,78	2.253.311,64
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	58.961,29		19.842,32	
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	347,63		514,78	
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89,25		9.377,65	
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	267.331,90	326.730,07	199.006,89	228.741,64
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.187.193,79		2.704.309,21	
2.	Bausparguthaben	4.595.006,29	5.782.200,08	3.886.630,44	6.590.939,65
IV.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.269,35		0,00
	Bilanzsumme		**52.401.362,10**		**52.066.303,27**

Passiva

				2025		2024
			EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**					
I.	**Geschäftsguthaben**					
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		101.200,00		104.200,00	
2.	der verbleibenden Mitglieder		2.529.997,67	2.631.197,67	2.473.800,00	2.578.000,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		2.602,33		8.600,00	
II.	Kapitalrücklage			36.261,67		34.861,67
III.	**Ergebnisrücklagen**					
1.	Gesetzliche Rücklage		3.708.807,90		3.578.807,90	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 130.000,00				
		Vorjahr EUR 90.000,00				
2.	Andere Ergebnisrücklagen		25.631.466,95	29.340.274,85	24.658.334,22	28.237.142,12
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:					
		EUR 103.132,73				
		Vorjahr EUR 99.090,69				
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 870.000,00				
		Vorjahr EUR 520.000,00				
IV.	**Bilanzgewinn**					
1.	Jahresüberschuss		1.255.094,89		810.508,73	
2.	Einstellung in Ergebnisrücklage		1.000.000,00	255.094,89	610.000,00	200.508,73
	Eigenkapital insgesamt			32.262.829,08		31.050.512,52
B.	**Rückstellungen**					
1.	Rückstellung für Pensionen		812.455,00		813.980,00	
2.	Steuerrückstellungen					
3.	Sonstige Rückstellungen		159.992,00	972.447,00	128.112,00	942.092,00
C.	**Verbindlichkeiten**					
1.	Verb. gegenüber Kreditinstituten		16.287.329,82		17.326.621,99	
2.	Erhaltene Anzahlungen		2.524.463,80		2.440.374,73	
3.	Verb. aus Lieferungen und Leistungen					
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		6.983,86		7.770,81	
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		269.324,34		224.549,82	
4.	Sonstige Verbindlichkeiten		52.544,76	19.140.646,58	57.878,39	20.057.195,74
	davon aus Steuern	EUR 45.537,11				
		Vorjahr EUR 35.346,08				
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			25.439,44		16.503,01
	Bilanzsumme			**52.401.362,10**		**52.066.303,27**

Gewinn- und Verlustrechnung

			2025		2024
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	**Umsatzerlöse**				
a)	aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.354.902,11		8.140.581,32	
b)	aus Betreuungstätigkeit	118.547,22		118.185,97	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.401,37	8.592.850,70	118.791,27	8.377.558,56
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		152.810,56		64.837,67
3.	Sonstige betriebliche Erträge		284.665,92		166.738,46
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**				
a)	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.136.382,85		4.226.572,80
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		4.365,33		4.721,76
5.	**Rohergebnis**		4.889.579,00		4.377.840,13
6.	**Personalaufwand**				
a)	Löhne und Gehälter	1.052.903,13		982.122,19	
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	292.114,89	1.345.018,02	227.249,91	1.209.372,10
	davon Altersversorgung EUR 67.370,12				
	Vorjahr EUR 33.670,17				
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.550.105,43		1.534.855,26
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		360.368,97		482.866,64
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	396,00		367,50	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Negativzinsen	22.132,42	22.528,42	98.243,81	98.611,31
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		167.155,38		171.558,95
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		82.290,00		26.008,65
13.	**Ergebnis nach Steuern**		1.407.169,62		1.051.789,84
14.	Sonstige Steuern		152.074,73		241.281,11
15.	**Jahresüberschuss**		**1.255.094,89**		**810.508,73**
16.	Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.000.000,00		610.000,00
17.	**Bilanzgewinn**		**255.094,89**		**200.508,73**

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 2,06% 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 geschätzt. 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 2,22 % p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 2,06% p.a.. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2025 beträgt -12.334,00 €.

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 und mit Stand 2023 unverändert gelassen.

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 € 2.356.433,42 (Vorjahr € 2.203.622,86) enthalten.

2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	135.801.91	115.096,88

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von 2.349,83 € (Vorjahr 8.258,29 €).

2. Die Summe Zinsertrag in Höhe von 22.132,42 € resultiert aus Geldanlagen von Guthaben auf Bankguthaben und Bausparguthaben, sowie aus Zinsen für Steuerrückzahlungen.

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

Verbindlichkeiten 2025		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr = ()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.287.329,82 (17.326.621,99)	1.394.676,65 (1.052.365,01)	5.757.590,33 (6.094.841,09)	9.135.062,84 (10.179.415,89)	16.287.329,82 (17.326.621,99)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.524.463,80* (2.440.374,73)	2.524.463,80* (2.440.374,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	6.983,86 (7.770,81)	6.983,86 (7.770,81)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	269.324,34 (224.549,82)	269.324,34 (224.549,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	52.544,76 (57.878,39)	52.544,76 (57.878,39)				
Gesamtbetrag	19.140.646,58 (20.057.195,74)	4.247.993,41 (3.782.938,76)	5.757.590,33 (6.094.841.09)	9.135.062,84 (10.179.415,89)	16.287.329,82 (17.326.621,99)	

GPR= Grundpfandrechte *) steht zur Verrechnung an

D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2025, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

   - aus Erbpachtverträgen: In Summe ab 2025 von 52.534,00 € 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 43.054,75 €.

   - 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 rd. 519.000,00 € (Vorjahr 563.000,00 €)in den Jahren 2026 bis 2027.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	1.461	Mitglieder
Zugang		76	Mitglieder
Abgang		77	Mitglieder
Ende	2025	1.460	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 56.197,67 € erhöht.

Die Haftsumme hat sich um 50.200,00 € auf 2.532.600,00 € 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	1	3
Regiebetrieb	4	1
Summe	7	11

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 30.04.2026

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