



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG



Geschäftsbericht

2024



Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Werderstr. 19
79379 Müllheim

Tel. 0 76 31 / 18 13-0
Fax 0 76 31 / 15 723

info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de



Inhalt

Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Lage	7
Situation auf den Wohnungsmärkten	9
Bericht über die Lage der Genossenschaft	13
Neubautätigkeit	15
Grundstücksbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz	16
Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen	17
Vermietung von Wohnungen	18
Bestandsbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung	19
Verwaltung	20
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2024	21
Vermögenslage	22
Finanzlage	23
Ertragslage	23
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	26
Prognosebericht	27
Schlussbemerkungen	29
Bilanz zum 31. Dezember 2024	30-31
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024	32

Anlage Jahresabschluss 2024

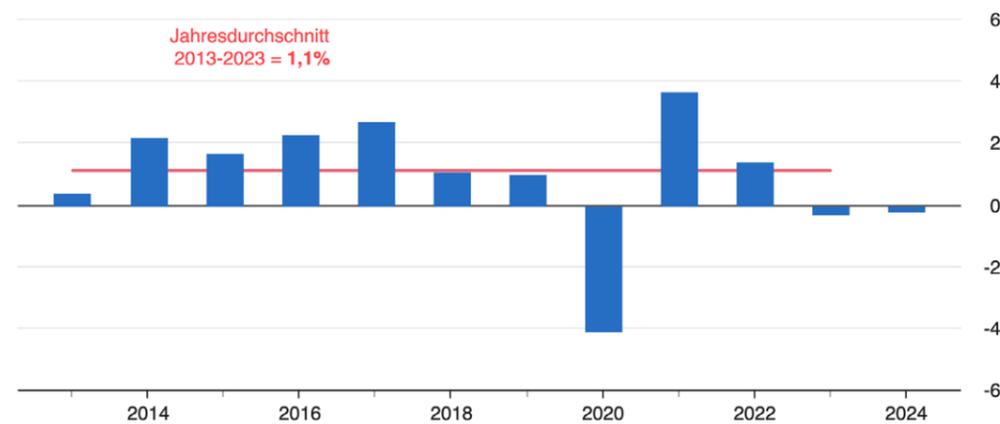
Bilanz zum 31. Dezember 2024	2-3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024	4
Anhang zum Jahresabschluss	6-11
Lagebericht	12-22





Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Ungewissheit hinsichtlich der Entwicklung internationaler Krisen und Konflikte trübte die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 ein weiteres Mal in Folge. Die deutsche Exportwirtschaft verlor weiter an Boden, so sanken die deutschen Exporte, obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt wuchs.

Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Auch die Binnenkonjunktur entwickelt sich schwach, hohe Energiekosten und Zurückhaltung beim privaten Konsum trotz steigender Einkommen waren hierfür ursächlich. Die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurden durch ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten gedrückt. Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch anhaltend hohe Baupreise gehemmt. Vor diesem Hintergrund schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 weiter.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung sank damit zum zweiten Mal hintereinander leicht.

Das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Gesamthaushalte lag im Jahr 2024 bei 104,4 Milliarden Euro für die Kern- und Extrahaushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Einnahmen von 1.977,6 Milliarden Euro standen Ausgaben von 2.082,1 Milliarden Euro gegenüber, was Steigerungen von 7,1 %, respektive 6,8 % gegenüber dem Jahr 2023 bedeutet. Somit fiel das Defizit auch um 12,7 Milliarden Euro höher aus als im Vorjahr. Erneut hatte

der Bund den größten Anteil am Gesamtdefizit, auch wenn die Länder, Gemeinden und Sozialversicherung zusammengenommen das Defizit des Bundes noch übertrafen.

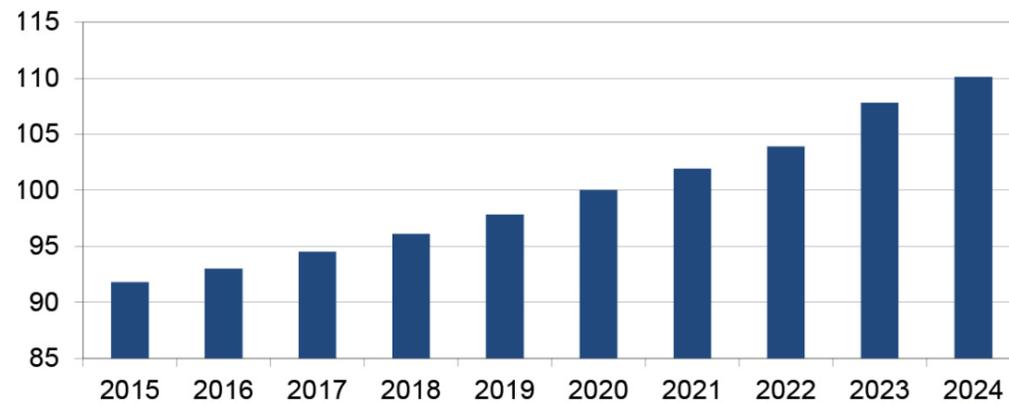
Bundesweit wie auch in Baden-Württemberg lag die allgemeine Teuerungsrate im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr mit 5,9 % ist die Inflation somit deutlich zurückgegangen. Die Preise für Energie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, nach einem 5,3 %igen Anstieg im Jahr 2023 und 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 %: das Preisniveau für Strom sank um 6,4 %, für leichtes Heizöl um 3,9 % und für Erdgas um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr. Um 27,1 % teurer wurde die Haushaltsenergieproduktion bei Fernwärme.

Die Preise für Dienstleistungen stiegen im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich (+3,8 %). Bereits 2023 war dieser Anstieg mit 4,4 % gravierend. Erhebliche Preissteigerungen gab es zum Beispiel bei Versicherungen (+13,2%), bei Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+7,8 %) oder für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+6,1 %). Die für die Preisentwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,1 % und lagen somit knapp unterhalb der Gesamtteuerung. Ohne die Energiepreisentwicklung hätte die Jahresteuerrate 2024 bei nur 2,9 % gelegen.

Nachdem der EZB-Einlagenzins am 20. September 2023 auf einen Stand von 4,00 % gestiegen war, wurde dieser im Jahr 2024 in vier Schritten auf vorläufig 3,00 % gesenkt. Bis zum 17. April 2025 setzte sich dieser Trend in drei Schritten auf 2,25 % fort.



Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten von 2014 bis 2024 (2020=100)



Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch mit dem Höhepunkt im November 2023 (10-jährige Laufzeit: 4,23 %) sind die Bauzinsen zum Jahresbeginn 2024 gesunken. Nach Steigerungen in der ersten Jahreshälfte und Korrekturen nach unten in der zweiten Jahreshälfte und betrug die Bauzinsen einer 10-jährigen Zinsfestschreibung im Januar 2025 3,16 %. Seitdem steigt das Zinsniveau wieder.

Am Arbeitsmarkt standen 46,1 Millionen Erwerbstätige 2,79 Millionen Arbeitslosen gegenüber. Der Vorjahreswert wurde somit nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Jedoch arbeiteten Arbeitnehmer im Inland pro Kopf durchschnittlich 0,3 % weniger als im Jahr zuvor. Auch die Anzahl der Arbeitslosen wuchs um 178.000 Menschen.

Die Baupreise in Deutschland sind in der jüngeren Vergangenheit kontinuierlich stark gestiegen und belasteten die Bautätig-

keit erheblich. Die Baupreissteigerung von rund 44 % zwischen 2019 und 2024 stellt einen der stärksten Preisschocks seit den 1970er-Jahren dar. Ursächlich ist die hohe Nachfrage nach Baustoffen, Lieferengpässe durch die kriegerischen Konflikte und die enormen Energiepreissteigerungen. Und auch im Jahr 2024 stiegen die Baupreise weiter. Allerdings war die Zunahme geringer, wenn auch mit 3,1 % im vierten Quartal beim Neubau von Wohngebäuden über der allgemeinen Inflationsrate. Besonders die sehr wesentlichen Ausbaurbeiten, die einen Großteil an Bauleistungen im Wohnungsbau ausmachen, verzeichneten einen Preisanstieg von 3,8 %. Innerhalb dieser Kategorie stiegen die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,9 %, für Elektro- und Sicherheitstechnik um 6,3 % sowie für Wärmedämm-Verbundsysteme um 3,3 %.

Die Kosten von Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im 4. Quartal 2024 ebenfalls um 3,6 % zu.

Situation auf den Wohnungsmärkten

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2024 einen Wertschöpfungsbeitrag von 386 Milliarden Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Den Wertschöpfungsanteil von rund 10 % behauptete die Branche mit der Steigerung der Bruttowertschöpfung um 1 %.

Aufgrund hoher Baukosten, steigender Zinsen und einer erschwerten Finanzierung von Bauvorhaben bleibt der deutsche Wohnungsmarkt in einer schwierigen Lage. Auf den kontinuierlichen Rückgang der Bauinvestitionen in dem Vorjahr folgte im Jahr 2024 ein besonders hoher Rückgang in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Insbesondere die Baugenehmigungen für neue Wohnungen sanken im Vergleich zu 2023 um 18 %. Die Entwicklung war bei Eigentumswohnungen (-30 %) stärker als bei Mietwohnungen (-14 %). Auch die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen ging 2024 um 17 % zurück. Das Jahr 2025 lässt einen weiteren Rückgang erwarten.

Die Bevölkerung Deutschlands wuchs im Jahr 2024 um knapp 100.000 Menschen. Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Dabei begründet erneut ausschließlich die Nettozuwanderung das Bevölkerungswachstum. Die Bilanz der Geburten und Sterbefälle fiel 2024 wieder negativ aus, es starben mehr Menschen als geboren wurden. Das Bevölkerungswachstum flachte gegenüber dem Vorjahr (340.000 Personen) deutlich ab, da die Nettozuwanderung entsprechend schwächer war.

In Baden-Württemberg lebten Ende November 2024 rund 11,25 Millionen Personen. Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Würt-

temberg bis 2040 auf 11,6 Millionen Einwohner, bis 2060 auf 11,8 Millionen. Die Einwohnerzahl ist auch und gerade in Baden-Württemberg in den vergangenen Jahren aufgrund der zeitweisen starken Zuwanderung deutlich angestiegen. Und auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dürfte sich dieser Anstieg im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Wohnungsmieten mit Nebenkosten sind in Baden-Württemberg zwischen 2020 und 2024 um 10,1 % gestiegen. Dabei liegt der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten geringfügig darunter bei einem Wert von 110 Indexpunkten.

Die Nettokaltmieten erhöhten sich deutschlandweit stetig unterhalb des Inflationsniveaus und sind auch bis Dezember 2024 nur um 8 % gestiegen – im gleichen Zeitraum stiegen die Preise für Dienstleistungen ohne Nettokaltmiete um 19,1 %.



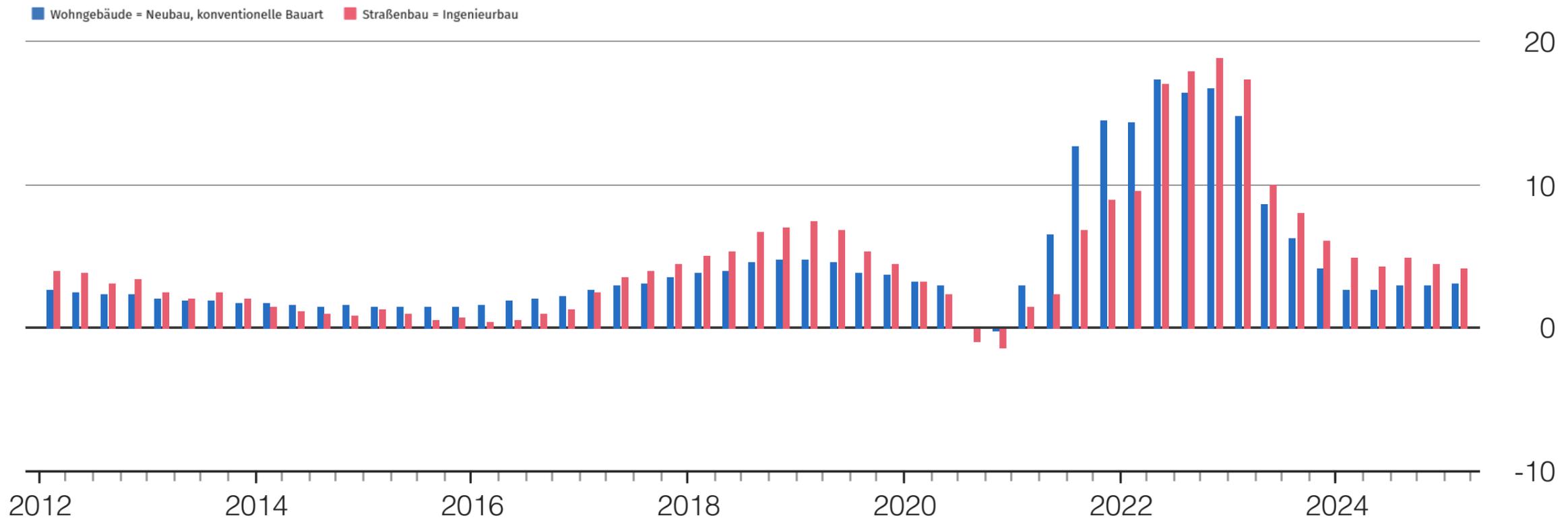
Die geringe Zahl an 215.900 Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024 stellt den deutschlandweit niedrigsten Stand seit 2010 dar. Etwa 43.700 Wohnungen wurden weniger gegenüber dem Vorjahr genehmigt (-16,8 %). Der Neubau brach um rund ein Fünftel – rund

41.500 Einheiten (19,4 %) – auf den Wert von 172.100 Wohnungen ein.

In Baden-Württemberg wurde 2024 mit 26.969 zum Bau freigegeben Wohnungen rund 24 % weniger gebaut als im Jahr 2023. Bei Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen lag die Genehmigungszahl bei 13.356 Genehmigungen, ein Rückgang von 30,2 %. Nur in wenigen

Städten und Kreisen wurde eine Steigerung verzeichnet. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald verzeichnete eine Verringerung von 649 auf 468 Baugenehmigungen. Somit zeichnet sich auch in diesem Indikator für zukünftige Bautätigkeit keine Besserung ab.

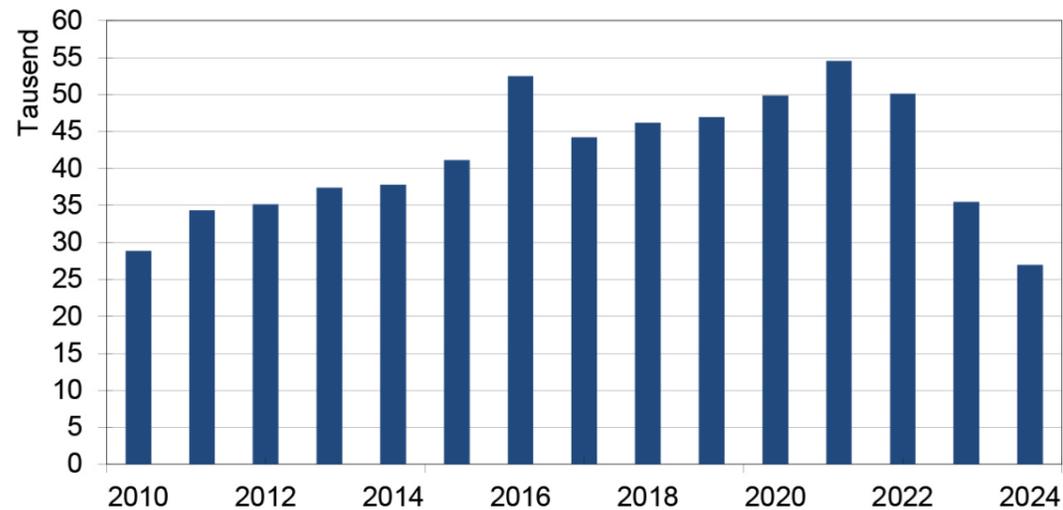
Entwicklung Baupreisindex Baden-Württemberg für Wohngebäude und Straßenbau (2021=100)



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025



Baugenehmigungen Wohnungen
2010 - 2024 in Baden-Württemberg



Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland trifft auf eine wirtschaftliche Stagnation und schwierige Rahmenbedingungen im Wohnungsbau. Somit entsteht ein erheblicher Bedarf an neuen Wohnungen, insbesondere in städtischen Gebieten, wo Wohnraum besonders knapp ist. Die daraus resultierende Wohnraumknappheit wird selbst

bei einer erwarteten Erholung ab 2026 bleiben, da das Investitionsniveau weit unter den Höchstständen vergangener Jahre verweilt. Der politische Handlungsdruck zur Lösung des Wohnungsmangels wird weiter steigen.



Schwarzwaldstraße 1, Staufen

Bericht über die Lage der Genossenschaft

Neben dem Wohnen in Miet- und in Eigentumswohnungen bleibt das genossenschaftliche Wohnen ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung in Deutschland. Die Veränderungen der Lebensstile und die demographische Entwicklung verstärken den Trend zu genossenschaftlichem Wohnen. Als Mieter einer genossenschaftlichen Wohnung profitieren unsere Mitglieder nicht nur von günstigen Mieten, sondern werden durch das ihnen verliehene Dauerwohnrecht auch grundsätzlich vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwohnungsbereich gekennzeichnet. Die weiterhin hohen Mietpreise in den Oberzentren Freiburg und Lörrach führen auch im Umland zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Diese hohe Nachfrage, bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen, führt in Verbindung mit den steigenden Baupreisen auch im Markgräflerland zu einem Mangel an Wohnraum und einem überproportionalen Anstieg der Mietpreise.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell war Grundlage für eine auch im Jahr

2024 positive Geschäftsentwicklung. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessensgruppen agieren, insbesondere aber für unsere Mieter. Insgesamt ergaben sich durch die vergangenen und gegenwärtigen gesellschaftlichen Krisen noch keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie oder auf die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Die Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch ein erweitertes Instandhaltungsprogramm sowie den Neubau gekennzeichnet. Ziel unserer Geschäftspolitik ist die Versorgung unserer Mitglieder mit zeitgemäßem bezahlbarem Wohnraum.

Die erzielten Gewinne dienen vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser und werden stetig reinvestiert. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung außerdem Neubaulmaßnahmen durchgeführt. Die aufwändigen Aktivitäten im Geschäftsjahr waren nur durch die ausgeprägte strukturelle Stabilität und Ertragsstärke unserer Genossenschaft möglich.



Neubautätigkeit

Entgegen den gesamtwirtschaftlich schwierigen Voraussetzungen für Neubau blieb die Genossenschaft 2024 weiter auf Kurs. Während vielerorts Maßnahmen ausgesetzt oder vollständig eingestellt werden mussten, konnte die Genossenschaft Ihre Aktivitäten in Staufen fortsetzen und weitere Planungen für Neubau Projekte vorantreiben.

Die 40 neuen Mietwohnungen in der Wettelbrunner Straße 23 werden voraussichtlich 2026 fertiggestellt und vermietet. Im Planansatz

waren über 15 Millionen Euro für das Projekt budgetiert. Dieser Ansatz wird voraussichtlich unterschritten. 33 Mieteinheiten werden über einen Förderkredit der Landesbank finanziert und sind mitpreislich gebunden. Weitere sechs Mieteinheiten werden durch das Programm für „Bezahlbares Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

Des Weiteren befinden sich derzeit Neubauprojekte in Bad Krozingen und in Heitersheim in der Planung.



Grundstücksbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz

Langfristig will sich die Genossenschaft von unwirtschaftlichem Streubesitz trennen und bei Wohnungskündigungen diese Wohnungen verkaufen. Der Verkauf soll bevorzugt an Mitglieder erfolgen, um so auch gezielt dem Förderauftrag der Genossenschaft nachzukommen. Vermietete Wohnungen sind vom Verkauf an Dritte kategorisch ausgeschlossen. Die

erzielten Verkaufserlöse werden ausschließlich in Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekte investiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Garagen aus dem Streubesitz verkauft.



Ausblick Wettelbrunner Straße 23

Instandhaltung & Modernisierung von Mietwohnungen

Unser Modernisierungsprogramm wird auf Grundlage der durchgeführten Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und des daraus entwickelten Investitionsplanes planmäßig durchgeführt. Die Investitionen dienen neben dem Neubau der Verjüngung und Verbesserung unseres Wohnungsangebotes. Sie sichern die zukünftige Vermietbarkeit und nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes und tragen wesentlich dazu bei, die Qualität des Wohnens für unsere Mieter langfristig zu verbessern. In Zeiten steigender Wohnnebenkosten sind vor allem jene Modernisierungsmaßnahmen besonders wichtig, die helfen, Energie zu sparen. Sie tragen dazu bei, den Heizwärmebedarf sowie die Verbrauchswerte zu verringern und wirken so den hohen Energiekosten entgegen. Aus Kostengründen verzichten wir grundsätzlich auf die Einzelmodernisierung von Wohnungen und konzentrieren uns ausschließlich auf die grundlegende Sanierung unseres Hausbestandes.

Um die dadurch gestiegenen Anforderungen und den damit verbundenen Mehraufwand zum Nutzen der Mitglieder bewältigen zu können, werden die Modernisierungen und Instandhaltungen durch die eigene technische Abteilung abgewickelt.

Im Berichtsjahr wurden in einer Vielzahl von Gebäuden Ölheizungen und Einzelgasthermen ausgetauscht sowie Glasfasernetzanschlüsse

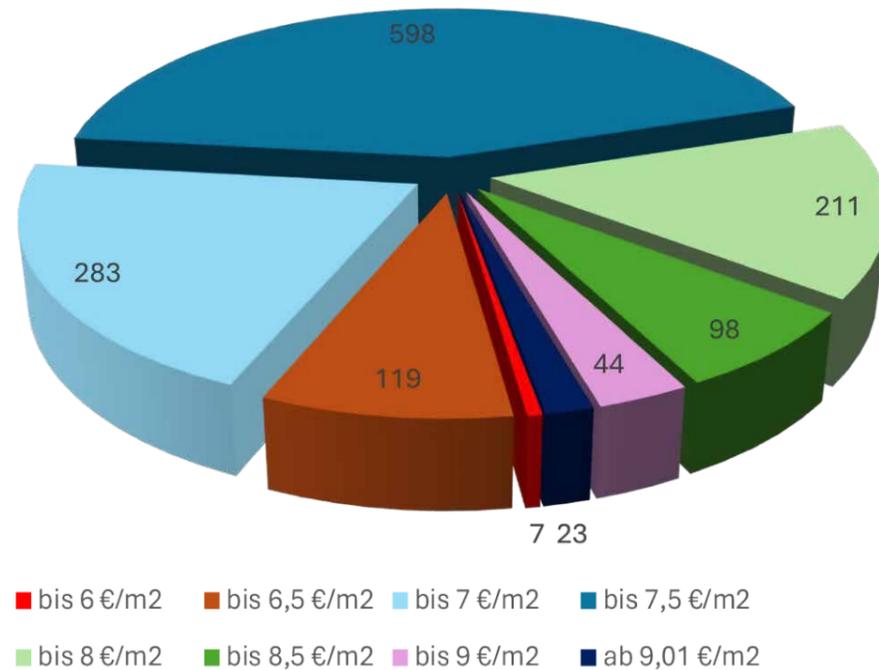
in Heitersheim installiert. Das Gesamtvolumen für laufende Instandhaltung, geplante Instandhaltung und Modernisierung belief sich auf rund 1,34 Millionen Euro.

Die geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und leisten durch die erhebliche Reduzierung der CO₂-Emission auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Für die Genossenschaft bedeuten die Ausgaben für die Bestandsmodernisierung eine erhebliche wirtschaftliche Belastung, da die Investitionen nur zu einem geringen Teil über die notwendigen Mietanpassungen amortisiert werden können.



Miete je Wohneinheit



Vermietung von Wohnungen

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2024 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Aufgrund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten. Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren hauptsächlich aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

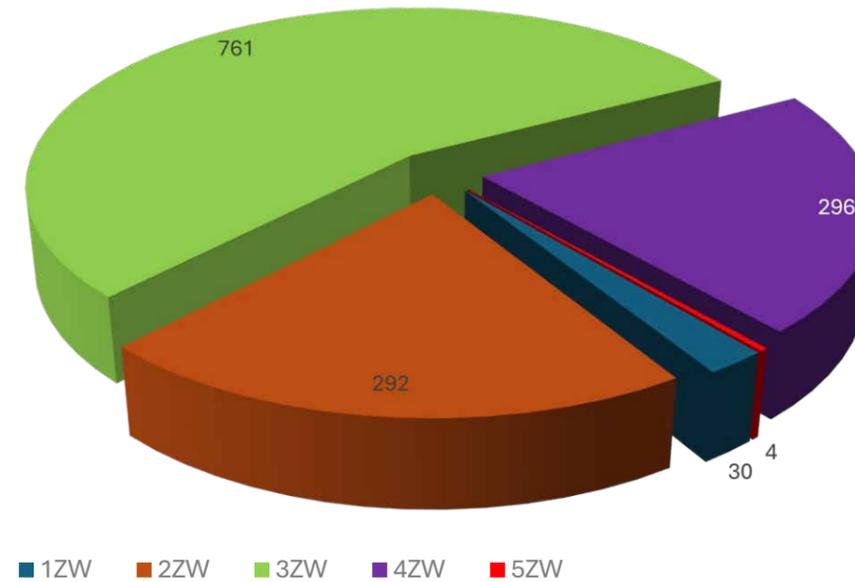
Die Erlösschmälerungen im Jahr 2024 betragen 47.373,39 Euro. Das sind rund 0,5 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fan-

den 86 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 6,2 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug 7,36 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (VJ: 7,28 € je m²). Der Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel.

Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitglied-schaftlichen Förderung.

Dem höheren Mietzins steht ein überproportional gestiegener Mietwert der neuen bzw. sanierten Wohneinheiten gegenüber.

Eigene Wohnungen im Bestand nach Zimmerzahl zum 31.12.2024



Bestandsbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung

Stark gestiegene Kosten für Gas und Strom, Grundsteuer, Lohnkosten für externe Dienstleistungen, den Austausch der Rauchwarnmelder sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen auf Legionellen erforderten teils erhebliche Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen. Auch die progressive gestaffelt CO₂-Steuer belastet Mieter und Vermieter 2024 und künftig in zunehmenden Umfang. Höhere und nicht umlagefähige Kosten belasten die Ertragskraft der Genossenschaft.

Mittelfristig können solche gesetzlich geforderten Kosten nur über höheren Mieteinnahmen kompensieren werden.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanz-Stichtag 1.383 Wohnungen, 756 Garagen sowie sieben gewerbliche Einheiten. Der Wohnungsbestand bleibt damit gegenüber dem Vorjahr unverändert. Garagen und Gewerbeeinheiten reduzierten sich durch Verkauf, Umnutzung und Zusammenlegung.

In der Mietfremdverwaltung bewirtschafteten wir 22 Wohneinheiten sowie 11 Garagen und Stellplätze.



Verwaltung

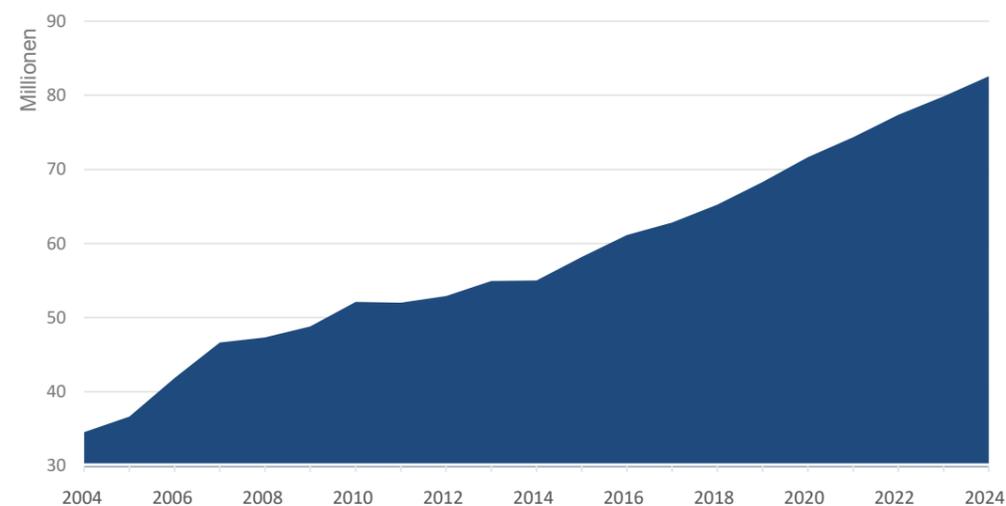
Im Geschäftsjahr 2024 waren in der Genossenschaft – einschließlich der hauptamtlichen Vorstände – 19 kaufmännische Mitarbeiter tätig, davon fünf in Teilzeit.

In der technischen Abteilung waren drei Architekten beschäftigt, denen die Planung, Durchführung unserer Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen obliegt.

Für die Durchführung der Kleinreparaturen und die Pflege der Außenanlagen der Mietwesen waren die fünf Mitarbeiter des Regiebetriebs verantwortlich. Wir sehen unsere Haustechniker als Bindeglied zwischen den Mietern und der Verwaltung.

Durch den Besuch von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten unsere Mitarbeiter ihr Fachwissen vertiefen. Wir verbessern kontinuierlich unsere Betriebsstruktur und schaffen, vor dem Hintergrund unseres kontinuierlichen Wachstums, die administrativen Voraussetzungen für gute, am Kunden orientierte Dienstleistungen.

Entwicklung der Bilanzsumme (Millionen €)



Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2024

Das zufriedenstellende Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 ist Resultat einer nachhaltigen und tragfähigen Geschäftspolitik. Die erzielten Gewinne helfen der Genossenschaft, die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung in erforderlichem Umfang über Eigenmittel zu finanzieren. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse einer weitergehenden mitgliederschaftlichen Förderung und Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt.

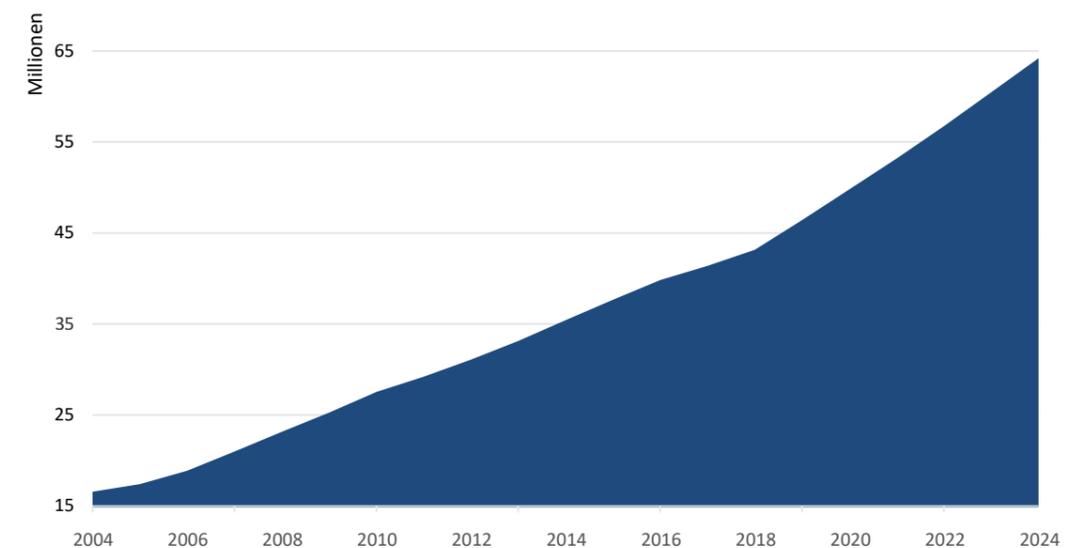
In der Bilanz des Geschäftsjahres 2024 waren aktivierungsfähige Investitionen in das Anlagevermögen gering. Das Anlagevermögen ist abschreibungsbedingt um T€ 877 gesunken und beträgt 86,0 % der Bilanzsumme. Der Bestand an flüssigen Mittel ist stichtagsbedingt um T€ 3.092 gestiegen.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 575 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 61 gesunken.

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 2.730 (rd. 3,5 %) erhöht und liegt nun über 82,6 Millionen Euro.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 60,5 Millionen Euro auf 64,2 Millionen Euro erhöht (+ T€ 3.732). In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 77,8 % (VJ: 75,7 %). Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Entwicklung des Eigenkapitals (Millionen €)





Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	71.010	86,0	71.887	90,0	-877
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.397	4,1	2.822	3,5	575
Forderungen und RAP	382	0,5	443	0,6	-61
Flüssige Mittel	7.785	9,4	4.693	5,9	3.092
Summe Aktiva:	82.575	100,0	79.845	100,0	2.730
Schulden					
Rückstellungen	3.215	3,9	2.962	3,7	253
Verbindlichkeiten langfristig aus erhaltenen Anzahlungen	11.267	13,6	12.667	15,9	-1.400
übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.939	3,6	2.827	3,5	112
	947	1,2	915	1,2	32
	18.368	22,3	19.371	24,4	-1.003
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.487	1,8	1.459	1,8	28
Rücklagen	62.600	75,8	58.900	73,8	3.700
Bilanzgewinn	120	0,1	115	0,1	5
	64.207	77,7	60.474	75,7	3.733
Summe Passiva:	82.575	100,0	79.845	100,0	2.730

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2024 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

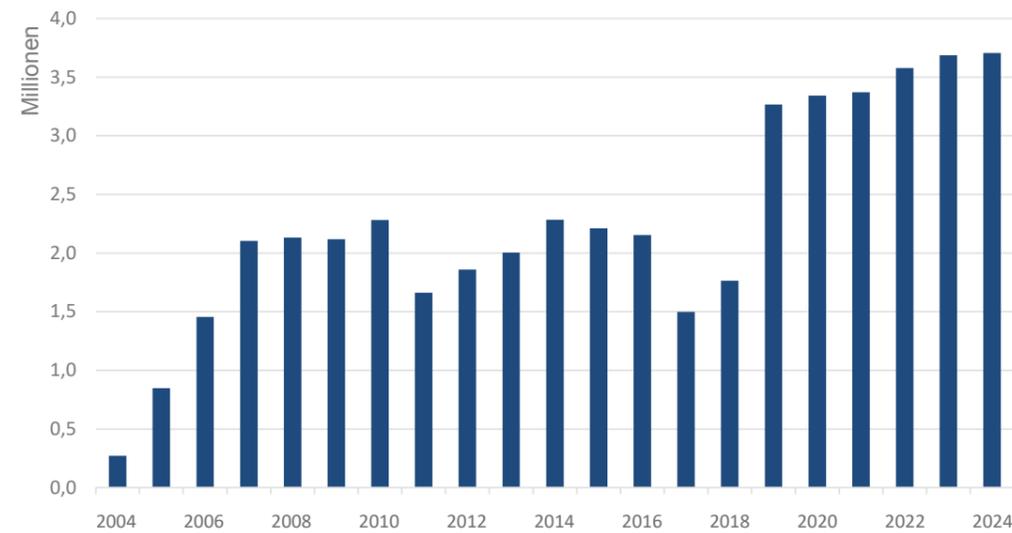
Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.705 (VJ: T€ 3.687) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 18 gestiegen. Das nahezu vollständige Fehlen von Verkäufen aus dem Bestand (T€ 25,2; Vorjahr T€ 512), die gestiegenen Aufwendungen für im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten (+ T€ 654), erhöhten Personalkosten (+ T€ 88) sowie Steuerbelastungen (+ T€ 80) stehen zusätzliche Mieteinnahmen (+ T€ 325), die Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen (+ T€ 572) und Zinserträge für flüssige Mittel (+ T€ 109) gegenüber.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Miethausbewirtschaftung	6.720	96,7	6.099	90,9	621
Verkaufstätigkeit	25	0,4	510	7,61	-485
Betreuungstätigkeit	5	0,1	8	0,12	-3
Kapitalwirtschaft	200	2,9	91	1,36	109
Insgesamt:	6.950	100,0	6.708	100,0	242
Verwaltungsaufwand	2.775	39,9	2.806	41,8	-31
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	4.175	60,1	3.902	58,2	272
Sonstiges Ergebnis	-470	-6,8	-215	-3,2	-255
Jahresüberschuss	3.705	53,3	3.687	55	18

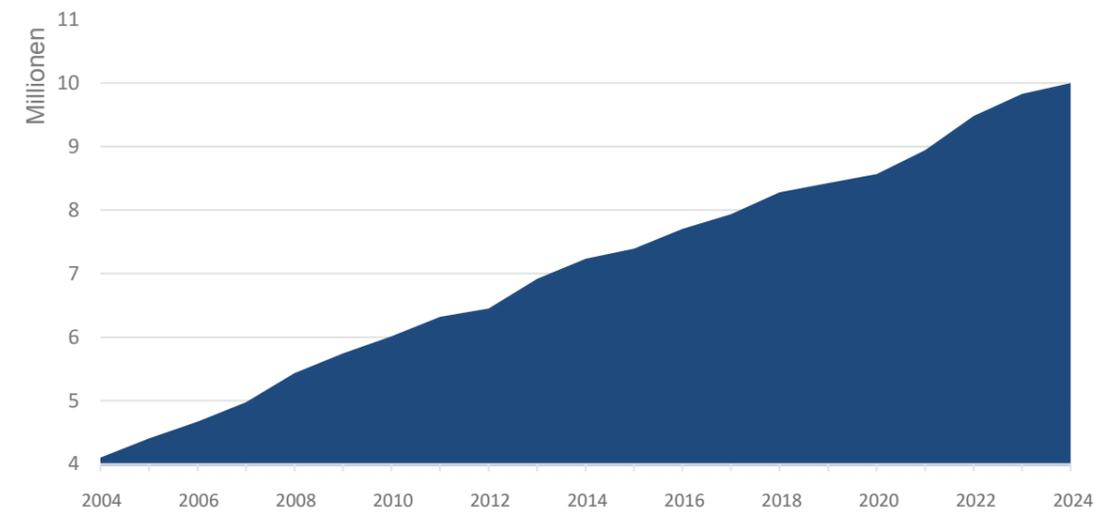


Gewinnentwicklung (Millionen €)



Aus dem Jahresüberschuss sollen 3,7 Millionen Euro in die Rücklagen eingestellt werden. Über die Ergebnisverwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

Entwicklung Mieterlöse (Millionen €)



Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund ganzjähriger Auswirkung des im Jahr 2023 bezogenen Neubaus in der Hildegard-von-Bingen-Straße in Bad Krozingen und der Neuvermietung nach Fertigstellung der Modernisierung in der Belchenstraße in Kandern sowie durch

geringe Mietpreisanpassungen im Rahmen der regulären, fluktuationsbedingten Neuvermietung erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 325 von T€ 12.293 auf T€ 12.618 gewachsen.



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2025 und 2026 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert guten Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten eines wachsenden Marktes.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Vereinzelt Leerstände sind in der Regel kurzfristig und wurden überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Als Risikofeld mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erscheint uns weiterhin der Anstieg an Mietausfällen am wahrscheinlichsten. Die nachhaltig gute Finanzierung unserer Genossenschaft gewährt Spielraum für künftige Projekte.

Die Liquiditätssituation ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten. Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen.

Forderungsausfälle sind die Ausnahme und sind meist der Privatinsolvenz geschuldet.

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung ist für unsere Genossenschaft von hoher Bedeutung. Das Unternehmen finanziert sich über Bankkredite mit regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt. Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Einen neuen Weg der Finanzierung schlug die Baugenossenschaft im Rahmen des Neubauprojekts Wettelbrunner Straße in Staufen ein. Hier wurden Fördermittel der L-Bank für eine langfristige Mietpreisbindung beantragt und genutzt.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung unter Vermeidung von Klumpenrisiken aus.

Prognosebericht

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Derivative Finanzinstrumente waren bislang nicht erforderlich und sind auch nicht beabsichtigt. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen, sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten dem Unternehmen Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt negativer Ergebniseinflüsse sieht die Unternehmensleitung dennoch das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft als begrenzt an.

Die Prognose für die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025 zeigt ein schwaches Wachstum von 0,4 %, wobei die Konjunktur erst ab Mitte des Jahres leicht anziehen könnte. 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 Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Die Wohnungsbauinvestitionen werden voraussichtlich nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen, bevor 2026 eine Trendwende mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 % erwartet wird. Die Fertigstellungen neuer Wohnungen werden 2025 weiter sinken und könnten erstmals seit 2011 unter 200.000 fallen. Der Arbeitsmarkt bleibt angespannt, mit einer prognostizierten Arbeitslosenquote von 6,1 %. Die Inflation dürfte sich stabilisieren, während die Baupreise leicht nachgeben könnten. Ein veritabler Handelskrieg oder geopolitische Konflikte könnten jedoch die Unsicherheiten vertiefen und die wirtschaftliche Entwicklung weiter belasten.

Die längerfristigen wirtschaftlichen Entwicklungen dürften weiterhin stark von politischen Unwägbarkeiten und geopolitischen Spannungen abhängen. Neben Unsicherheiten für wirtschaftliche Entscheidungen, könnten die Konflikte in Regionen mit Energieressourcen die Energiepreise stark beeinflussen. Die Folgen der US-Wahl verändern die politischen Rahmenbedingungen, wobei überwiegend negative Folgen für die Südwestwirtschaft erwartet werden. Als wichtigstes Abnahmeland



baden-württembergischer Exporte, dürften protektionistische Maßnahmen die lokale Wirtschaft belasten. Inflationssteigernde Maßnahmen sowie steigende sicherheitspolitische Unsicherheiten dürften zudem einen Rückgang an Investitionen bewirken. Die Maßnahmen der neuen Bundesregierung bleiben abzuwarten.

Risiken wie ein möglicher Handelskrieg mit Strafzöllen oder eine Eskalation der bestehenden Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Die Zentralbanken wären außerstande die Zinsen weiter zu senken. Das Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und in der Folge eine Abnahme von Investitionen, bei Konsum und ein wirtschaftlicher Abschwung.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Eine Erholung der Investitionen wird erst nach dem Jahr 2025 erwartet, jedoch gab es bereits 2024 Anzeichen einer Stabilisierung. Eine Kehrtwende bei den Investitionen wird ab 2026 erwartet.

Daneben bestehen weiterhin erhebliche Belastungen für die Fortentwicklung der Genossenschaft resultierend aus den stetig weiter steigenden Baukosten, Material- und Fachkräftemangel, Energiekosten sowie den wachsenden ordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Genossenschaft sein.

Die lokalen und regionalen Voraussetzungen bei einer hohen Mietnachfrage sind gut. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich sehr gut aufgestellt und pflegt ihre Wohnungsbestände nachhaltig und stetig. Dies schafft die Grundlage dafür, auch in herausfordernden Zeiten die eigenen Ziele weiter zu verfolgen.

Nach den Planungen des Vorstandes kann auch für die Jahre 2026 und 2027 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können.

Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Schlussbemerkungen

Die gute Arbeit und die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres waren nur möglich durch die Hilfe und Unterstützung zahlreicher Persönlichkeiten und Institutionen, denen wir Dank sagen möchten. Der Dank des Vorstandes gilt insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftsfreunden danken wir für die große Unterstützung sowie für das

uns erwiesene Vertrauen und Wohlwollen. Wir werden uns auch in Zukunft bemühen, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Besonderer Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihre hohe fachliche Kompetenz und ihr großes Engagement voll in den Dienst unserer Genossenschaft gestellt haben.

Müllheim, 20.06.2025

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.332,08	4.330,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.255.075,73	69.523.715,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	363.866,00	391.054,37
3. Grundstücke ohne Bauten	415.172,24	1.580.358,09
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.719,95	187.458,23
5. Anlagen im Bau	2.700.270,14	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	106.697,36	199.761,06
	71.006.801,42	71.882.347,07
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.009.953,50	71.887.497,57
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.017.024,46	2.445.232,32
2. Andere Vorräte	380.211,62	376.348,67
	3.397.236,08	2.821.580,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	9.885,74	65.014,95
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.284,00	9.005,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	361.859,45	365.647,52
	376.029,19	439.668,39
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.785.352,66	4.692.875,25
Summe Umlaufvermögen	11.558.617,93	7.954.124,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.974,88	3.206,70
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.974,88	3.206,70
Bilanzsumme	82.574.546,31	79.844.828,90

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.880,00	42.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.438.864,69	1.417.444,69
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2024 9.085,31 2023 11.605,31	
	1.486.744,69	1.459.444,69
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	7.200.000,00	6.800.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 400.000,00 2023 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.700.000,00	6.600.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 100.000,00 2023 100.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	48.700.000,00	45.500.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 3.200.000,00 2023 3.200.000,00	
	62.600.000,00	58.900.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	114.540,27	127.758,95
2. Jahresüberschuss	3.705.104,95	3.686.781,32
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.700.000,00	3.700.000,00
	119.645,22	114.540,27
Summe Eigenkapital	64.206.389,91	60.473.984,96
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.037.464,00	2.787.804,00
2. Steuerrückstellungen	28.792,72	28.764,65
3. Sonstige Rückstellungen	148.817,68	145.544,25
	3.215.074,40	2.962.112,90
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.267.361,70	12.666.702,76
2. Erhaltene Anzahlungen	2.938.753,38	2.827.367,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3.a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.790,29	114.997,54
3.b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	430,20	0,00
3.c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	630.611,87	526.197,30
4. Sonstige Verbindlichkeiten	72.072,61	64.896,94
- davon aus Steuern	2024 2.340,52 2023 192,56	
	14.949.020,05	16.200.161,73
Summe Verbindlichkeiten	14.949.020,05	16.200.161,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten	204.061,95	208.569,31
Bilanzsumme	82.574.546,31	79.844.828,90



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.618.445,52	12.293.077,58
b) aus Betreuungstätigkeit	5.287,20	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.571,58	6.128,85
	12.631.304,30	12.306.774,43
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	571.792,14	216.145,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	217.618,45	202.773,24
4. Sonstige betriebliche Erträge	209.422,10	859.044,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.251.431,45	4.183.904,25
	4.251.431,45	4.183.904,25
6. Rohergebnis	9.378.705,54	9.400.833,09
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.639.512,45	1.513.668,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	588.783,90	626.909,12
- davon für Altersversorgung	2024 288.463,86 2023 347.548,52	2.228.296,35
	2.228.296,35	2.140.577,84
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.187.474,84	2.144.943,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	447.084,29	581.493,50
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	30,20	26,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199.896,25	91.218,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150.819,13	159.897,06
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	628.449,94	548.712,30
14. Ergebnis nach Steuern	3.936.507,44	3.916.454,54
15. Sonstige Steuern	231.402,49	229.673,22
16. Jahresüberschuss	3.705.104,95	3.686.781,32
17. Gewinnvortrag	114.540,27	127.758,95
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.700.000,00	3.700.000,00
Bilanzgewinn	119.645,22	114.540,27





Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG
Werderstr. 19 · 79379 Müllheim

Tel. 0 76 31 / 18 13 0
Fax 0 76 31 / 1 57 23

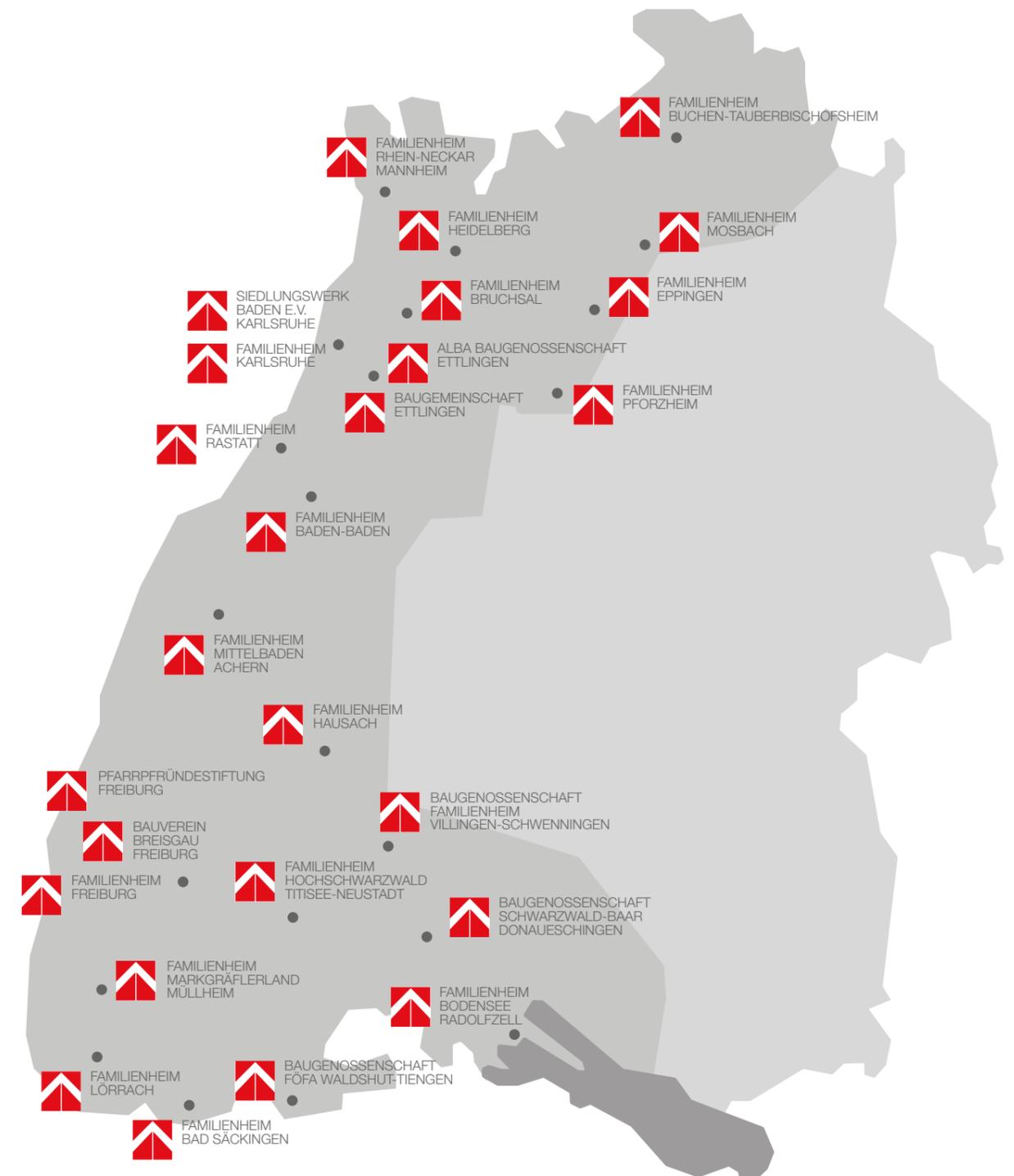
info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de

Fotos:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Bernhard Strauss

Gestaltung:
Xmind CROSS MEDIA & ACTIVE MARKETING
Singen
www.x-mind.de

Produktion:
Druckerei Schmidt



Kennen Sie schon unser neues Bauvorhaben?

Zollmatten / Goethestraße / Schillerstraße Heitersheim

- Wohnfläche ca. 1.692 m²
- 18 Wohneinheiten (Ca. 78-110 m²)
- Flachdachgebäude mit Laubengängerschließung
- barrierefrei erschlossen
- teilunterkellert mit drei Vollgeschossen
- Oberirdische Parkierung mit insgesamt 30 PKW-Stellplätzen
- Fahrradabstellplätze und Technikräume





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Jahresabschluss

2024

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01. bis 31.12.2024

Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.332,08	4.330,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.255.075,73	69.523.715,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	363.866,00	391.054,37
3. Grundstücke ohne Bauten	415.172,24	1.580.358,09
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.719,95	187.458,23
5. Anlagen im Bau	2.700.270,14	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	106.697,36	199.761,06
	71.006.801,42	71.882.347,07
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.009.953,50	71.887.497,57
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.017.024,46	2.445.232,32
2. Andere Vorräte	380.211,62	376.348,67
	3.397.236,08	2.821.580,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	9.885,74	65.014,95
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.284,00	9.005,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	361.859,45	365.647,52
	376.029,19	439.668,39
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.785.352,66	4.692.875,25
Summe Umlaufvermögen	11.558.617,93	7.954.124,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.974,88	3.206,70
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.974,88	3.206,70
Bilanzsumme	82.574.546,31	79.844.828,90

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.880,00	42.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.438.864,69	1.417.444,69
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2024 9.085,31 2023 11.605,31	
	1.486.744,69	1.459.444,69
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	7.200.000,00	6.800.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 400.000,00 2023 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.700.000,00	6.600.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 100.000,00 2023 100.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	48.700.000,00	45.500.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2024 3.200.000,00 2023 3.200.000,00	
	62.600.000,00	58.900.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	114.540,27	127.758,95
2. Jahresüberschuss	3.705.104,95	3.686.781,32
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.700.000,00	3.700.000,00
	119.645,22	114.540,27
Summe Eigenkapital	64.206.389,91	60.473.984,96
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.037.464,00	2.787.804,00
2. Steuerrückstellungen	28.792,72	28.764,65
3. Sonstige Rückstellungen	148.817,68	145.544,25
	3.215.074,40	2.962.112,90
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.267.361,70	12.666.702,76
2. Erhaltene Anzahlungen	2.938.753,38	2.827.367,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3.a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.790,29	114.997,54
3.b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	430,20	0,00
3.c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	630.611,87	526.197,30
4. Sonstige Verbindlichkeiten	72.072,61	64.896,94
- davon aus Steuern	2024 2.340,52 2023 192,56	
Summe Verbindlichkeiten	14.949.020,05	16.200.161,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten	204.061,95	208.569,31



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.618.445,52	12.293.077,58
b) aus Betreuungstätigkeit	5.287,20	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.571,58	6.128,85
	12.631.304,30	12.306.774,43
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	571.792,14	216.145,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	217.618,45	202.773,24
4. Sonstige betriebliche Erträge	209.422,10	859.044,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.251.431,45	4.183.904,25
	4.251.431,45	4.183.904,25
6. Rohergebnis	9.378.705,54	9.400.833,09
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.639.512,45	1.513.668,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	588.783,90	626.909,12
- davon für Altersversorgung	2024 288.463,86 2023 347.548,52	2.228.296,35
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.187.474,84	2.144.943,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	447.084,29	581.493,50
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	30,20	26,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199.896,25	91.218,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150.819,13	159.897,06
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	628.449,94	548.712,30
14. Ergebnis nach Steuern	3.936.507,44	3.916.454,54
15. Sonstige Steuern	231.402,49	229.673,22
16. Jahresüberschuss	3.705.104,95	3.686.781,32
17. Gewinnvortrag	114.540,27	127.758,95
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.700.000,00	3.700.000,00
Bilanzgewinn	119.645,22	114.540,27





der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG mit dem Sitz in Müllheim/Baden, eingetragen beim Genossenschaftsregister Freiburg unter der Nummer GnR 300044

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. und §§ 264 ff.), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ (JAbschl-WUV) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorjahreszahlen der Bilanz sind hinsichtlich des Gliederungsschemas angepasst worden und wurde um den Posten „Andere Finanzanlagen“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren angewandt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größtenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

Aktivposten

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie wurden planmäßig mit einem Abschreibungssatz von 33,3 v.H. linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und Investitionszuschüssen sowie - für Zugänge bis Ende 2009 - unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB a. F. bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Herstellungskosten der Sachanlagen beinhalten Fremdkosten sowie auch anteilige eigene Leistungen.

Die Bewertung der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurde nach der voraussichtlichen Restnutzungsdauer vorgenommen, wobei durch den Übergang in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 die Nutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten insbesondere nach den steuerrechtlichen Vorschriften bemessen wurde. Bei der Bemessung der Abschreibungen ab 1991 wurde eine Restnutzungsdauer von 50 - 66,3 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden ebenfalls den steuerlichen Grundsätzen angepasst und betragen zwischen 2,5 v. H. und 5,0 v.H. der Herstellkosten.

Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer nach Modernisierung ab 2008 auf bis zu 40 Jahre festgesetzt.

Die Abschreibungen bei den anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen planmäßig mit Abschreibungssätzen zwischen 4,35 v.H. und 33,33 v.H. der Anschaffungskosten.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige

Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte

Der Bestand an Heizmaterial, Bodenbelägen sowie anderen Reparaturmaterialien ist zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

ARAP

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Passivposten

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem PUC-Verfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (1,5 %) errechnet. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Stand Monatsende Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

PRAP

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 3.017 (Vorjahr T€ 2.445) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs in Höhe von T€ 24 (Vorjahr T€ 27) angesetzt.

Bis auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 140 (Vorjahr T€ 150) haben sämtliche Forderungen Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 30.627. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Entwicklung der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (Anlage I) ist aus der beigefügten Aufstellung zu ersehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene Architektenleistungen für Neubauten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens in Höhe von T€ 25 (Vorjahr T€ 512) sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von insgesamt T€ 22 (Vorjahr T€ 49) enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten keine notwendige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen

- Geschäftsjahr: € 55.036,00
- Vorjahr: € 49.108,00

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Berichtsjahr wurden gemäß § 267 Abs. 5 HGB durchschnittlich beschäftigt

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9	5
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
Gesamt	17	5

Mitglieder

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder
Stand 01. Januar 2024	2.231
Zugang	87
Abgang	73
Stand 31. Dezember 2024	2.245

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 21.420,00 erhöht.

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

- Verpflichtungen laufende Bauvorhaben € 4.850.000,00
- Verpflichtung aus Erbbaurechtsverträgen € 241.000,00

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Anhang zum Jahresabschluss

Vorstand	Amt im Vorstand
Klaus Schulte, Ass.jur.	Vorsitzender
Birgit Kerschowski, Immobilienfachwirtin	
Aufsichtsrat	Amt im Aufsichtsrat
Waltraud Kannen	Vorsitzende
Tanja Bregenhorn (bis 21.05.2024)	Stellv. ARV bis 21.05.2025
Dr. Christian Renkert	Stellv. ARV ab 21.05.2025
Mathias Segeritz	Schriftführer
Prof. Dr. Rudi Grunau	
Christian Thomann	
Roland Widmann (ab 10.10.2024)	

Müllheim, den 20.06.2025

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024

Anlage I

Die Angaben nach § 285 Nr. 1 und 2 HGB zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

Alle Angaben in Euro	Gesamt *	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesicherte Beträge	Art und Form der Sicherheiten**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.267.361,70 (12.666.702,76)	864.628,20 (1.835.557,76)	2.147.725,42 (2.019.340,93)	8.255.008,08 (8.811.804,07)	11.267.361,70 (12.666.702,76)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.938.753,38 (2.827.367,19)	2.938.753,38 (2.827.367,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.790,29 (114.997,54)	39.790,29 (114.997,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	630.611,87 (526.197,30)	559.173,96 (425.848,52)	71.437,91 (100.348,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	72.072,61 (64.896,94)	72.072,61 (64.896,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt:	14.948.589,85 (16.200.161,73)	4.474.418,44 (5.268.667,95)	2.219.163,33 (2.119.689,71)	8.255.008,08 (8.811.804,07)	11.267.361,70 (12.666.702,76)	

* Beträge in Klammern sind Vorjahreszahlen
** GPR = Grundpfandrecht



A. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland ist eine eingetragene Genossenschaft. Sie wurde am 18.12.1949 gegründet und unter der Nr. GnR300044 beim Amtsgericht Freiburg i.Br. eingetragen. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Müllheim (Baden). Geschäftsgebiet ist das Markgräflerland.

Zweck der Genossenschaft ist, dauerhaft bezahlbaren und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Dafür investiert die Genossenschaft seit Jahren hohe Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Objekte. Strategisch zielt die Geschäftstätigkeit zudem auf die laufende Durchführung von Neubaumaßnahmen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Ungewissheit hinsichtlich der Entwicklung internationaler Krisen und Konflikte trübte die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 ein weiteres Mal in Folge. Die deutsche Exportwirtschaft verlor weiter an Boden, so sanken die deutschen Exporte, obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt wuchs.

Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Auch die Binnenkonjunktur entwickelt sich schwach, hohe Energiekosten und Zurückhaltung beim privaten Konsum trotz steigender Einkommen war hierfür ursächlich. Die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurden durch ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten gedrückt. Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch anhaltend hohe Baupreise gehemmt. Vor diesem Hintergrund schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 weiter.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung sank damit zum zweiten Mal hintereinander.

Das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Gesamthaushalte lag im Jahr 2024 bei 104,4 Milliarden Euro für die Kern- und Extrahaushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung für das Jahr 2024, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Einnahmen von 1.977,6 Milliarden Euro standen Ausgaben von 2.082, Milliarden Euro gegenüber, was Steigerungen von 7,1 %, respektive 6,8 % gegenüber dem Jahr 2023 bedeutet. Somit fiel das Defizit

Lagebericht

auch um 12,7 Milliarden Euro höher aus als im Vorjahr. Erneut hatte der Bund den größten Anteil am Gesamtdefizit, auch wenn die Länder, Gemeinden und Sozialversicherung zusammengenommen das Defizit des Bundes noch übertrafen.

Bundesweit wie auch in Baden-Württemberg lag die allgemeine Teuerungsrate im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr mit 5,9 % ist die Inflation somit deutlich zurückgegangen. Die Preise für Energie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, nach einem 5,3 %igen Anstieg im Jahr 2023 und 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 %: das Preisniveau für Strom sank um 6,4 %, für leichtes Heizöl um 3,9 % und für Erdgas um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr. Um 27,1 % teurer wurde die Haushaltsenergieproduktion bei Fernwärme.

Die Preise für Dienstleistungen stiegen im Jahresvergleich überdurchschnittlich (+3,8 %). Bereits 2023 war dieser Anstieg mit 4,4 % gravierend. Erhebliche Preissteigerungen gab es zum Beispiel bei Versicherungen (+13,2 %), bei Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+7,8 %) oder für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+6,1 %). Die für die Preisentwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,1 % und lagen somit knapp unterhalb der Gesamtteuerung. Ohne die Energiepreisentwicklung hätte die Jahresteuerrate 2024 bei 2,9 % gelegen.

Nachdem der EZB-Einlagenzins am 20 September 2023 auf einen Stand von 4,00 % gestiegen war, wurde dieser im Jahr 2024 in vier Schritten auf vorläufig 3,00 % gesenkt. Bis zum 17. April 2025 setzte sich dieser Trend in drei Schritten auf 2,25 % fort.

Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch mit dem Höhepunkt im November 2023 (10-jährige Laufzeit: 4,23 %)

sind die Bauzinsen zum Jahresbeginn 2024 gesunken. Nach Steigerungen in der ersten Jahreshälfte und Korrekturen nach unten in der zweiten Jahreshälfte und betrug die Bauzinsen einer 10-jährigen Zinsfestschreibung im Januar 2025 3,16 %. Seitdem steigt das Zinsniveau wieder.

Am Arbeitsmarkt standen 46,1 Millionen Menschen Erwerbstätige 2,79 Millionen Arbeitslosen gegenüber. Der Vorjahreswert wurde somit nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Jedoch arbeiteten Arbeitnehmer im Inland pro Kopf durchschnittlich 0,3 % weniger als im Jahr zuvor. Auch die Anzahl der Arbeitslosen wuchs um 178.000 Menschen.

Die Baupreise in Deutschland sind in der jüngeren Vergangenheit kontinuierlich stark gestiegen und belasteten die Bautätigkeit erheblich. Die Baupreissteigerung von rund 44 % zwischen 2019 und 2024 stellt einen der stärksten Preisschocks seit den 1970er-Jahren dar. Ursächlich ist die hohe Nachfrage nach Baustoffen, Lieferengpässe durch die kriegerischen Konflikte und die enormen Energiepreissteigerungen. Und auch im Jahr 2024 stiegen die Baupreise weiter. Allerdings war die Zunahme geringer, wenn auch mit 3,1 % im vierten Quartal beim Neubau von Wohngebäuden über der allgemeinen Inflationsrate. Besonders die sehr wesentlichen Ausbauarbeiten, die einen Großteil an Bauleistungen im Wohnungsbau ausmachen, verzeichneten einen Preisanstieg von 3,8 %. Innerhalb dieser Kategorie stiegen die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,9 %, für Elektro- und Sicherheitstechnik um 6,3 % sowie für Wärmedämm-Verbundsysteme um 3,3 %.



Die Kosten von Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im 4. Quartal 2024 ebenfalls um 3,6 % zu.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2024 einen Wertschöpfungsbeitrag von 386 Milliarden Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % behauptete sie mit der Steigerung der Bruttowertschöpfung um 1 %. Aufgrund hoher Baukosten, steigender Zinsen und einer erschwerten Finanzierung von Bauvorhaben bleibt der deutsche Wohnungsmarkt in einer schwierigen Lage. Auf den kontinuierlichen Rückgang der Bauinvestitionen in dem Vorjahr folgte im Jahr 2024 ein besonders hoher Rückgang in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Insbesondere die Baugenehmigungen für neue Wohnungen sanken im Vergleich zu 2023 um 18 %. Die Entwicklung war bei Eigentumswohnungen (-30 %) stärker als bei Mietwohnungen (-14 %). Auch die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen ging 2024 um 17 % zurück. Das Jahr 2025 lässt einen weiteren Rückgang erwarten.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen konnten 2024 rund 20 % der geplanten Wohneinheiten nicht realisieren. Im Jahr 2025 wird dieser Anteil auf voraussichtlich bis zu 40 % geschätzt. Auch Modernisierungen sind stark rückläufig. Viele Projekte werden aufgrund von Kostensteigerungen und Finanzierungsproblemen reduziert oder verschoben.

Die Bevölkerung Deutschlands wuchs um knapp 100.000 Menschen. Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Dabei begründet erneut ausschließlich die Nettozuwanderung das Bevölkerungswachstum. Die Bilanz der Geburten und Sterbefälle fiel 2024 negativ wieder aus, es starben mehr Menschen als geboren wurden. Das Bevölkerungswachstum flachte gegenüber dem Vorjahr (340.000 Personen) deutlich gewachsen, da die Nettozuwanderung entsprechend stärker war.

In Baden-Württemberg lebten Ende November 2024 rund 11,25 Millionen Personen. Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg bis 2040 auf 11,6 Millionen Einwohner, bis 2060 auf 11,8 Millionen.

Die Einwohnerzahl ist auch und gerade in Baden-Württemberg in den vergangenen Jahren aufgrund der zeitweisen starken Zuwanderung deutlich angestiegen. Und auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dürfte sich dieser Anstieg im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Landesamtes.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Wohnungsmieten mit Nebenkosten sind in Baden-Württemberg zwischen 2020 und 2024 um 10,1 % gestiegen. Dabei liegt der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten geringfügig unterhalb bei einem Wert von 110 Punkten.

Die Nettokaltmieten erhöhten sich deutschlandweit stetig unterhalb des Inflationsniveaus und sind auch bis Dezember 2024 nur um 8 % gestiegen – im gleichen Zeitraum stiegen die Preise für Dienstleistungen ohne Nettokaltmiete um 19,1 %. Die geringe Zahl an 215.900 Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024 stellt den deutschlandweit niedrigsten Stand seit 2010 dar. Etwa 43.700 Wohnungen wurden weniger gegenüber dem Vorjahr genehmigt (-16,8 %). Der Neubau brach um ein gutes Fünftel – rund 41.500 Einheiten (19,4 %) – auf den Wert von 172.100 Wohnungen ein. In Baden-Württemberg wurde 2024 mit 26.969

Lagebericht

zum Bau freigegeben Wohnungen rund 24 % weniger gebaut als im Jahr 2023. Bei Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen lag die Genehmigungszahl bei 13.356 Genehmigungen, ein Rückgang von 30,2 %. Nur in wenigen Städten und Kreisen wurde eine Steigerung verzeichnet. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald verzeichnete eine Verringerung von 649 auf 468 Baugenehmigungen. Somit zeichnet sich auch in diesem Indikator für zukünftige Bautätigkeit keine Besserung ab.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland trifft auf eine wirtschaftliche Stagnation und schwierige Rahmenbedingungen im Wohnungsbau. Somit entsteht ein erheblicher Bedarf an neuen Wohnungen, insbesondere in städtischen Gebieten, wo Wohnraum besonders knapp ist. Die daraus resultierende Wohnraumknappheit wird selbst bei einer erwarteten Erholung ab 2026 bleiben, da das Investitionsniveau weit unter den Höchstständen vergangener Jahre verweilt. Der politische Handlungsdruck zur Lösung des Wohnungsmangels wird weiter steigen.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb hingegen auch im Jahr 2024 ungebrochen hoch. Der hohe Zuzug in die Metropolen sorgte für weiterhin steigende Mieten und Immobilienpreise.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwohnungsbereich gekennzeichnet. Die weiterhin hohen Mietpreise in den Oberzentren Freiburg und Lörrach führen auch im Umland zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Diese hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen führt in Verbindung mit den steigenden Baupreisen auch im Markgräflerland zu einem Mangel an Wohnraum und einem überproportionalen Anstieg der Mietpreise.

Neben dem Wohnen in Miet- und in Eigentumswohnungen bleibt das genossenschaftliche Wohnen ein wichtiger Bestandteil und Stabili-

sator der Wohnraumversorgung in Deutschland. Die Veränderungen der Lebensstile und die demographische Entwicklung verstärken den Trend zu genossenschaftlichem Wohnen. Als Mieter einer genossenschaftlichen Wohnung profitieren unsere Mitglieder nicht nur von günstigen Mieten, sondern werden durch das ihnen verliehene Dauerwohnrecht auch grundsätzlich vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Neubau von preiswertem und bedarfsgerechten Wohnraum weiterhin dringend notwendig. Die Genossenschaft ist der größte Anbieter von Mietwohnungen im Markgräflerland.

II. Geschäftsverlauf

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Jahr 2024 positive Geschäftsentwicklung. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessensgruppen agieren, insbesondere aber für unsere Mieter. Insgesamt ergaben sich durch die vergangenen und gegenwärtigen gesellschaftlichen Krisen noch keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie oder auf die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Die Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch ein erweitertes Instandhaltungsprogramm sowie den Neubau gekennzeichnet. Ziel unserer Geschäftspolitik ist die Versorgung unserer Mitglieder mit zeitgemäßem bezahlbarem Wohnraum.

Die erzielten Gewinne dienen vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser und werden stetig reinvestiert. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt. Die aufwändigen Aktivitäten im Geschäftsjahr waren nur durch die ausgeprägte strukturelle Stabilität und Ertragsstärke unserer Genossenschaft möglich.

Entgegen den gesamtwirtschaftlich schwierigen Voraussetzungen für Neubau blieb die Genossenschaft 2024 weiter auf Kurs. Während



vielerorts Maßnahmen ausgesetzt oder vollständig eingestellt werden mussten, konnte die Genossenschaft Ihre Aktivität in Staufeu fortsetzen und weitere Planungen für Neubau Projekte vorantreiben.

Die 40 neuen Mietwohnungen in der Wettelbrunner Straße 23 werden voraussichtlich 2026 fertiggestellt und vermietet. Im Planansatz waren über 15 Millionen Euro für das Projekt budgetiert. Dieser Ansatz wird voraussichtlich unterschritten. 33 Mieteinheiten werden zudem über einen Förderkredit der Landesbank finanziert und werden mitpreiselich gebunden. Weitere sechs Mieteinheiten werden durch das Programm für „Bezahlbares Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

Des Weiteren befinden sich Projekte in Bad Krozingen und in Heitersheim in der Planung für zukünftige Neubautätigkeit.

Langfristig will sich die Genossenschaft von unwirtschaftlichem Streubesitz trennen und bei Wohnungskündigungen diese Wohnungen verkaufen. Der Verkauf soll bevorzugt an Mitglieder erfolgen, um so auch gezielt dem Förderauftrag der Genossenschaft nachzukommen. Vermietete Wohnungen sind vom Verkauf an Dritte kategorisch ausgeschlossen. Die erzielten Verkaufserlöse werden ausschließlich in Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekte investiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Garagen aus dem Streubesitz verkauft.

Unser Modernisierungsprogramm wird auf Grundlage der durchgeführten Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und des daraus entwickelten Investitionsplanes planmäßig durchgeführt. Die Investitionen dienen neben dem Neubau der Verjüngung und Verbesserung unseres Wohnungsangebotes. Sie sichern die zukünftige Vermietbarkeit und nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes und tragen wesentlich dazu bei, die Qualität des Wohnens für unsere Mieter langfristig zu verbessern. In Zeiten steigender

Wohnnebenkosten sind vor allem jene Modernisierungsmaßnahmen besonders wichtig, die helfen, Energie zu sparen. Sie tragen dazu bei, den Heizwärmebedarf sowie die Verbrauchswerte zu verringern und wirken so den hohen Energiekosten entgegen.

Aus Kostengründen verzichten wir grundsätzlich auf die Einzelmodernisierung von Wohnungen und konzentrieren uns ausschließlich auf die grundlegende Sanierung unseres Hausbestandes.

Um die dadurch gestiegenen Anforderungen und den damit verbundenen Mehraufwand zum Nutzen der Mitglieder bewältigen zu können, werden die Modernisierungen und Instandhaltungen durch eine eigene technische Abteilung abgewickelt.

Im Berichtsjahr wurden zudem in einer Vielzahl von Gebäuden Heizungen oder Gasthermen ausgetauscht, Glasfasernetzanschlüsse installiert. Zuzüglich der laufenden Instandhaltung belief sich das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 1,34 Millionen Euro.

Die geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und leisten durch die erhebliche Reduzierung der CO₂-Emission auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Für die Genossenschaft bedeuten die Ausgaben für die Bestandsmodernisierung eine erhebliche wirtschaftliche Belastung, da die Investitionen nur zu einem geringen Teil über die notwendigen Mietanpassungen amortisiert werden können.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Wohnungen und zwei Garagen aus dem Streubesitz verkauft.

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß.

Lagebericht

Im Geschäftsjahr 2024 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Aufgrund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten. Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren hauptsächlich aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2024 betragen 47.373,39 Euro. Das sind rund 0,5 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 86 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 6,2 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug im Jahr 2024 monatlich 7,36 Euro je Quadratmeter (VJ: 7,28 € je m²). Der Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel.

Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung. Dem höheren Mietzins steht ein überproportional gesteigener Mietwert der neuen bzw. sanierten Wohneinheiten gegenüber.

Stark gestiegene Kosten für Gas und Strom, Grundsteuer, Lohnkosten für externe Dienstleistungen, den Austausch der Rauchwarnmelder sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen auf Legionellen erforderten teils erhebliche Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen. Auch die progressive gestaffelt CO₂-Steuer belastet Mieter und Vermieter 2024 und künftig in zunehmenden Umfang. Höhere und nicht umlagefähige Kosten belasten die Ertragskraft der Genossenschaft. Mittelfristig können solche gesetzlich geforderten Kosten nur über höheren Mieteinnahmen kompensieren werden.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanzstichtag 1.383 Wohnungen, 756 Garagen sowie sieben gewerbliche Einheiten.

In der Mietfremdverwaltung bewirtschafteten wir 22 Wohneinheiten sowie 11 Garagen und Stellplätze.

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Die erzielten Gewinne dienen neben dem Neubau vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung auch weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt.



III. Lage

Vermögenslage

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2024 waren aktivierungsfähige Investitionen in das Anlagevermögen gering. Das Anlagevermögen ist abschreibungsbedingt um T€ 877 gesunken und beträgt 86,0 % der Bilanzsumme. Der Bestand an flüssigen Mittel ist stichtagsbedingt um T€ 3.092 gestiegen.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 575 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 61 gesunken. Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 2.730 (rd. 3,5 %) erhöht und liegt nun über 82,6 Millionen Euro.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 60,5 Millionen Euro auf 64,2 Millionen Euro erhöht (+ T€ 3.732). In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 77,8 % (VJ: 75,7 %). Die Rückstellungen haben sich um T€ 253 erhöht. Die Schulden aus Dauerfinanzierung sind um T€ 1.400 gesunken. Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 5.473,6, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 1.027,7 und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -T€ 1.353,4 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 3.092,5. Der zum 31.12.2024 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt T€ 7.785,4.

Am Abschlussstichtag bestehen für laufende Neubau- und Sanierungsvorhaben finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 4.850.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2024 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.705 (VJ: T€ 3.687) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 18 gestiegen. Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die Mieterlöse erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 325 von T€ 12.293 auf T€ 12.618 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.335 (VJ: T€ 1.901). Die personellen Verwaltungsaufwendungen aufgrund tariflicher Anpassung gegenüber dem Vorjahr um T€ 88 auf T€ 2.228 gestiegen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im Geschäftsjahr um T€ 42 auf T€ 2.187 gestiegen. Aus dem Jahresüberschuss sind 3,7 Millionen Euro in die Rücklagen eingestellt worden. Über die verbindliche Zuführung entscheidet die Mitgliederversammlung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zufriedenstellend.

Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

IV. Entwicklung der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

Folgende wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Genossenschaft für die Unternehmenssteuerung herangezogen:

			2024	2023
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	77,8	75,7
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	86,0	90,0
Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	0,4	0,5
Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,1	0,5
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Einheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,1	0,3
Gebäudeerhaltungs-Koeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	12,41	21,93
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	1,0	1,2



C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Prognose für die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025 zeigt ein schwaches Wachstum von 0,4 %, wobei die Konjunktur erst ab Mitte des Jahres leicht anziehen könnte. 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 Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Die Wohnungsbauinvestitionen werden voraussichtlich nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen, bevor 2026 eine Trendwende mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 % erwartet wird. Die Fertigstellungen neuer Wohnungen werden 2025 weiter sinken und könnten erstmals seit 2011 unter 200.000 fallen. Der Arbeitsmarkt bleibt angespannt, mit einer prognostizierten Arbeitslosenquote von 6,1 %.

Die Inflation dürfte sich stabilisieren, während die Baupreise leicht nachgeben könnten. Ein veritabler Handelskrieg oder geopolitische Konflikte könnten jedoch die Unsicherheiten vertiefen und die wirtschaftliche Entwicklung weiter belasten. Die längerfristigen wirtschaftlichen Entwicklungen dürften weiterhin stark von politischen Unwägbarkeiten und geopolitischen Spannungen abhängen. Neben Unsicherheiten für wirtschaftliche Entscheidungen, könnten die Konflikte in Regionen mit Energieressourcen die Energiepreise stark beeinflussen.

Die Folgen der US-Wahl verändern die politischen Rahmenbedingungen, wobei überwiegend negative Folgen für die Südwestwirtschaft erwartet werden. Als wichtigstes Abnahmeland baden-württembergischer Exporte, dürften protektionistische Maßnahmen die lokale Wirtschaft belasten. Inflationssteigernde Maßnahmen sowie steigende sicherheitspolitische Unsicherheiten dürften zudem einen Rückgang an Investitionen bewirken. Die Maßnahmen der neuen Bundesregierung bleiben abzuwarten.

Risiken wie ein möglicher Handelskrieg mit Strafzöllen oder eine Eskalation der bestehenden Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Die Zentralbanken wären außerstande die Zinsen weiter zu senken. Das Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und in der Folge eine Abnahme von Investitionen, bei Konsum und ein wirtschaftlicher Abschwung.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Eine Erholung der Investitionen wird erst nach dem Jahr 2025 erwartet, jedoch gab es bereits 2024 Anzeichen einer Stabilisierung. Eine Kehrtwende bei den Investitionen wird ab 2026 erwartet.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2025 und 2026 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der Nachfrage am Immobilienmarkt weiterhin positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten eines wachsenden Marktes.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Vereinzelt Leerstände sind in der Regel kurzfristig und wurden überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

III. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sind vielfältig:

Eine Eskalation bestehender geopolitischer Konflikte könnte die wirtschaftliche Stabilität weiter beeinträchtigen. Handelskrieg, Strafzölle und weitere Handelsbeschränkungen könnten bestehende Unsicherheiten vertiefen und die Inflation erneut anheizen.

Sollte die Inflation steigen, könnten Zentralbanken gezwungen sein, die Leitzinsen wieder zu erhöhen. Schlechtere Finanzierungsbedingungen und eine Abnahme von Investitionen und Konsum wären die Folge. Hinzu kommen Ungewissheiten hinsichtlich der Förderkonditionen und der Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln in zukünftigen Förderprogrammen. Ein Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen und der Fertigstellungen verschärft den Wohnungsmangel deutschlandweit, insbesondere in stärker nachgefragten Städten und Regionen.

Trotz einer leichten Entspannung bleibt der Fachkräftemangel ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche betrifft. Das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial durch die Alterung der Bevölkerung stellt langfristig eine Herausforderung dar. Diese Risiken könnten die wirtschaftliche Erholung verzögern und die Konjunktur weiter belasten.

Für unsere Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Als Risikofeld mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erscheint uns weiterhin der Anstieg an Mietausfällen am wahrschein-



lichsten. Die nachhaltig gute Finanzierung unserer Genossenschaft gewährt Spielraum für künftige Projekte.

Die Liquiditätssituation ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten. Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Forderungsausfälle sind die Ausnahme und sind meist der Privatinsolvenz geschuldet.

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung ist für unsere Genossenschaft von hoher Bedeutung. Das Unternehmen finanziert sich über Bankkredite mit regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt. Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Einen neuen Weg der Finanzierung schlug die Baugenossenschaft im Rahmen des Neubauprojekts Wettelbrunner Straße in Staufen ein. Hier wurden Fördermittel der L-Bank für eine langfristige Mietpreisbindung beantragt und genutzt.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Genossen-

schaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung unter Vermeidung von Klumpenrisiken aus.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Derivative Finanzinstrumente waren bislang nicht erforderlich und sind auch nicht beabsichtigt.

Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen, sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten dem Unternehmen Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt negativer Ergebniseinflüsse sieht die Unternehmensleitung dennoch das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft als begrenzt an.

Müllheim, 20.06.2024

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

