

HEIMAT

bericht

2024|25

GESCHÄFTSBERICHT
DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM EG



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM



▶ TITEL UND ZWISCHENTITEL IN DIESEM GESCHÄFTSBERICHT ZEIGEN INNENAUFNAHMEN AUS UNSERER NEU GESTALTETEN GESCHÄFTSSTELLE IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN.



GESCHÄFTSBERICHT
24/25

Baugenossenschaft
Familienheim eG

Inhalt

01 Genossenschaft

1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Unsere Arbeitsgemeinschaft	14
1.4	Mitarbeitergewinnung - unser On(e)-Boarding	16
1.5	Auszeichnung mit dem „Schwarzen Löwen“	18

02 BüroHEIMAT

2.1	Sanierungsabschluss unserer Hauptgeschäftsstelle	22
2.2	Unsere Büroeröffnung	23
2.3	Unser Arbeitskonzept – zweifach ausgezeichnet!	24

03 Bauprojekte

3.1	Clusterwohnprojekt mit Gästewohnungen bezugsfertig	28
3.2	Pilotprojekte auf unserem Weg zur Klimaneutralität	30
3.3	Strangsanierung im Hochhaus abgeschlossen	32
3.4	Geplanter Neubau in der Alemannenstraße	33

04 Nachhaltigkeitsengagement

4.1	Wir sind Klimawin BW-Unternehmen	36
4.2	Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung	40

05 Veranstaltungen und soziales Engagement

5.1	Erster Wohnungsbaucup Baden-Württemberg	44
5.2	Unser Sozialer Tag – gemeinsam für das Altenheim St. Lioba	45
5.3	Anerkennung und Auszeichnung für Ehrenamtliche	46
5.4	Familientag im Kurgarten von Villingen-Schwenningen	47
5.5	Unsere Schülergenossenschaft	48
5.6	Als inklusives Team laufend Gutes tun	49
5.7	Auszeichnung als sozial engagiertes Unternehmen in BW	50
5.8	Handwerkervesper und Mieterkaffees	51
5.9	Unsere Kooperationen	52
5.10	Spenden und Sponsoring	55

Jahresabschluss 2024

01	Lagebericht	58
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	70
03	Bericht des Aufsichtsrats	80

	Zusammensetzung der Vertreterversammlung	82
	Zum Gedenken	84



Wir setzen uns aktiv für nachhaltige Entwicklung ein, indem wir ökologische, soziale und ökonomische Herausforderungen angehen. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Klimaschutz zu fördern, zum Beispiel durch energieeffiziente Gebäude und nachhaltige Sanierungen.

Neben unseren ökologischen Zielen engagieren wir uns auch sozial, etwa durch Veranstaltungen wie unseren Familientag, den wir immer wieder umweltfreundlich und nachhaltig gestalten. Damit möchten wir die Gemeinschaft stärken und unsere Region lebenswerter machen. Dieses Jahr wurde unser Familientag sogar vom Land Baden-Württemberg als Green Event BW zertifiziert, eine besondere Auszeichnung für nachhaltige Veranstaltungen.

Sebastian Merkle
Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Martin Renner
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorstandsmitglied





HEIMAT *macher*

KAPITEL 01

—
GENOSSENSCHAFT

1.1 Organe der Genossenschaft

VORSTAND



Sebastian Merkle
Geschäftsführender Vorstand,
Dipl.-Betriebswirt, MRICS,
Villingen-Schwenningen



Martin Renner
Vorstand,
Dipl.-Betriebswirt,
Villingen-Schwenningen

AUFSICHTSRAT



Walter Klumpp
Aufsichtsratsvorsitzender,
Bürgermeister a. D.,
Tuningen



Anita Neidhardt-März
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende,
Geschäftsführerin Diakonie i.R.,
Villingen-Schwenningen



Rudolf Hirt
Schriftführer,
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen



Michael Rieger
Bürgermeister,
St. Georgen



Dr. Alexander Wirich
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen

VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 70 gewählten Vertreter/-innen sowie Ersatzvertreter/-innen. Sie wurde am 06.07.2022 für die Dauer von fünf Jahren gewählt.

1.2 Informationen auf einen Blick

Gründung	19. September 1949
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Freiburg
Register -Nr.	600040
Geschäftsanteil	50,00 Euro
Mitgliederzahl per 31.12.2024	4.186
Gezeichnete Anteile	114.386
Anzahl der eigenen Wohnungen	2.667 + 35 im Bau (TÜ)
Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze	2.033
Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten	36

Mitgliedschaften und Beteiligungen	> vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
	> Siedlungswerk Baden e.V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
	> DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
	> AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
	> Katholischer Siedlungsdienst e.V. Berlin
	> BFFW Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG, Villingen-Schwenningen
	> BGWO Bauherrengemeinschaft Genossenschaftliches Wohnen, Tettnang

1.3 Unsere Arbeitsgemeinschaft



Andreas Bachmann
Regiebetrieb



Andrea Barho
Prokuristin, Bereichsleiterin
Rechnungswesen



Linda Bartlewski
Schadensmeldung



Andreas Biedermann
Regiebetrieb



Mareike Biesalski
Referentin
Wohnungswirtschaft



Martin Müller
Bauleitung



Lorena Münzer
Studentin der
Immobilienwirtschaft



Sabrina Räther
Projektkoordination



Lilia Reichert
Bürokoordination



Antonia Brotz
Auszubildende zur
Immobilienkauffrau



Peter von Dach
Bauleitung



Pilar Donder
Betriebskosten-
management



Mark Fischer
Prokurist, Bereichsleiter für
Bau und Nachhaltigkeit



Fabian Fleig
Verkehrssicherung



Martin Renner
Vorstandsmitglied



Martin Roth
Regiebetrieb



Thomas Schmik
Betriebskosten-
management



Reiner Schosser
Bauleitung



Lotte-Amalia Flock
Buchhaltung,
Zahlungsrückfragen



Britta Freytag
Bürokoordination



Kerstin Gmeiner
Personalwesen



Svenja Grimm
Referentin des Vorstands



Daniel Groß
Regiebetrieb



Manuel Schwörer
Regiebetrieb



Larissa Seemann
Projektkoordination



Jonathan Steffen
Regiebetrieb



Katharina Vogt
Technische Hausbetreuung



Dirk Hartfiel
Architekt,
Abteilungsleiter Technik



Beatrice Jäckle
Studentin der
Immobilienwirtschaft



Elisabetta Kalendralis
Schadensmeldung,
Versicherungen



Salome Kelm
Soziales Management



Nicole Koloss
Gästebetreuung



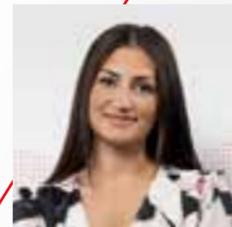
Pascal Weisser
Regiebetrieb



Martin Weißer
Regiebetrieb



Felix Zeiser
Mitgliederwesen



Diana Zutic
Vermietung



Florian Kurz
Regiebetrieb



Armin Laule
Regiebetrieb



Simone Lehmann
Vermietung



Matthias Mager
Prokurist, Bereichsleiter
Wohnungswirtschaft



Sebastian Merkle
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

WE WANT YOU!

Mitarbeiter (m/w/d) in unserem Regiebetrieb
Mitarbeiter (m/w/d) in unserem Sozialen Management
Dualer Student (m/w/d) für "BWL-Immobilienwirtschaft"
Auszubildender (m/w/d) zum Immobilienkaufmann
Jetzt bewerben unter karriere@bgfh.de



1.4 Mitarbeitergewinnung – unser On(e)-Boarding

On(e)-Boarding: Mitarbeitergewinnung beginnt an Tag 1

Die Mitarbeitergewinnung endet nicht mit der Vertragsunterschrift – sie beginnt erst so richtig am ersten Arbeitstag, am Tag ONE, der neuen Kollegin oder des neuen Kollegen! Wer kennt es nicht: Ob Praktikum, Ausbildung oder neuer Job – man fühlt sich am ersten Tag wie bestellt und nicht abgeholt oder wurde im schlimmsten Fall sogar komplett vergessen.

Besonders der erste Arbeitstag ist ausschlaggebend dafür, wie neue Mitarbeitende im Unternehmen ankommen und ob sie sich wohlfühlen. Die ersten Wochen entscheiden darüber, ob neue Mitarbeitende in einem Unternehmen bleiben möchten. Bei der Baugenossenschaft Familienheim setzen wir deshalb auf einen durchdachten Onboarding-Prozess. Dieser sorgt dafür, dass sich alle neuen Mitarbeitenden – vom Praktikanten bis zum Festangestellten – willkommen, wertgeschätzt und gut aufgehoben fühlen. Der Prozess, den wir intern gerne als On(e)-Boarding bezeichnen, geht weit über die reine Einführung in Arbeitsabläufe hinaus. Ein individuell erstellter Einarbeitungsplan für neue Kolleginnen und Kollegen oder ein detaillierter Ablaufplan für ein Praktikum sorgen dafür, dass der Start gelingt und keine Langeweile aufkommt. Man kann sich den Prozess wie einen Stundenplan aus der Schulzeit vorstellen. So wissen neue und alte Kolleginnen und Kollegen genau, wer wann für was verantwortlich ist und welcher Part als nächstes ansteht. Neben Unterweisungen, der Einführung in Arbeitsabläufe und interne Prozesse, enthält der Plan beispielsweise auch gemeinsame Kaffeepausen, Mittagessen oder Bestandsrundfahrten. Erfahrene Kolleginnen und

Kollegen stehen dem Neuling dabei während des ganzen Prozesses als Mentoren zur Seite. Unsere Werte werden so nicht nur kommuniziert, sondern aktiv gelebt.

Dabei ist es uns nicht nur wichtig, neue Kolleginnen und Kollegen wertschätzend willkommen zu heißen. Wir organisieren auch Schülerpraktika auf dieselbe Art und Weise. Unsere Erfahrungswerte zeigen: Es lohnt sich. Die allermeisten Praktikantinnen und Praktikanten beenden ihr Praktikum bei uns voller Begeisterung und beginnen nach erfolgreichem Schulabschluss nicht selten eine Ausbildung oder ein duales Studium bei uns.

So wie der erste Eindruck zählt, bleibt auch der letzte Eindruck in Erinnerung. Deshalb endet unser Engagement für unsere Kolleginnen und Kollegen nicht mit dem Ruhestand, der abgeschlossenen Ausbildung oder einem möglichen Stellenwechsel – auch der Abschied wird bei der Baugenossenschaft Familienheim bewusst gestaltet. Ein klar strukturierter Offboarding-Prozess sorgt dafür, dass Wissen im Unternehmen bleibt, Verantwortlichkeiten sauber übergeben werden und alle Beteiligten wissen, was zu tun ist. Bei Praktikanten ist ein Abschlussgespräch mit klarem Feedback und der Übergabe eines bereits fertigen Praktikumszeugnisses – damit man diesem nicht noch Wochen nach Abschluss des Praktikums hinterhertelefonieren muss – selbstverständlich.

Ein wertschätzender Abschied zeigt nicht nur Respekt gegenüber der scheidenden Person, sondern stärkt auch das Vertrauen und die Professionalität innerhalb des gesamten Teams. Und wer weiß – vielleicht führt der Weg ja eines Tages wieder zu uns zurück.





1.5 Auszeichnung mit dem „Schwarzen Löwen“

Baugenossenschaft Familienheim erhält Wirtschaftspreis

Vergangenes Jahr wurde Baden-Württembergs größter Wirtschaftspreis – der „Schwarze Löwe“ – in den Kategorien Gründer, Innovation, Nachhaltigkeit, Wohnkonzepte und dem Sonderpreis für Soziales Engagement zum dritten Mal verliehen. Unter mehr als 150 Bewerbungen wurde unsere Baugenossenschaft Familienheim in der Kategorie Wohnkonzepte ausgewählt. Ausgezeichnet wurden Unternehmen, die sich im besonderen Maße um bezahlbaren, modernen oder nachhaltigen Wohnraum verdient gemacht haben.

Mit dem Leuchtturmprojekt „Wohnen und Leben in Vielfalt“ im LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen belegte unsere Baugenossenschaft Familienheim den 1. Platz. Auf dem ehemaligen Parkplatz des alten Klinikums an der Vöhrenbacher Straße in Villingen-Schwenningen entstanden sieben Häuser in KfW-40 Standard, drei davon in Holzbauweise, während bei den anderen Gebäuden und der Tiefgarage unter anderem mit umweltfreundlichem Recycling-Beton gebaut wurde: 85 genossenschaftliche Wohneinheiten, die teils öffentlich und kirchlich gefördert sind, und Appartements für Menschen mit Behinderung, betreut von der Stiftung Liebenau Teilhabe. Dazu das Konzept der „begleitenden Elternschaft“, das Menschen mit Handicap die Möglichkeit bietet, gemeinsam mit ihren leiblichen Kindern zu leben, anstatt diese in Pflegefamilien unterzubringen. Gemeinschaft soll nicht nur in Räumen im Gebäude stattfinden, sondern auf unterschiedlich gestal-

teten Dachgärten, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Wohnen und leben in Vielfalt mit Urban-Gardening, Platz für Nachbarschaftstreffen und Spielflächen statt rentabler Penthouse-Wohnungen ist die Maxime.

Vor- und Rücksprünge in der Fassadengestaltung und das Farbkonzept heben sich vom Üblichen ab und machen das Quartier so spannend. Zur Standortqualität trägt auch die Einbindung in einen Grüngürtel mit Geh- und Radwegeverbindungen bis in die Innenstadt von Villingen bei, ergänzt mit einer direkten Anbindung zum ÖPNV. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und E-Bikes stehen zur Verfügung sowie ein Mobilitätshub der Stadt für Mobilitätssharing in Kooperation mit den Stadtwerken Villingen-Schwenningen. Es ist nicht nur ein Vorzeigeprojekt, wie Wohnen in Vielfalt umgesetzt werden kann, sondern die Mieter profitieren auch von einem ausgeklügelten Energiekonzept, bei dem mit Photovoltaikanlage und Blockheizkraftwerk ein Autarkiegrad von 85 Prozent erreicht werden kann.



HEIMAT *zuhaus*

KAPITEL 02

—
BüroHEIMAT

2.1 Abschluss der Sanierung unserer Hauptgeschäftsstelle



Unsere Baugenossenschaft ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen – und mit ihr die Belegschaft. Die alten Büroräume in der Pontarlierstraße in Villingen-Schwenningen wurden zu klein und die Ausstattung, über 35 Jahre alt, entsprach nicht mehr den Anforderungen modernen Arbeitens. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit entschieden wir uns 2022 bewusst gegen einen Neubau und für die umfassende Sanierung unseres Stammsitzes.

Im Jahr 2024 wurde die neue BüroHEIMAT realisiert – ein zukunftsweisendes Raumkonzept, das gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden in Workshops entwickelt wurde. Nach zwölf Monaten Bauzeit zogen wir Anfang 2025 in die neuen Räumlichkeiten ein. Seither erfreuen sich die offene Raumgestaltung, die gemütliche Lounge, die verglaste Loggia und vor allem der Membersclub im Stil eines englischen Pubs großer Beliebtheit.

Im Fokus der Sanierung standen Nachhaltigkeit und Funktionalität. Hochmoderne Technik gleicht die Nachteile des Altbaus aus: darunter intelligente Lüftungssysteme, eine leistungsstarke Wärmepumpe, eine PV-Anlage sowie spezielle Spanndecken der Firma Barrisol, die Klima, Licht, Wärme und Akustik in Einklang bringen. Besonders beeindruckend: eine leuchtende Decke mit Skyline-Motiv aus London.

Zahlreiche kreative Details verleihen unserer BüroHEIMAT eine ganz persönliche Note: Die Technikabteilung wurde im industriellen Werkstattstil gestaltet, ein gemeinsam mit KI entwickeltes Graffiti schmückt die Wand. Auf den Glasflächen finden sich die Namen der ersten 600 Mitglieder unserer Genossenschaft – ein starkes Symbol unserer über 75-jährigen Geschichte. Und selbst kleine Ideen wie mitgebrachte Bierdeckel als Glasuntersetzer oder humorvolle Anekdoten auf den Toiletten machen deutlich: Dieses Büro wurde mit viel Herzblut gestaltet.

Unsere BüroHEIMAT ist damit weit mehr als ein modernisiertes Gebäude – sie ist Ausdruck unseres Gemeinschaftssinns, unserer Werte und unserer Zukunftsorientierung.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

2.2 Unsere Büroeröffnung

Anfang 2025 waren die neuen Büroräumlichkeiten so weit fertiggestellt, dass wir unsere Interimsfläche, die wir für ein Jahr in der Güterbahnhofstraße bezogen hatten, räumen und das neue Büro beziehen konnten.

Der Einzug wurde zunächst mit einer Pre-Opening-party gefeiert, zu der ausschließlich Mitarbeitende, deren Familien sowie deren Freunde eingeladen waren. In einer ungezwungenen Atmosphäre konnten die neuen Büroflächen erkundet, bestaunt und getestet werden. Vor allem die Kinder machten dabei ausgiebig Gebrauch von den Hängesesseln und den stadionartigen Sitzmöglichkeiten in unserem Besprechungsraum SISU. Außerdem verschönerten die kleinen Gäste unsere BüroHEIMAT an den verschiedenen elektrischen und analogen Whiteboards.

Im April folgte dann die eigentliche Eröffnungsfeier, zu der auch die am Umbau beteiligten Handwerker, die Bewohner des Gebäudes, die sehr viel Verständnis und Geduld im Zuge der Umbaumaßnahmen bewiesen haben, sowie Geschäftspartner und Freunde eingeladen waren. Als besondere Geste weihten die Projektverantwortlichen von SMOW Schwarzwald, Geschäftsführer Bernd Hauser und Dipl.-Ing. Innenarchitektur Jürgen Kodet, in unserem Besprechungsraum UBUNTU das Kunstwerk „Hände in Wände“ ein, bei dem die Handabdrücke von Bernd Hauser und Jürgen Kodet in feuchtem Ton an die Wand gedrückt wurden. Daneben haben wir eine kleine Tafel angebracht, die den Werdegang und die Absicht dieses Kunstwerks beschreibt. Dort steht unter anderem:

„Dieses [Hand-]Relief bleibt als ein Denkmal an all diejenigen bestehen, die mit Kreativität, Hingabe und handwerklichem Geschick daran mitwirkten, ein Büro zu schaffen, das weit über seine Funktion hinausgeht – ein Büro als ein Kunstwerk. Es ist ein stiller Tribut an die Kraft der Zusammenarbeit und die Schönheit, die entsteht, wenn Vision und Handwerk in Einklang gebracht werden.“

Stellvertretend haben die Herren Hauser und Kodet ihre Hände somit für alle unsere Handwerkerinnen und Handwerker verewigt, an die auch an dieser Stelle nochmal ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit ausgesprochen werden soll.



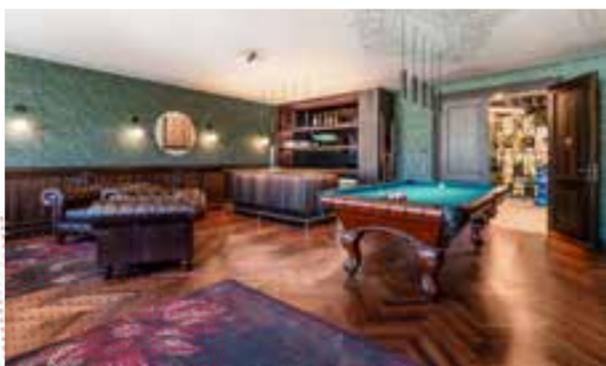
2.3 Unser Arbeitskonzept – zweifach ausgezeichnet!

New Work Business Award und Iconic Award gehen 2025 an die Baugenossenschaft Familienheim



Ein optimales Arbeitsumfeld ist für uns – neben nachhaltigem und verantwortungsvollem Wirtschaften – ein zentraler Baustein für den langfristigen Erfolg unserer Genossenschaft. Denn nur wer sich am Arbeitsplatz wohl und wertgeschätzt fühlt, kann engagiert arbeiten und unsere Werte glaubwürdig vertreten. Ganz nach dem Motto: „Das beste Marketing machen die eigenen Mitarbeitenden.“

Bei der Sanierung unseres Hauptbüros in der Pontarlierstraße 9 in Villingen-Schwenningen war es unser Ziel, eine Umgebung zu schaffen, in der man gerne Zeit verbringt – ein Büro, das zum zweiten Zuhause wird: unsere BüroHEIMAT. Entstanden ist ein Ort mit Wohnzimmeratmosphäre, flexiblen Arbeitsmöglichkeiten und vielen liebevollen Details. Eine große Sofalandschaft, eine offene Küche zum gemeinsamen Kochen, eine vielseitige Loggia sowie verschiedene Rückzugs- und Begegnungszonen laden zum produktiven wie auch persönlichen Austausch ein. Gearbeitet wird flexibel – am höhenverstellbaren Schreibtisch, im Loungebereich, in der Loggia oder im Membersclub, der im Stil eines englischen Pubs gestaltet ist. Dieser Raum dient sowohl als Besprechungsraum als auch als Treffpunkt in der Pause oder nach Feierabend – und wird sogar privat genutzt.



Unsere Besprechungsräume tragen Namen mit Bedeutung – wie SISU (finnisch für Ausdauer und innere Stärke) oder UBUNTU („Ich bin, weil wir sind“) – und schaffen damit einen emotionalen Bezug. Moderne Medientechnik und Raumkonzepte unterstützen kreatives, hybrides Arbeiten und fördern Teamwork sowie individuelle Stärken.

Auch unsere Arbeitsstruktur haben wir im Sinne von „New Work“ weiterentwickelt: Mit mobiler Arbeit, projektbezogener Eigenverantwortung und flachen Hierarchien ermöglichen wir maximale Flexibilität und mehr Sinnstiftung im Arbeitsalltag. Die offene Du-Kultur, gegenseitige Wertschätzung und Mitgestaltung auf Augenhöhe gehören fest zu unserem Selbstverständnis. Unsere Mitarbeitenden haben Raum, ihre Ideen einzubringen, Verantwortung zu übernehmen und sich weiterzuentwickeln – durch gezielte Fortbildungen, externe Veranstaltungen oder den Austausch im HEIMAT-Verbund der Familienheim-Genossenschaften, dem Siedlungswerk-Baden.

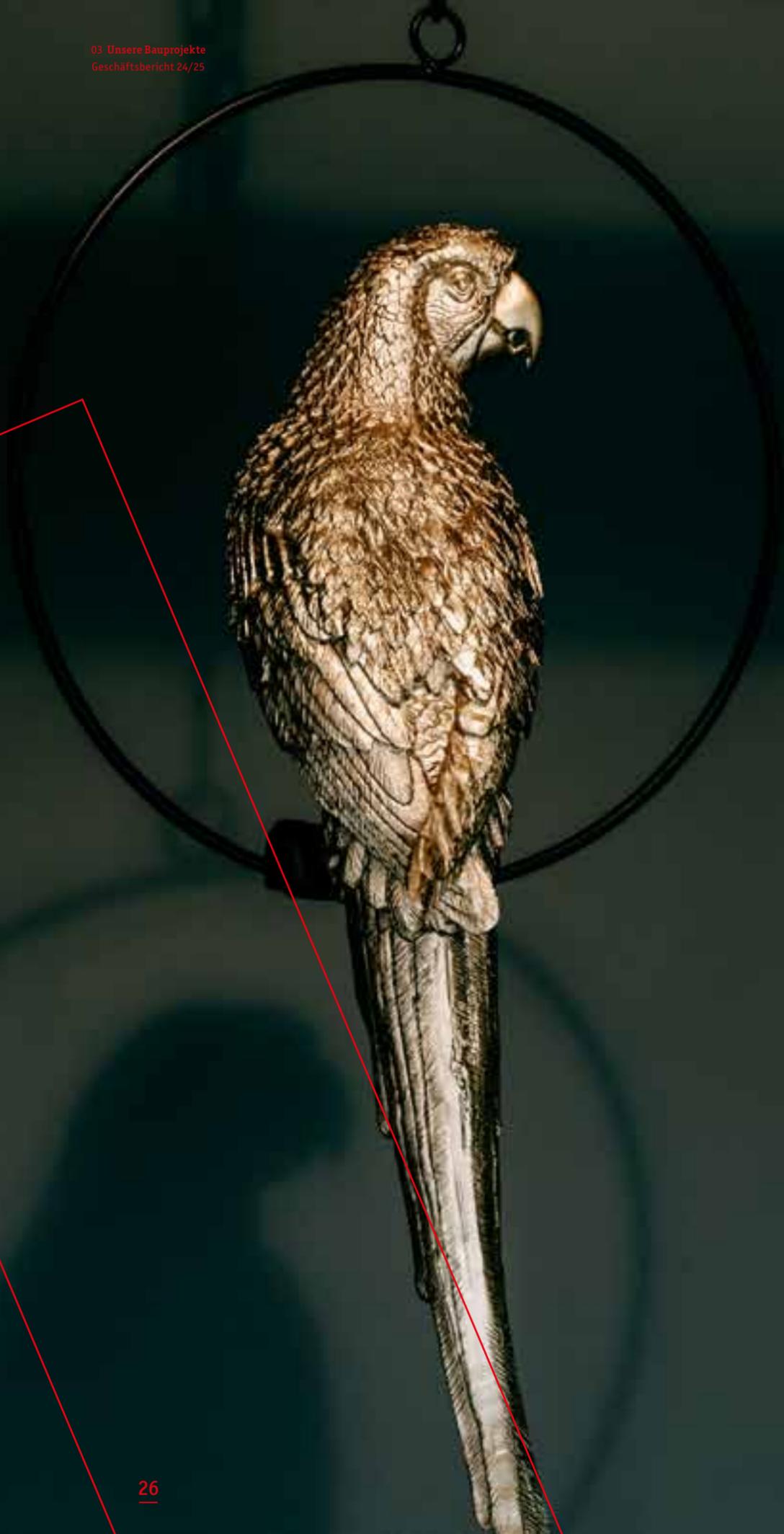
Regelmäßige Teamevents, gemeinsame Mittagessen und Angebote im betrieblichen Gesundheitsmanagement stärken das Miteinander. Denn echte Zusammenarbeit basiert auf Vertrauen, Respekt und Menschlichkeit – und genau das macht unsere Baugenossenschaft aus.



Zweifache Auszeichnung für die BüroHEIMAT

Dass unsere Vorstellung des „Büros der Zukunft“ auch andere überzeugt, zeigen nicht nur die zahlreichen interessierten Besuchergruppen aus der Region und ganz Deutschland sowie die vielen Erwähnungen in unterschiedlichen Fachmagazinen. Gerade eben wurde die BüroHEIMAT der Baugenossenschaft Familienheim mit dem NewWork Business Award 2025 in der Kategorie „Arbeitsplatz/Workplace/New Office“ und mit dem renommierten Design- und Architekturpreis ICONIC AWARDS 2025 ausgezeichnet.





HEIMAT *orte*

KAPITEL 03

—
BAUPROJEKTE

3.1 Clusterwohnprojekt mit Gästewohnungen bezugsfertig

Am Hechinger Eck Nord in Tübingen wird das Projekt „Drei unter einem Dach“ mit Leben gefüllt



Die Gruppe Palazzo genießt die Abendstimmung auf dem Dachgarten.

Zum Sommeranfang wurde unser Clusterwohnprojekt in Tübingen mit insgesamt 35 Wohneinheiten erfolgreich bezugsfertig gestellt. Die Mitglieder des eingetragenen Vereins „Palazzo“ konnten hier mit Unterstützung der Baugenossenschaft Familienheim ihren langgehegten Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen verwirklichen.

Am Hechinger Eck Nord bewohnen die Vereinsmitglieder jeweils kleine, private Wohneinheiten und teilen sich einen angrenzenden Gemeinschaftsraum, der zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Zusätzlich steht allen ein großzügiger Raum im Dachgeschoss – der „Sonnige Salon“ – mit direktem Zugang zum Dachgarten zur Verfügung. Das innovative Konzept setzt ein klares Zeichen gegen soziale Vereinsamung und eröffnet neue Wege des Zusammenlebens. Es beweist eindrucksvoll, dass sich Privatsphäre und Gemeinschaft, Rückzug und Geselligkeit harmonisch miteinander vereinen lassen.

Das erste Obergeschoss des Gebäudes wird von Menschen mit Handicap bewohnt, die im Rahmen des Konzepts „Ambulant betreutes Wohnen“ von Mitarbeitenden der Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH individuell begleitet und unterstützt werden. Die bedarfsgerechten Assistenzleistungen ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben in einer eigenen Wohnung. Das Gesamtkonzept wird durch zusätzliche Nutzungen im Erdgeschoss abgerundet: Neben den Büroräumen der Stiftung beherbergt es eine großzügige Familienwohnung sowie drei Gästewohnungen. Letztere stehen neuen Vereinsmitgliedern zum Probewohnen, Gästen sowie Mitgliedern unserer Partnergenossenschaften zur Verfügung. Die Gästewohnungen sind an den GäWoRing e.V. angeschlossen und exklusiv über die Plattform www.gaeworing.de buchbar.



Wohnungsübergabe in Tübingen am Hechinger Eck Nord.

GäWoRing e.V.

Zum GäWoRing e.V. gehören 27 Wohnungsgenossenschaften aus Deutschland und der Schweiz (Zürich und Luzern). Die Mitglieder der Genossenschaften können über die extra dafür eingerichtete Internetseite www.gaeworing.de Gästewohnungen zu exklusiven Konditionen in verschiedenen Städten Deutschlands und der Schweiz buchen.

Unsere Baugenossenschaft Familienheim betreibt bereits eine Gästewohnung im renommierten Kurort Bad Dür rheim. Mit der Fertigstellung des Projektes in Tübingen kommen nun drei weitere Gästewohnungen in der beliebten schwäbischen Universitätsstadt hinzu.



3.2 Pilotprojekte auf unserem Weg zur Klimaneutralität

Wir sammeln wichtige Erkenntnisse und praktische Erfahrungen, um unsere Gebäude zukunftsfähig zu machen!

Das Erreichen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 stellt für uns als Wohnungsbauunternehmen eine wesentliche und zugleich sehr herausfordernde Zukunftsaufgabe dar. Im Fokus steht dabei die zentrale Frage: Wie gelingt es, unseren Gebäudebestand klimaneutral auszurichten, dabei bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen und die dafür notwendigen Investitionen ökonomisch tragfähig umzusetzen?

Genossenschaftliche Nachhaltigkeit Ziele/Zielkonflikt



Wir bewegen uns dabei kontinuierlich in einem komplexen Spannungsfeld aus sozialer Verantwortung, wirtschaftlicher Machbarkeit und ökologischer Notwendigkeit. Zur Entwicklung fundierter Lösungen analysieren wir unsere Bestandsgebäude regelmäßig hinsichtlich ihres Ressourcenverbrauchs, der verursachten CO₂-Emissionen und ihres wirtschaftlichen Ertragspotenzials. Auf Basis dieser Erkenntnisse erarbeiten wir gezielte Maßnahmenpläne mit dem Ziel, den Transformationsprozess in Richtung Klimaneutralität schrittweise und wirksam zu gestalten. Im Rahmen innovativer Pilotprojekte prüfen wir unterschiedliche Heizungs- und Gebäudekonzepte auf ihre Effizienz, Alltagstauglichkeit und Wirtschaftlichkeit. Diese Erfahrungen fließen direkt in unsere strategische Entscheidungsfindung ein und helfen uns, praktikable Wege zum klimaneutralen Gebäudebestand zu identifizieren. Nebenstehend einige Beispiele für unsere Pilotprojekte auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Pilotprojekte: Wärmepumpen im Altbau

In zwei Pilotprojekten werden wir ab Herbst 2025 in VS-Villingen und St. Georgen untersuchen, wie sich der Einsatz von Wärmepumpen mit einer Gas-Brennwertheizung für Spitzenlasten im Altbau verhält. Die Gebäude stammen aus den 1950er bzw. 1970er Jahren. Anstatt einer aufwändigen Fassadensanierung werden lediglich die Kellerdeckendämmungen ertüchtigt, bevor die Wärmepumpen installiert werden.

In Villingen können wir anschließend einen direkten Vergleich zweier baugleicher Häuser ziehen. Eines, das zukünftig mit der Wärmepumpe versorgt wird und das andere, das weiterhin an einer Gasheizung hängt. Wir versprechen uns daraus wichtige Erkenntnisse darüber, wie wir es schaffen, unseren Gebäudebestand klimaneutral zu machen, ohne dabei die beiden anderen Zieldimensionen „Bezahlbare Mieten“ und „Wirtschaftlichkeit der Investitionen“ aus den Augen zu verlieren.



Pilotprojekt: Digitaler Heizungskeller

Mit dem Projekt gehen wir ab Herbst dieses Jahres an den Start, um Erkenntnisse zu gewinnen, wie wir unsere bestehenden Heizungsanlagen in Zukunft effizienter betreiben können. Sensoren liefern dabei Daten an eine intelligente Steuereinheit zur exakten Berechnung der erforderlichen Energiemengen. Die Heizungskurve wird hierbei mit echten und prognostizierten Klimadaten übersteuert. Dies trägt zur Senkung der Betriebskosten bei und verringert den CO₂-Ausstoß. „Mit dem „Digitalen Heizungskeller“ können ca. 10 bis 20 Prozent Energie eingespart werden. Das kommt nicht nur dem Klima zugute, auch unsere Mieterinnen und Mieter werden bei den Mietnebenkosten davon profitieren, was einen nachhaltigen Erhalt bezahlbarer Mieten bedeutet“, sagt Mark Fischer, Bereichsleiter für Bau und Nachhaltigkeit bei der Baugenossenschaft Familienheim. Wissenschaftlich begleitet wird dieses Pilotprojekt von Beatrice Jäckle, die im Rahmen ihres dualen Studiums in Immobilienwirtschaft eine Projektarbeit zu diesem Thema schreibt.

Pilotprojekt: Erdwärme im 6-Parteien-Haus

In St. Georgen haben wir bereits 2022 ein 6-Parteien-Haus zum KfW-Effizienzhaus 55 saniert. Die Gasheizung wurde gegen eine Sole-Wärmepumpenanlage getauscht, welche über zwei Tiefenbohrungen Erdwärme zur Beheizung des Hauses nutzt. So ist der Heizenergieverbrauch des Gebäudes auf ein Sechstel des ursprünglichen Werts gesunken und unsere Mieterinnen und Mieter werden bei den Heizkosten spürbar entlastet. Aus dem Projekt können wir nun wichtige Erkenntnisse für die zukünftige Wärmeversorgung unseres Gebäudebestandes ziehen.

BERLINER platz

3.3 Strangsanierung im Hochhaus abgeschlossen

Erfolgreicher Abschluss der Strangsanierung im Hochhaus-Zwilling Berliner Platz mit 88 Wohneinheiten

Vor der größten Herausforderung standen die Baugenossenschaft Familienheim und vor allem die Mieterinnen und Mieter am Berliner Platz 1 und Berliner Platz 2 in Villingen im März des vergangenen Jahres. Nach den kontinuierlichen Sanierungen der vergangenen Jahre ging es nun richtig an die Substanz des Gebäudes. Im Rahmen einer Strangsanierung mussten die 60 Jahre alten Frisch- und Abwasserleitungen erneuert werden. Entsprechend des Bauablaufs wurden in die betroffenen Wohnungen mobile Sanitärblöcke gestellt. Wir haben bewusst auf Sanitäreinrichtungen vor dem Gebäude verzichtet, um die Belastung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner während der Umbaumaßnahmen möglichst gering zu halten.

Im Juli dieses Jahres wurden die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen und die Mieterinnen und Mieter dürfen sich nun nach den erheblichen Einschränkungen, Lärm, Schmutz und den damit verbundenen Unannehmlichkeiten über moderne Badezimmer mit ebenerdigen Duschen und neuen Wasserleitungen freuen.

Schnell vergessen wird der Boiler in der Küche sein, der bisher für warmes Wasser erst eingeschaltet werden musste. Die Elektroinstallation wurde erneuert, neue Steckdosen und Schalter schmücken die Wände. Für den schnellen Internetzugang sorgt ein Glasfaseranschluss, der in jeder Wohnung bereitgestellt wird. „Bei zusätzlichen Renovierungsarbeiten, wenn noch ein Flur gestrichen werden musste, haben wir uns großzügig gezeigt und das gleich mitgemacht“, sagt Bauleiter Reiner Schosser von der Bauleitung der Familienheim.

Von den Mietenden gab es erfreulicherweise wenig Beschwerden. „Lediglich acht Mietende sind mit der Situation leider nicht zurechtgekommen und sind ausgezogen“, berichtet Mark Fischer, Bereichsleiter für Bau und Nachhaltigkeit bei der Familienheim. Die frei gewordenen Wohnungen haben während der Sanierungsmaßnahmen als Ausweichmöglichkeiten gedient.

Großes Lob gab es von Fischer nicht nur für die Mietenden und die beteiligten Handwerksfirmen, sondern auch für den Generalunternehmer B & O Wohnungswirtschaft GmbH aus München, der auf die Sanierung von Gebäuden spezialisiert ist. „Es ist nicht üblich, dass ständig zwei Bauleiter vor Ort sind“, so Fischer. Alles hat sehr gut geklappt und auch der Zeitplan sowie die geplanten Baukosten von 5,3 Millionen Euro sind eingehalten worden.



„In den nächsten Jahren wird uns die Sanierung unser Bestandsgebäude weiter begleiten, aber nicht mehr in diesem großen Umfang mit 15 Geschossen“, sagt der Architekt und Abteilungsleiter bei der Familienheim, Dirk Hartfiel.



Hochhaus Berliner Platz, Villingen-Schwenningen

3.4 Geplanter Neubau in der Alemannenstraße

Perspektivisch soll neuer Wohnraum in der Alemannenstraße in Villingen entstehen

Trotz eines immensen Neubauprogramms in den letzten Jahren gilt unsere Genossenschaft weiterhin als „altbaulastig“. Deshalb müssen wir uns in den kommenden Jahren nicht nur über die energetische Sanierung der Bestandsgebäude intensiv Gedanken machen, sondern uns auch dem Ersatzneubau zuwenden.

Die ältesten Gebäude aus den 1950er-Jahren, wie die in der Alemannenstraße 34 bis 38, stehen bei uns deshalb intensiv auf dem Prüfstand. Die Gebäude in sehr guter Wohnlage können unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr energetisch ertüchtigt werden. Mit einem Neubau lässt sich die CO₂-Bilanz umfassend und nicht nur in Teilbereichen verbessern.

„Im Moment befinden wir uns noch in der Findungsphase“, sagt Mark Fischer, Bereichsleiter für Bau und Nachhaltigkeit. Um die Wohnungsnot zu mindern, wäre eine Nachverdichtung mit 30 Wohneinheiten bei einem Mix aus Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen möglich. Eine Tiefgarage ist nicht Teil der Überlegungen. „Eine Entmietung der 18 Wohnungen soll bis Ende 2027 erfolgen, wobei sieben davon schon leer stehen“, so Fischer. Man ist bemüht, den Mietenden Ersatzwohnungen anzubieten. Mit einem Neubau könnte nach Änderung des Bebauungsplans 2028 begonnen werden.



HEIMAT *verbunden*

KAPITEL 04

—

NACHHALTIGKEITS- ENGAGEMENT

Klimawin BW trifft DNK: Unsere Doppelstrategie für Nachhaltigkeit

Bereits im Jahr 2018 sind wir der WIN-Charta beigetreten. Einem freiwilligen Berichtssystem für klimabewusst und nachhaltig wirtschaftende Unternehmen, initiiert durch das Land Baden-Württemberg. Ziel der WIN-Charta ist es, Unternehmen zu motivieren, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen – ökonomisch, ökologisch und sozial. Inzwischen wurde die WIN-Charta zur Klimawin BW weiterentwickelt, das heißt, um eine detailliertere Berichterstattung zum Klimaschutz erweitert, die auch eine Treibhausgasbilanz enthält. Mit der Unterzeichnung der Klimawin BW-Urkunde bekennen wir uns zur Einhaltung von 12 Leitsätzen, über die wir jährlich berichten. Überdies unterstützt jedes teilnehmende Unternehmen ein lokales, gemeinnütziges Projekt und verpflichtet sich dazu, Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu steigern und dies sichtbar zu machen.

Neben der freiwilligen Selbstverpflichtung als Klimawin BW-Unternehmen, haben wir im Jahr 2025 erstmals auf freiwilliger Basis einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt. Mit diesem Engagement verfolgen wir das Ziel, unser nachhaltiges Handeln systematisch weiterzuentwickeln und transparent gegenüber unseren Mitgliedern, Kreditgebern und weiteren Partnern darzustellen. Der in diesem Jahr erstmals erschienene Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien des

DNK, ergänzt durch die branchenspezifischen Leitlinien des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), bietet uns dafür einen anerkannten und vergleichbaren Rahmen. Er verbindet qualitative Inhalte mit einer wachsenden Zahl quantitativer Kennzahlen und dient uns künftig als zentrales Instrument zur Steuerung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Die Klimawin BW und der DNK-Bericht ergänzen sich ideal: Während die Klimawin BW konkrete Maßnahmen im betrieblichen Alltag fördert und regionale Verantwortung stärkt, schafft der DNK-Bericht Transparenz, Vergleichbarkeit und strategische Orientierung. Gemeinsam bilden sie in Zukunft die zwei tragenden Säulen unserer Nachhaltigkeitskommunikation.



4.1 Wir sind Klimawin BW-Unternehmen

12 Leitsätze. 1 Ziel. Unsere Zukunft.

Die Klimawin BW ist ein Berichtssystem für klimabewusst und nachhaltig wirtschaftende Unternehmen jeglicher Größe und Branche aus Baden-Württemberg. Mit der Unterzeichnung bekennen wir uns dazu, die zwölf Leitsätze der Klimawin BW einzuhalten und unsere Nachhaltigkeits- und Klimaschutzbemühungen weiter zu steigern.



Übersicht: Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsengagement im Unternehmen

	Adressierter Leitsatz	Schwerpunktsetzung	Quantitative Dokumentation
Leitsatz 1 Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Leitsatz 2 Klimaanpassung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 3 Ressourcen und Kreislaufwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 4 Biodiversität	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 5 Produktverantwortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 6 Menschenrechte und Lieferkette	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 7 Mitarbeiterrechte und -wohlbefinden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Leitsatz 8 Anspruchsgruppen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 9 Unternehmenserfolg und Arbeitsplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 10 Regionaler Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Leitsatz 11 Transparenz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitsatz 12 Anreize zur Transformation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die KLIMAWIN BW wurde unterzeichnet am: 01.03.2025

Beispielhaft werden hier die Maßnahmen für unsere Schwer- punktleitsätze aus unserem Klimawin BW-Bericht 2024 vorgestellt:



LEITSATZ 1: KLIMASCHUTZ

Ergriffene Maßnahmen

- Weiterentwicklung der unternehmensweiten CO₂-Strategie
- Umrüstung des Fuhrparks auf E-Mobilität
- Energetische Sanierung des Stammbüros (PV, Wärmepumpe)
- Pilotprojekt zur Sanierung eines KfW-55 Effizienzhauses mit Sole-Wärmepumpe
- Durchführung der Vertretersammlung als zertifiziertes Green-Event BW
- Etablierung des Unternehmensbereichs „Nachhaltigkeit“ inkl. neu geschaffener Position

KLIMAWIN-Bericht

Unseren kompletten Klimawin BW gibt es in digitaler Form unter:



[Imy.de/NZVPb](https://imy.de/NZVPb)

LEITSATZ 7: MITARBEITENDENRECHTE UND -WOHLBEFINDEN

Ergriffene Maßnahmen

- Sanierung des Stammbüros unter Berücksichtigung des Mitarbeiterwohlbefindens (großzügige und sehr moderne Sozial- und Aufenthaltsräume, unternehmenseigener Membersclub, flexible/interaktive Arbeitsplätze, höhenverstellbare Schreibtische, modernste Medientechnik...)
- Erneute Auszeichnung mit dem Gütesiegel „Mein FairMieter“ (Auszeichnung für faire Vermieter und Arbeitgeber)
- Einmal im Monat lädt das Unternehmen alle Mitarbeitenden zum Mittagessen ein
- Gemeinsames Training und Teilnahme an einem Fußballturnier sowie am Stadtlauf von VS-Villingen
- Umsetzung von Maßnahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung: Durchführung von zwei Vorträgen zum Thema Immunsystem und Ernährung
- Regelmäßige Teambuildingmaßnahmen (Wandertag und Kanutour im vergangenen Jahr)

LEITSATZ 10 – REGIONALER MEHRWERT

Ergriffene Maßnahmen

- Bekämpfung der regionalen Wohnungsnot und Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes durch Neubau von von Mietwohnungen, die auch öffentlich oder kirchlich gefördert sein können
- Fortwährende Weiterentwicklung von nachhaltigen Stadtquartieren
- Durchführung regelmäßiger Mieterkaffees und Handwerkerbesper
- Unterstützung von regionalen Veranstaltungen und gemeinnützigen Institutionen
- Weiterentwicklung des eigenen Sozialen Managements, welches Mieterinnen und Mietern in Ausnahmesituationen Unterstützung anbietet
- Auszeichnung mit dem „LEA-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung 2024“ und dem Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe 2024“
- Durchführung eines gemeinsamen „Sozialen Tages“ mit der Stiftung Liebenau Teilhabe (unser Klimawin-Projekt)



4.2 Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung

Unser erster DNK-Bericht – Nachhaltigkeit messbar gemacht

Mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) dokumentieren wir systematisch, wie wir Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen verankern. Der DNK bietet mit seiner branchenspezifischen Ergänzung durch den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) eine passgenaue Grundlage für Wohnungsunternehmen wie uns – praxisnah, transparent und strukturiert. Neben der qualitativen Darstellung unserer Strategien und Maßnahmen legen wir dabei großen Wert auf die quantitative Erfassung relevanter Kennzahlen, um unsere Nachhaltigkeitsleistung messbar zu machen und langfristig zu monitoren.

Den Auftakt des DNK-Grundgerüsts bildet der Themenbereich Strategie, in dem wir unter anderem unseren langfristig angelegten Klimapfad mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 vorstellen. Dabei zeigen wir auf, wie wir ökologische, soziale und wirtschaftliche Zielsetzungen miteinander in Einklang bringen.

Nachhaltigkeit ist bei uns nicht nur ein strategisches Ziel, sondern auch fester Bestandteil unserer täglichen

Abläufe. Im Kapitel Prozessmanagement beschreiben wir, wie sie organisatorisch verankert ist, um in allen Geschäftsprozessen systematisch berücksichtigt zu werden.

Im Abschnitt Umwelt liegt der Fokus auf konkreten Maßnahmen zur Emissionsreduktion. Dazu zählen unter anderem unsere Pilotprojekte zur energetischen Sanierung sowie die CO₂-Bilanz unseres Gebäudebestands, anhand derer wir unter anderem den Fortschritt unseres Klimapfads monitoren.



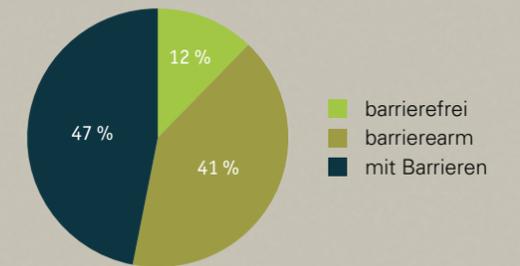
Energieeffizienzklassen unseres Gebäudebestands im Überblick



Dank kontinuierlicher Investitionen entfallen nur noch 4 % des Bestands auf die Klassen F - H

Der letzte Schwerpunkt liegt auf dem Gemeinwesen. Hier berichten wir über unser Engagement für soziale Teilhabe – etwa durch Veranstaltungen wie den Familientag im Kurgarten und unseren jährlich stattfindenden Sozialen Tag in Kooperation mit der Stiftung Liebenau. Ebenso stellen wir unser Selbstverständnis als verantwortungsvoller Arbeitgeber dar, der gute Arbeitsbedingungen, Teamgeist und Entwicklungsmöglichkeiten fördert.

Grad der Barrierefreiheit



Erstmals wurde der Grad der Barrierefreiheit im Bestand erhoben: 12 % der Wohnungen sind als barrierefreie Neubauten klassifiziert, weitere 41 % verfügen über einen barrierefreien Zugang durch Erdgeschosslage oder die Erreichbarkeit mit Aufzügen.

Angesichts steigender Kosten im Bau- und Verwaltungsbereich haben wir Anfang 2024 eine allgemeine Mieterhöhung vorgenommen. Unsere durchschnittliche Grundmiete in Villingen-Schwenningen liegt seither bei 6,96 €/m² – und damit weiterhin deutlich unter dem aktuellen städtischen Mittelwert von 8,17 €/m².

Nachrichtigkeitsbericht

Unseren kompletten Nachhaltigkeitsbericht gibt es in digitaler Form unter:



bgfh.de/service/downloads

Durchschnittsmiete in Villingen-Schwenningen

(Baugenossenschaft Familienheim vs. Mietspiegel)



HEIMAT *erleben*

KAPITEL 05

—
VERANSTALTUNGEN
UND SOZIALES
ENGAGEMENT

5. Veranstaltungen und Soziales

5.1 Erster Wohnungsbaucup Baden-Württemberg

Team der Familienheim holt den 2. Platz beim ersten Wohnungsbaucup Baden-Württemberg

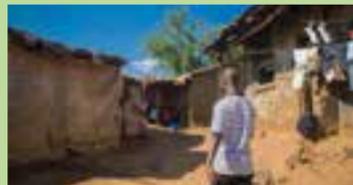


Für alle vier Teams – die Baugenossenschaft Familienheim, der Bauverein Breisgau, der Bau- und Sparverein Ravensburg und der Wohnungs- und Bauverein Stuttgart – war der erste Wohnungsbaucup Baden-Württemberg 2024 ein Volltreffer.

„Die Idee mit dem Cup kam von den Ravensburgern, die sich überlegten, was sie mit einem Sponsoring-Gegenwert für die Soccerhalle in der TWS Arena Ravensburg veranstalten könnten“, erzählt Mareike Biesalski, die auch im Team Familienheim mitspielte. Unser Trainer Fernando Fury (Felix Zeiser) holte drei Wochen lang in der Königsfelder Soccerhalle das Beste aus unseren Spielerinnen und Spielern heraus, um sich auf das Turnier vorzubereiten. 14 Spieler mit und ohne Spielerfahrung wurden in den Kader berufen. Spaß gab es jede Menge, wie Zeiser verrät. Mit dem Mannschaftsbus, dem Fanclub und einheitlichen Trikots ging es am 13. September zum ersten Austragungsort des Cups nach Ravensburg. Sieben gegen sieben war der Spielmodus. Unser Team setzte sich gegen die stark spielende Mannschaft des Gastgebers Ravensburg und die Mannschaft aus Stuttgart durch. In einem hochklassigen Finale hatte dann der Bauverein Breisgau die Nase vorn und sicherte sich den Cup. Das Preisgeld in Höhe von 2.000 Euro wurde an die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. – gespendet. Der gemeinnützige Verein unterstützt seit über

50 Jahren Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika dabei, Wohnungsnot und Armut zu bekämpfen.

„Die Stimmung auf der Rückfahrt war nach dem großartigen zweiten Platz riesig“, bestätigt Zeiser. Alle waren begeistert, wie die Ravensburger das Turnier organisiert hatten. 2025 heißt es dann wieder: Wohnungsbaucup Baden-Württemberg! Dann sind wir zu Gast in Freiburg, denn der Gewinner, der Bauverein Breisgau, darf das Turnier ausrichten.



Das Preisgeld in Höhe von 2.000 Euro wurde an die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. – gespendet. Der gemeinnützige Verein unterstützt seit über 50 Jahren Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika dabei, Wohnungsnot und Armut zu bekämpfen.



5.2 Unser Sozialer Tag

Gemeinsam für das Altenheim St. Lioba



Unser gemeinsamer Sozialer Tag mit der Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH fand bereits zum sechsten Mal statt und ist mittlerweile zu einer festen Institution im Veranstaltungskalender unserer Baugenossenschaft Familienheim geworden. Jedes Jahr arbeiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeinsam mit Menschen mit Behinderung an einem besonderen sozialen Projekt. Dabei werden auch Inklusion und Teamwork gelebt, Hemmschwellen abgebaut und unglaublich wertvolle Erfahrungen gesammelt, die im Büroalltag so nicht erlebbar wären.

An unserem letzten Sozialen Tag wurde das Ziegengehege im Pflegeheim St. Lioba in Villingen-Schwenningen erneuert, der Park rund um das Gebäude auf Vordermann gebracht und etliche Streuobstbäume abgeerntet, um daraus frischen Apfelsaft für die Bewohnerinnen und Bewohner von St. Lioba zu pressen. Außerdem sorgte ein Team mit Gesang und Spielen für Unterhaltung und Abwechslung bei den Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern. Insgesamt beteiligten sich rund 80 Menschen mit und ohne Behinderung an der Gemeinschaftsaktion, darunter auch die gesamte 40-köpfige Belegschaft inklusive Vorstand unserer Baugenossenschaft Familienheim, die für diesen besonderen Tag freigestellt wurde.

Rund drei Jahre war das Ziegengehege beim Altenheim St. Lioba verwaist, was nicht nur für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner von St. Lioba sehr bedauerlich war, sondern auch für viele Familien aus der Nachbarschaft, die die Ziegen in dem schön angelegten Park in früheren Zeiten immer wieder gerne besucht haben. So freut sich auch Pflegedienstleiterin Jenny Fries über das neu gestaltete Ziegengehege mit Ziegenstall und Klettermöglichkeit, denn Tiere und Kinder sind immer eine Bereicherung für die Bewohnerinnen und

Bewohner und die Freude ist groß, dass im Frühjahr 2025 wieder vier Ziegen in das Gehege einziehen konnten. Neben der Instandsetzung des Ziegengeheges, bei der vor allem die Handwerker unserer Baugenossenschaft ihr Fachwissen einbringen konnten, war ein Teil des Teams auch mit Unkraut jäten und Stauden zurückschneiden beschäftigt, wobei so manche Kartoffel zum Vorschein kam. Außerdem wurden die Wege von Unkraut befreit und die vielen Äpfel von den Bäumen im Park geerntet, die sonst einfach liegen geblieben wären. Barbara Reichstein von der Stiftung Liebenau sorgte mit ihrem Küchenteam dafür, dass die Gärtner und Handwerker auch gut versorgt wurden. Der Soziale Tag zur Unterstützung des Altenheims St. Lioba war arbeitsreich, aber auch sehr bereichernd und soll ein Zeichen setzen, dass man gemeinsam viel zum Wohle aller erreichen kann.



Gemeinsam haben 80 Helferinnen und Helfer mit und ohne Handicap von der Baugenossenschaft Familienheim und der Stiftung Liebenau beim Sozialen Tag den Park des Pflegeheims St. Lioba verschönert und das Ziegengehege erneuert.



Walter Klumpp, der Aufsichtsratsvorsitzende der Baugenossenschaft Familienheim, überreicht Helene Andrusis „s'goldene Male“ als Auszeichnung zur „Ehrenamtlichen des Jahres 2024“.

5.3 Anerkennung und Auszeichnung für Ehrenamtliche

Seit 18 Jahren ist die Preisträgerin im Kochteam der Mahlzeit – und das mit 92 Jahren

Bereits zum sechsten Mal hat unsere Baugenossenschaft Familienheim den Ehrenamtspreis „Ehrenamtliche/r des Jahres“ ausgelobt. Verliehen wird der Preis an einen Menschen, der mit außergewöhnlichem Engagement und besonderer Empathie das Ehrenamt ausführt. Dotiert ist der Ehrenamtspreis mit der Trophäe „s'goldene Male“ und einem Preisgeld von 500 Euro für einen guten Zweck, den der Preisträger bestimmen kann.

Im vergangenen Jahr gingen 14 Bewerbungen bei unserer Baugenossenschaft Familienheim ein, daraus kamen fünf in die engere Wahl. In geheimer Abstimmung der Jury mit Schirmherr Manfred Kemter (Behindertenbeauftragter a.D. des Landkreises), Angela Kreutter vom Diakonischen Werk, Walter Klumpp (Aufsichtsratsvorsitzender der Familienheim) und Sebastian Merkle (Vorstand der Familienheim) ging der Ehrenamtspreis vergangenes Jahr an Helene Andrusis. „Die 92-jährige Preisträgerin en-

gagierte sich seit 18 Jahren, das heißt von Beginn an im Kochteam der „Mahlzeit“, würdigt Sebastian Merkle das Engagement. Das sind insgesamt 250 Mahlzeiten, die seitdem im Gemeindefestsaal der Pfarrgemeinde St. Bruder Klaus ausgegeben wurden. „Helene Andrusis ist fester Bestandteil dieses Teams und kocht den besten Kaffee“, bestätigen auch die anderen Ehrenamtlichen der „Mahlzeit“ die Wahl. Zwei Mal im Monat gibt es donnerstags die „Mahlzeit“ im Rahmen des Angebots „Gemeinsam alt werden im Goldenbühl“.

Auf Wunsch der Preisträgerin soll das Preisgeld dem Palliativzentrum Villingen-Schwenningen zugutekommen.

Die Preisverleihung wurde im Rahmen des „Kaffeeklatsches für Ehrenamtliche“ gefeiert, der jedes Jahr von unserer Baugenossenschaft aus Wertschätzung für das Ehrenamt im Foyer des Franziskaner Museums ausgerichtet wird. Dass das soziale Engagement bei der

Baugenossenschaft Familienheim einen sehr hohen Stellenwert einnimmt, betonte auch der Aufsichtsratsvorsitzende Walter Klumpp in seiner Begrüßung. Zu der jährlich stattfindenden Preisverleihung kann jede und jeder Ehrenamtliche vorgeschlagen werden. Musikalisch wurde der Nachmittag von der Gruppe „Vogelfrei“ mit Bernd Gäßler, Herbert Seemann und Karl Mühleisen begleitet.



Familiientag

5.4 Familientag im Kurgarten

Familienheim, Seniorenrat und Stadtwerke Villingen-Schwenningen gestalten besonderen Tag für Familien



Am 18. Mai fand bereits zum fünften Mal der Familientag im Kurgarten in Villingen statt – eine Veranstaltung, die sich längst als Erfolgsformat etabliert hat. Oberbürgermeister Jürgen Roth sprach bei der Eröffnung von einem „ganz besonderen Tag für Familien“, der weit über die Region hinaus bekannt sei. Ausgerichtet wird der Familientag gemeinsam von der Baugenossenschaft Familienheim, dem Städtischen Seniorenrat und den Stadtwerken Villingen-Schwenningen (SVS).

Roth dankte den Veranstaltern für ihr großes Engagement – personell wie finanziell – und lobte das vielseitige Programm: Von einer Hüpfburgenlandschaft, Bullenreiten und Brigach-

Erkundungen bis hin zu Food-Trucks, Zampolli-Eiswagen und kostenlosem Trinkwasser der SVS war für Jung und Alt viel geboten.

Am Stand der Familienheim konnten Kinder beim Sandsäckchenwerfen personalisierte Trinkflaschen gewinnen oder bei der Schatzsuche im Sandkasten Edelsteine entdecken. Größere bastelten mit unserem Team Trommeln und freuten sich über ein besonderes Geschenk: den Plüschfuchs Ferdinand – eine Erinnerung an diesen Tag.

Auf der Bühne begeisterten unter anderem die Tanzschule Gramlich, die städtische Musikakademie und der Zirkus Confetti mit tollen Darbietungen. Be-

reits am Mittag waren die Attraktionen dicht umlagert, was die große Beliebtheit des Events unterstreicht.

„Was einst mit weniger als zehn Ständen begann, ist heute an der Kapazitätsgrenze angekommen“, so Gerd Gienger vom Seniorenrat. Umso schöner, dass sich alle Beteiligten bereits auf das nächste Jahr freuen – auch wir als Familienheim werden den Familientag selbstverständlich weiterhin unterstützen.

5.5 Unsere Schüलगenossenschaft

Familienheim ist Patin der Schüलगenossenschaft am Gymnasium am Hoptbühl

Unsere Baugenossenschaft Familienheim engagiert sich seit Ende 2021 als Patin für die Schüलगenossenschaft „GaH Ökoladen eSG“ am Gymnasium am Hoptbühl in Villingen-Schwenningen. Die Schüलगenossenschaft orientiert sich in ihrer Struktur an den Prinzipien etablierter Genossenschaften – inklusive Vorstand und Aufsichtsrat.

Als Patengenossenschaft und Mitglied des Aufsichtsrats stehen wir der Schüलगenossenschaft als verlässlicher Partner beratend zur Seite und unterstützen sie in organisatorischen und praktischen Fragen. Das Projekt bietet den Schülerinnen und Schülern eine wertvolle Gelegenheit, unternehmerisches Denken in einem demokratischen Umfeld hautnah zu erleben und sich selbst zu engagieren.

Im Angebot der „GaH Ökoladen eSG“ befinden sich nachhaltige Schulmaterialien wie Hefte, Blöcke und Stifte sowie Starter-Kits für die neuen Fünftklässlerinnen und Fünftklässler. Aktuell führen vier Schülerinnen der 10. Klasse als Vorständinnen die Geschicke der Genossenschaft mit viel Engagement.

Neben regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen, zu denen wir die Vorständinnen bereits in unsere neuen Büroräume eingeladen haben, sind wir auch bei den Generalversammlungen vertreten und stehen den Vorständinnen mit Rat und Tat im Bereich Genossenschaftswesen zur Seite. Familienheim-Vorstand Martin Renner lässt es sich dabei nicht nehmen, die Schülerinnen bei der Erstellung des Jahresabschlusses für die „GaH Ökoladen eSG“ zu unterstützen und seine Expertise weiterzugeben.



v.l.n.r. Elina Sahin, Fiona Marquardt, Ronja Weyer und Amelie Stapel, Vorständinnen der Schüलगenossenschaft.

5.6 Als inklusives Team laufend Gutes tun

Team von Stiftung Liebenau und Familienheim gemeinsam beim Stadtlauf

Unter dem Motto „Laufend mithelfen“ war unser Team auch in diesem Jahr wieder beim Stadtlauf durch die Villingen Innenstadt dabei – Seite an Seite mit Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Stiftung Liebenau sind wir wieder als inklusives Laufteam an den Start gegangen.

Die Veranstaltung, organisiert von der Volksbank eG und dem Caritasverband Schwarzwald-Baar-Kreis e.V., setzt sich für den guten Zweck ein, denn für jede gelaufene Runde geht eine Spende an ein soziales Projekt des Caritasverbandes.

Ein riesiges Dankeschön geht an alle Läuferinnen und Läufer, Helferinnen und Helfer sowie Zuschauerinnen und Zuschauer, die diesen Tag zu einem besonderen Erlebnis gemacht haben!

Unser besonderer Dank gilt unserem eigenen Fan-Team: Mit lautstarker Unterstützung, witzigen Sprüchen und ansteckender guter Laune habt ihr uns zu Bestleistungen angespornt.

Wir sind schon voller Vorfreude auf den nächsten Stadtlauf – wenn es wieder heißt: rein in die Laufschuhe und gemeinsam Gutes bewegen!



Unser Team beim Stadtlauf 2025

5.7 Auszeichnung als sozial engagiertes Unternehmen in BW

Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

Gesellschaftliches Engagement ist seit jeher ein zentraler Bestandteil unserer inzwischen über 75-jährigen Genossenschaft unserer inzwischen über 75-jährigen Genossenschaft. Wir übernehmen Verantwortung – nicht nur für Gebäude, sondern auch für Menschen und das gesellschaftliche Miteinander.

Ein herausragendes Beispiel dafür ist unser „LuisenQuartier“ in der Vöhrenbacher Straße in Villingen-Schwenningen. Hier entstanden unter anderem öffentlich und kirchlich geförderte Wohnungen für Menschen mit und ohne Handicap. Die Stiftung Liebenau, mit eigenem Büro direkt im Quartier vertreten, bietet Menschen mit Behinderung gezielte Unterstützung im Alltag.

Gemeinschaft wird hier gelebt: Ein Quartierstreff, ein Dachspielplatz sowie

ein Dachgarten mit Flächen für gemeinschaftliches Gärtnern schaffen Raum für Begegnung, Austausch und Teilhabe. Darüber hinaus setzen wir im Quartier mit Recyclingbeton, Vollholz-Gebäuden, einem E-Mobilitätshub und Photovoltaikanlagen auf Nachhaltigkeit und zukunftsorientiertes Bauen.

Umso mehr freuen wir uns, dass unser Einsatz auch in 2025 Anerkennung findet – mit der Auszeichnung als sozial engagiertes Unternehmen im Rahmen vom Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg, die wir diesmal für das „LuisenQuartier“ erhalten haben. Mit dieser Auszeichnung würdigen Caritas, Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Unternehmen, die gesellschaftliches Engagement als

selbstverständlichen Teil ihrer Unternehmenskultur begreifen.



Auszeichnung im Rahmen des Lea-Mittelstandspreis: Für unser Engagement im LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen wurden wir in diesem Jahr als sozial engagiertes Unternehmen geehrt.



5.8 Handwerkervesper und Mieterkaffees



Handwerkervesper: Wir nehmen uns Zeit, um Danke zu sagen!

Einmal im Jahr lädt unsere Baugenossenschaft Familienheim alle Handwerkerinnen und Handwerker zu einem Vesper ein, um sich für die geleistete Arbeit zu bedanken und dem Handwerk die Wertschätzung entgegenzubringen, die ihm gebührt.

Auch in diesem Jahr fand das Handwerkervesper wieder in der Roten Gasse statt, wo die erschienenen Gäste mit kühlen Getränken, frisch gezapftem Bier und handgemachtem Streetfood – einem leckeren Thai-Curry und Pulled-Pork-Burgern – direkt aus dem Foodtruck, verwöhnt wurden.

Mark Fischer, Bereichsleiter Technik bei der Baugenossenschaft Familienheim, begrüßte die Mitarbeitenden der geladenen Firmen persönlich und betonte, wie wichtig die gute Zusammenarbeit mit dem regionalen Handwerk für die Baugenossenschaft Familienheim ist. Angestoßen wurde anschließend auf viele weitere Jahre guter und verlässliche Zusammenarbeit, denn gerade in unruhigen Zeiten sind gute Partner wichtiger denn je.

HEIMATkaffee: Wir nehmen uns Zeit, um zuzuhören!

Auf einen Kaffee mit unseren Mieterinnen und Mietern

Der HEIMATkaffee hat sich mittlerweile zu einer beliebten Kaffeerunde mit unseren Mietenden entwickelt. Dreimal im Jahr gehen wir mit dem Kaffeemobil auf Tour in unsere Wohnquartiere. „Für uns ist es wichtig, dass wir nicht nur am Telefon oder in der Geschäftsstelle den Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern pflegen, sondern auch vor Ort das Gespräch suchen“, sagt Vorstand Martin Renner. Neben den Mitarbeitenden würden auch die Vorstände Rede und Antwort stehen und sowohl Lob als auch Tadel entgegennehmen.

Am 9. Juli machte das Kaffeemobil Halt am Berliner Platz in Villingen – mit köstlichen Kaffeespezialitäten aus der Siebträgermaschine, heißer Schokolade und erfrischenden Getränken. Für die Kinder wurde die Familienheim-Hüpfburg aufgebaut, die die Kleinen schnell in Beschlag nahmen. An den Stehtischen bildeten sich lockere Grüppchen zu zwanglosen Gesprächen, wobei das ein oder andere Anliegen direkt geklärt werden konnte.

„Die Sanierung der beiden Hochhäuser am Berliner Platz war auch ein Thema und es gab überwiegend positive Rückmeldungen“, entnimmt Fabian Fleig, der für die Verkehrssicherung in unserer Genossenschaft verantwortlich ist, den Gesprächen. Ein Bewohner aus der Nachbarschaft der Hochhäuser fühlt sich schon seit über 30 Jahren wohl bei der Familienheim und schätzt es sehr, dass er sich nicht um jede kleine Reparatur in der Wohnung kümmern muss.

Doch nicht nur der persönliche Kontakt zu den Mitarbeitenden macht den HEIMATkaffee so wertvoll, sondern auch die Gespräche der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander. Für einige ist es ein erstes Kennlernen im Quartier. Aus diesem Grund werden wir auch künftig mit unserem Kaffeemobil unterwegs sein und uns auf zahlreiche gemeinsame Gespräche mit unseren Mieterinnen und Mietern freuen.



5.9 Unsere Kooperationen

Partnerschaften sind für unsere Baugenossenschaft seit jeher ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Geschäftsphilosophie. Sei es die Unterstützung durch das Diakonische Werk bei Mieterstreitigkeiten und Mediationen oder die Schaffung von Praktikumsplätzen für Menschen mit Handicap in Kooperation mit der Liebenau Teilhabe – unser gemeinsames Wirken beruht auf einem lebendigen Austausch und gegenseitigem Vertrauen, von dem alle Beteiligten profitieren.

Unsere Ansprechpartnerin im Bereich des Sozialen Managements ist **Salome Kelm**

Tel.: 07721 8991-42
kelm@bgfh.de



„BESUCH WILLKOMMEN“ – EIN KOOPERATIONSPROJEKT MIT DER DIAKONIE AMBULANT, DEM DIAKONISCHEM WERK UND DER GESAMT-KIRCHENGEMEINDE VILLINGEN

Das Projekt „Besuch willkommen“ richtet sich an Menschen, die sich zu Hause einsam fühlen und den Wunsch nach Gesellschaft haben. Derzeit engagieren sich zehn Ehrenamtliche, die regelmäßig Besuche bei betroffenen Personen durchführen. Einmal im Monat findet in den Räumlichkeiten unserer Baugenossenschaft Familienheim ein Stammtisch zum Erfahrung- und Ideenaustausch unter den Ehrenamtlichen statt.



DIE „MAHLZEIT“ – EIN KOOPERATIONSPROJEKT MIT ETLICHEN EHRENAMTLICHEN HELFERINNEN UND HELFERN

Zweimal im Monat, jeweils am ersten und dritten Donnerstag, bereiten 25 Ehrenamtliche in der Küche des Gemeindesaals St. Bruder Klaus in Villingen warme Mahlzeiten zu. Zwischen 80 und 100 Essen werden dort gegen einen Unkostenbeitrag von 2,50 € angeboten – insbesondere für Menschen, die gerne in Gesellschaft essen und den Austausch untereinander schätzen. Das Projekt wird von unserer Baugenossenschaft Familienheim finanziell unterstützt. Die Diakonie übernimmt die Buchhaltung, der Kaffeemacher stellt den Kaffee bereit und die Gemeinde St. Bruder Klaus stellt Küche und Saal zur Verfügung.

Prokuristin Andrea Barho bei der „MAHLZEIT“



SOZIALE UNTERSTÜTZUNG IN SCHWIERIGEN LEBENSLAGEN – UNSERE KOOPERATION MIT DEM DIAKONISCHEN WERK

Bei sozialen Problemen unserer Mieterinnen und Mieter arbeiten wir eng mit dem Diakonischen Werk zusammen und vermitteln bei Bedarf passende Hilfsangebote. Auch bei Mieterstreitigkeiten unterstützt uns die Diakonie mit geschulten Mediatoren, die als neutrale Mittlerinnen und Mittler zur Konfliktlösung beitragen.



PRAKTIKA UND BESCHÄFTIGUNG FÜR MENSCHEN MIT HANDICAP – UNSERE KOOPERATION MIT DER LIEBENAU TEILHABE GGMBH

Manuel und Nicole gehören inzwischen fest zu unserem Arbeiterteam. Die beiden sind Klienten der Liebenau Teilhabe gGmbH und sammeln bei uns erste Erfahrungen im Berufsleben. Nicole unterstützt uns einmal wöchentlich im Bereich Service und Büroorganisation, wohingegen Manuel fest zum Technik-Team gehört und an vier Tagen in der Woche tatkräftig bei unseren Handwerkern mitarbeitet. Auf dem Bild überreicht Nicole dem Mitarbeiter im Rechnungswesen, Felix Zeiser, gerade einen „Schoki“.

5.10 Spenden und Sponsoring

Wir fördern Projekte, Kultur und Soziales vor Ort.



UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE HEXENZUNFT VILLINGEN

Mit einer großen Spende haben wir die Hexenzunft Villingen beim Ausbau des Hexenstübles unterstützt. Damit leisten wir einen Beitrag zum Erhalt regionaler Traditionen und zur Stärkung des kulturellen Engagements vor Ort. Im Gegenzug unterstützte uns die Hexenzunft Villingen beim Familientag im Villingen Kurgarten.



SOMMERSOUND 2025

Wir sind Sponsor des Sommersounds in Villingen-Schwenningen, der sich seit seiner Einführung 2022 zu einem kulturellen Highlight der Region entwickelt hat. Das Open-Air-Festival bringt an mehreren Tagen im August nationale und internationale Künstler auf die Bühne des Druckzentrums Südwest und schafft damit eine Plattform für Musik, Begegnung und gemeinsames Erleben.



KULTURNACHT VS-SCHWENNINGEN

Die Kulturnacht in Villingen-Schwenningen ist ein fester Programmpunkt im städtischen Kulturkalender und bringt jährlich zahlreiche Menschen mit Musik, Kunst und Begegnung zusammen. Gerne unterstützen wir das Event auch in diesem Jahr finanziell.



STADTFEST ST. GEORGEN

Als unser zweitgrößter Standort liegt uns St. Georgen besonders am Herzen – insbesondere das vielfältige kulturelle Leben vor Ort. Das Stadtfest verwandelt die Innenstadt jedes Jahr in einen lebendigen Treffpunkt mit Musik, Mitmachaktionen und kulinarischem Angebot. Wir fördern das Fest nicht nur finanziell, sondern bringen uns auch aktiv ein, etwa durch unsere Teilnahme am Stadtfestlauf und die Unterstützung des Turnvereins.

HEIMAT
werte

—
**JAHRESABSCHLUSS
2024**

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim eG wurde am 19. September 1949 in Villingen gegründet. Mithilfe der vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war die maßgebliche Zielsetzung, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, um den satzungsgemäßen Zweck der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder dauerhaft zu erfüllen. Weitere Standbeine sind das Bauträgergeschäft und die Baubetreuung. Die entsprechende Gewerbeurteilung nach § 34c Gewerbeordnung ist vom Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erteilt.

Zum 31.12.2024 wird die Genossenschaft von 4.186 Genossenschaftsmitgliedern mit 114.386 Genossenschaftsanteilen getragen und verwaltet 36 Gewerbeeinheiten, 2.667 Wohnungen sowie 2.033 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2024 preisbereinigt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,4 % fest, gegenüber einem Wachstum von 0,2 % im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen blieb mit 6,5 Mio. nahezu unverändert. Die Bevölkerung stieg bis zum 30.09.2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 27.298 nunmehr 11.246.926 Einwohner.

Im Jahresdurchschnitt hat sich der Anstieg der Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg mit 2,3 % deutlich abgeschwächt (Vorjahr + 3,3 %). Damit lag die Mietenentwicklung etwas unter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise, welche im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2023 mit durchschnittlich 2,2 % etwas stärker zunahm. Die Mietpreise haben sich somit weiterhin sehr moderat entwickelt. Gemessen an ihrer Kaufkraft sind sie seit dem Jahr 2020 um 8,2 % zurückgegangen, wenn man dafür den Verbraucherpreisindex zugrunde legt. Das kann überraschen, denn Wohnungseigentümer waren in den letzten Jahren besonders stark von Kostensteigerungen betroffen. So stiegen die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden 2024 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr bzw. seit 2021 sogar um 33,3 %. Die Bauzinsen waren im Laufe des Jahres 2024 rückläufig, verglichen mit den Vorjahren allerdings auf einem wesentlich höheren Niveau. Zudem treffen Wohnungseigentümer spürbare zusätzliche und dauerhafte finanzielle Lasten aus dem CO₂-Aufteilungsgesetz sowie den Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes und der Gefahrstoffverordnung. Gemessen an dem enormen Kostendruck sind die erzielbaren Mieten im Neubau vielerorts wirtschaftlich nicht auskömmlich. In diesem Zuge hat sich der kräftige Rückgang der Bautätigkeit auch 2024 fortgesetzt. So wurden in Baden-Württemberg im Jahr 2024 nur noch 20.550 Neubauwohnungen genehmigt, gegenüber noch 28.290 im Jahr 2023 und 42.136 im Jahr 2022. Die hohen Lasten für Wohnungseigentümer und Investoren sowie der zunehmende Wohnraumangel führen unseres Erachtens mittelfristig zu einem deutlicheren Anstieg der Mietpreise.

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg haben sich die Preise für heizungsrelevante Brennstoffe 2024 unterschiedlich entwickelt. Die Gaspreise waren im Durchschnitt des Jahres 2024 gegenüber

dem Vorjahr nahezu preisstabil, allerdings beträgt der Preisanstieg seit dem Jahr 2020 knapp 90 %. Demgegenüber waren die Heizölpreise im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr zwar um 4,7 % rückläufig, seit dem Jahr 2020 legten diese allerdings um fast 85 % zu.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Zuge der fortgesetzten Investitionen in den Mietwohnungsneubau und des im Geschäftsjahr erfolgten Umbaus unserer Hauptgeschäftsstelle hat sich das Anlagevermögen erneut positiv entwickelt. Das Umlaufvermögen ist insgesamt gestiegen. Das lag an höheren unfertigen Leistungen für umlegbare Betriebskosten, Vorräten betreffend noch unverbautem Material für Schließanlagen und flüssigen Mitteln. Dem standen stark rückläufige sonstige Vermögensgegenstände gegenüber, weil Tilgungszuschüsse der L-Bank für abgeschlossene Neubauten und ein sanierungsbedingter Zuschuss der BAFA gewährt wurden. Die Bilanzsumme hat auf 137.653 T€ zugelegt, was einem Zuwachs um 3,3 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 entspricht (Vorjahr + 1,4 %). Auf der Finanzierungsseite wurde der Vermögenszuwachs über den Jahresüberschuss in Höhe von 1.206 T€ vollzogen, insbesondere aber über die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und stichtagsbedingt deutlich höhere Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen. Daraus folgt ein leichter Rückgang der Eigenkapitalquote auf 40,3 % (Vorjahr 41,0 %).

Bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit verzeichnen wir ein kräftiges Plus von 1.805 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 22.161 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben die spürbaren allgemeinen Mieterhöhungen, welche wir zum 01.01.2024 vorgenommen haben, um dem zuletzt hohen Kostendruck zu begegnen. Auch die Mietanpassungen bei Mieterwechsel und die Erstbezüge von Neubauten aus dem Vorjahr brachten hier ein Mehrergebnis. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände sind mit 178 T€ sehr gering (Vorjahr 189 T€). Leerstände waren überwiegend auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen waren mit 15 T€ äußerst niedrig. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 176 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate ist auf 6,5 % gefallen (Vorjahr: 6,9 %).

Unsere Mieterstrukturen sind stabil und die Hausgemeinschaften funktionieren gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen bei. Unser Regiebetrieb genießt bei den Mitgliedern höchstes Ansehen, weil er in Not-situationen immer erreichbar und in der Regel schnell zur Stelle ist. Mit einem Kaffeemobil bieten wir regelmäßige Gesprächsangebote vor Ort in den Quartieren. Darüber hinaus verfügen wir über ein gut ausgebautes soziales Management. Das Angebot reicht von der Individualbetreuung in persönlichen Notlagen, über Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung und Nachbarschaftstreffs bis hin zu Mieterfesten.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen überwiegend den Verkauf von Elektrizität, die wir mit Photovoltaikanlagen produzieren und Erträge aus der Maklertätigkeit. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergaben sich vor allem aus Versicherungserstattungen und Zuschüssen für energetische Sanierungsmaßnahmen.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 7.656 T€ aufgewendet (Vorjahr: 6.047 T€). Hinzu kommen die erheblichen Leistungen unseres eigenen Regiebetriebs. Ein sehr umfangreiches Projekt ist die Sanierung sämtlicher Stränge für Wasser und Strom in unserem Hochhaus Berliner Platz 1 und 2 in Villingen-Schwenningen. In einer Reihe weiterer Objekte haben wir Müllplätze eingehaust, Tiefgaragen, Fassaden oder Balkone saniert und Kellerverteilungen sowie Zählerplätze erneuert. In der Wohnanlage St. Georgen, Kinzigstraße 3 - 13 wurden der Austausch der Wärmeanlage und ein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Bei Mieterwechsel haben wir ein besonderes Augenmerk auf eine ansprechende Modernisierung innerhalb der Wohnungen gelegt. Alle Arbeiten hatten das Ziel,

die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im Mietwohnungsneubau bleiben wir mit 35 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 10 Tiefgaragenstellplätzen in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 aktiv. Das Gebäude wird im Sommer 2025 an die Erstmieter übergeben.

Die Zinsaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten waren 2024 leicht rückläufig. Im Hinblick auf das seit dem Jahr 2022 stark angestiegene Zinsniveau hat sich unsere Strategie bewährt, Zinsfestschreibungen in der Regel langfristig zu vereinbaren.

Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus war auch im vergangenen Jahr wieder von einer hohen Komplexität, häufigen Änderungen und großen Unsicherheiten geprägt. So wurde der Ende 2023 verfügte Förderstopp der KfW bei mehreren für Wohngebäude relevanten Förderprogrammen erst im Februar 2024 wieder aufgehoben. Zudem sah sich unsere Verwaltung wieder einigen neuen Gesetzen und Verordnungen ausgesetzt. Die Novellierung des für die Wohnungswirtschaft folgenreichen Gebäudeenergiegesetzes trat zum 01.01.2024 in Kraft und die wichtige EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie im Mai 2024. Auf nationaler Ebene folgte im November 2024 die Verabschiedung der neuen Gefahrstoffverordnung. Das bereits im Jahr 2022 beschlossene Barrierefreiheitsstärkungsgesetz gilt ab Juni 2025. Das sorgt für einen höheren Verwaltungsaufwand und dauerhafte Mehrkosten.

Die im Zuge der vergangenen Energiekrise stark gestiegenen Marktpreise für Erdgas hatten auf unsere Mieterinnen und Mieter nur geringe Auswirkungen, weil sie noch bis Ende 2024 von einem sehr günstigen Festpreis für Erdgas profitierten, den wir noch vor der Corona-Pandemie vereinbart hatten. Dennoch sind die umlegbaren Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das liegt zum einen daran, dass die zuvor energiekrisebedingt gewährten staatlichen Preisbremsen für Fernwärme und Strom zum 31.12.2023 ausgelaufen sind, ebenso die reduzierte Umsatzsteuer auf Erdgas zum 31.03.2024. Auch Wasser, Hausmeisterdienstleistungen und Versicherungsprämien sind spürbar teurer geworden.

Die Europäische Union will bis 2050 klimaneutral sein, Deutschland bis 2045 und das Land Baden-Württemberg bis 2040. Die darauf ausgerichtete Gesetzgebung trifft unsere Genossenschaft stark, denn sie hat sehr hohe Investitionen zur Folge, welche nur mit steigenden Mieterträgen amortisiert werden können. Dazu haben wir im Jahr 2024 eine erste Machbarkeitsstudie erarbeitet. Im Hinblick darauf sammeln wir weitere Erkenntnisse, um diese in konkreten Sanierungsvorhaben auszuprobieren. So gewinnen wir eigene Erfahrungswerte, um unsere energetischen Sanierungskonzepte weiter zu optimieren. Dabei geht es uns nicht um die Maximierung von Effizienzstandards, sondern vielmehr um die gezielte CO₂-Reduktion zu möglichst geringen CO₂-Vermeidungskosten. Unser Ziel ist es, bis zum Jahr 2027 eine operationalisierte, langfristige Klimastrategie zu entwickeln, welche sowohl den Weg in die Klimaneutralität als auch unseren satzungsmäßigen Förderauftrag der sozialverträglichen Wohnraumversorgung bestmöglich in Einklang bringt.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als geordnet. Einen wesentlichen Anteil an dem erfolgreichen Geschäftsverlauf haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen der Vorstand für ihre beachtliche Leistung ganz herzlich dankt.

2.3 LAGE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die Genossenschaft positiv verlaufen. Die Ertragslage wird unter Verzicht auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird.

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsfunktion			
Bewirtschaftungstätigkeit	4.622	5.061	-439
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	-208	135	-343
Kapitaldienst	352	69	283
Summe Deckungsbeiträge	4.766	5.265	-499
Verwaltungsaufwand	-4.228	-3.885	-343
Betriebsergebnis	538	1.380	-842
Übrige Rechnung	668	184	484
Jahresergebnis vor Steuern	1.206	1.564	-358
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	1.206	1.564	-358

In dem dominierenden Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich der Deckungsbeitrag um 439 T€ verringert. Das liegt insbesondere an gegenüber dem Vorjahr bedeutend höheren Aufwendungen für die Instandhaltung, die jedoch zum überwiegenden Teil durch spürbar höhere Erlöse kompensiert wurden.

Der negative Deckungsbeitrag aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit rührt aus der Bildung einer Rückstellung.

Die Position Kapitaldienst wird im Jahr 2024 mit 352 T€ wesentlich höher ausgewiesen als im Vorjahr. Dies resultiert insbesondere aus einer Gewinnausschüttung im Zuge der Auflösung der Wohnbau Bodensee GbR.

Der Verwaltungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 343 T€ gestiegen. Dazu beigetragen haben insbesondere der höhere Personalbedarf und die tariflichen Erhöhungen der Arbeitsentgelte, ebenso die gestiegenen sächlichen Verwaltungsaufwendungen.

Die starke Steigerung um 484 T€ in der übrigen Rechnung ist auf Zuschüsse für energetische Sanierungen und Versicherungserstattungen zurückzuführen.

Der Vorstand sieht die Ertragslage als gut an.

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Zusammensetzung unseres Kapitals im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	55.427	40,3 %	54.571	41 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	9.690	7,0 %	9.496	7,1 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	63.861	46,3 %	61.811	46,3 %
Erhaltene Anzahlungen	6.135	4,5 %	6.092	4,6 %
Übrige Verbindlichkeiten	2.436	1,8 %	1.183	0,9 %
Rechnungsabgrenzung	103	0,1 %	69	0,1 %
Gesamtkapital	137.652	100,0 %	133.222	100,0 %

Die Eigenkapitalquote sinkt aufgrund des geringeren Jahresüberschusses und der umfangreichen Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr leicht von 41,0 % auf 40,3 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhen sich vor allem aufgrund der Auszahlung von Darlehensmitteln für den laufenden Neubau in Tübingen. Dem stehen planmäßige Tilgungen und die Verrechnung von Tilgungszuschüssen für Förderdarlehen der L-Bank gegenüber.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind deutlich gestiegen, weil andere Lieferungen und Leistungen in einem größeren Umfang periodengerecht ins Geschäftsjahr abgegrenzt und fristgerecht beglichen wurden.

2.3.2.2 Investitionen

Die Investitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr konzentrieren sich auf das Neubauprojekt in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 sowie den Büroumbau. Die Finanzierung erfolgt überwiegend aus Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln.

2.3.2.3 Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2024	2023
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	5.971	4.856
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-6.804	-4.057
Mittelzufluss (Vj. Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	3.152	-987
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.319	-187
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.697	6.885
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.016	6.697

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2024 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst zu decken.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Zusammensetzung unseres Vermögens im Vergleich zum Vorjahr.

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	121.662	88,4 %	118.649	89,1 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	5.199	3,8 %	4.795	3,6 %
Übriges Umlaufvermögen	1.776	1,3 %	3.081	2,3 %
Flüssige Mittel	9.016	6,5 %	6.697	5,0 %
Gesamtvermögen	137.652	100,0 %	133.222	100,0 %

Der Anstieg des Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus dem durchgeführten Umbau unserer Hauptgeschäftsstelle, den damit zusammenhängenden Zugängen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den angefallenen Baukosten für unseren Neubau in Tübingen.

Die Vermögenslage wird als geordnet angesehen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		€ bzw. %	€ bzw. % Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital	2,2	2,9
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	88,4	89,1
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	40,3	41,0
Durchschnittsmiete	<u>Sollmieten</u> qm Wohn- und Nutzfläche x 12	6,86	6,19
Fluktuationsrate Wohnungen	<u>Mieterwechsel p. a.</u> Anzahl der Mieteinheiten (ME)	6,5	6,9
Instandhaltungskosten je qm	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> qm Wohn- und Nutzfläche	39,23	31,00

Die Steuerung unseres Unternehmens im Sinne quantitativ festgelegter Zielwerte erfolgt mittels mehrjähriger Wirtschaftspläne, die sich am Schema der Gewinn- und Verlustrechnung orientieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, des Instandhaltungsaufwands, des Zinsaufwands und des Jahresüberschusses.

Der Jahresüberschuss liegt um 546 T€ unter dem Prognosewert aus dem Vorjahr. Der wesentliche Grund dafür ist eine Verschiebung von erwarteten sonstigen betrieblichen Erträgen, die voraussichtlich erst im Folgejahr erlöst werden. Die Umsatzerlöse, der Instandhaltungsaufwand und der Zinsaufwand sind im Rahmen der Erwartungen angefallen.

3. Nachtragsbericht

Die Ausführungen zum Nachtragsbericht sind im Anhang ersichtlich.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 PROGNOSEBERICHT

Zu den für die Steuerung maßgeblichen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2025 folgende Entwicklung:

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	23,0 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	7,9 Mio. €
Zinsaufwand	0,8 Mio. €
Jahresüberschuss	1,0 Mio. €

Der erwartete Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 ist insbesondere auf steigende Neuvermietungsflächen bei Wohnungswechsel, den Erstbezug des Neubaus in Tübingen und höhere Betriebskostenumlagen zurückzuführen.

Beim Instandhaltungsaufwand spielt die Strangsanierung eines Hochhauses in Villingen-Schwenningen eine wesentliche Rolle. Ein wichtiger Posten ist auch die Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel. Für die weitere Dekarbonisierung des Gebäudebestands sorgt die Sanierung zweier bisher gasbetriebener Heizanlagen mit Wärmepumpen. Weitere Gebäude werden mit Power-to-Heat ausgestattet, mit denen mittels PV-Anlagen gewonnener elektrischer Energie Wärme erzeugt wird.

Bei den CO₂-Kosten für die Wärmeerzeugung ergab sich im Jahr 2024 gemäß Stufenmodell des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes ein Vermieteranteil von durchschnittlich 31 %. Auf dieser Grundlage rechnen wir für das Jahr 2025 mit nicht umlegbaren CO₂-Kosten in Höhe von rund 78 T€.

4.2 RISIKOBERICHT

4.2.1 Risikomanagementsystem

Durch die Einrichtung eines Management-Information-Systems zur Früherkennung von Risiken können die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die Risiken von Wohnungsleerständen und vieles mehr rechtzeitig erkannt werden. Verbunden mit der periodisch wiederkehrenden internen Berichterstattung können frühzeitig Korrekturmaßnahmen vorgenommen werden.

4.2.2 Risiken

Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklung von Umfeldbedingungen zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ein erkennbares Risiko liegt in der Preisentwicklung von Brennstoffen für die Wärmeerzeugung, welche in unserem Wohnungsbestand überwiegend mit Gas erfolgt. Unser Gaseinkauf erfolgte bis Ende 2024 aufgrund einer langfristigen Preissicherung noch zu sehr niedrigen Preisen. Das Erdgas für die Jahre 2025 bis 2028 wurde und wird mittels monatlicher Tranchen sukzessive vorzeitig eingekauft, um das Risiko von Preisschwankungen zu minimieren. So wollen wir unsere Mieterinnen und Mieter auch in absehbarer Zukunft zu bezahlbaren Preisen versorgen, wenn-

gleich auf einem höheren Niveau als zuvor. Die im Jahr 2024 geleisteten Vorauszahlungen unserer Mieterinnen und Mieter in Höhe von 6,1 Mio. € übertreffen die zum Jahresende zur Umlage anstehenden Betriebskosten von 5,2 Mio. € sehr deutlich. Damit begrenzen wir das Risiko von Zahlungsausfällen.

Nach den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg blieb die allgemeine Teuerung im Jahr 2024 rückläufig. Wie bereits unter Punkt 2.1 ausgeführt, unterlagen insbesondere Bau- und Instandsetzungsleistungen in den letzten Jahren sehr hohen Preissteigerungen. Die Verteuerungsdynamik hat sich zuletzt weiter abgeschwächt, wenngleich sie weiterhin oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung liegt.

Zudem konfrontieren uns die unter 2.1 beschriebenen neuen Gesetze und Verordnungen mit erheblichen Auflagen, welche insbesondere in der Bauunterhaltung und Modernisierung für einen zusätzlichen Kostendruck sorgen. Ein weiteres kostenseitiges Risiko erwächst aus der steigenden CO₂-Bepreisung, welche ab 2027 in das europäische Emissionshandelssystem überführt wird. Aufgrund des seit dem 01.01.2023 geltenden CO₂-Aufteilungsgesetzes haben Immobilieneigentümer direkt einen Teil dieser Kosten zu tragen.

Falls der Staat den bürokratischen Aufwand der Immobilienverwaltung weiter hochtreibt, wäre die weitere Schaffung von zusätzlichen Personalstellen und ein damit verbundener Anstieg der Verwaltungskosten unausweichlich. Auch eine fortgesetzte Erweiterung unseres Regiebetriebs könnte erfolgen, um einem zunehmenden Handwerker-mangel und dem hohen und weiterhin steigenden Preisniveau bei Bauleistungen zu begegnen.

Aufgrund der gestiegenen Auflagen zum Klimaschutz ist es denkbar, dass sich die Restnutzungsdauer älterer Immobilien verkürzt, weil eine aufwendige energetische Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Das kann dazu führen, dass bisher zum Kernbestand unserer Genossenschaft zählende Liegenschaften veräußert oder Wohngebäude vorzeitig abgebrochen werden. Davon betroffen ist insbesondere das untere Preissegment. Sowohl unsere Portfolioanalyse als auch unsere im Geschäftsjahr 2024 durchgeführte Machbarkeitsstudie zur Klimastrategie bilden eine wichtige Grundlage um Chancen und Risiken umfassend zu steuern. Ziel ist es, daraus systematisch Maßnahmen zur Desinvestition und Investition im Hinblick auf die energetische Sanierung und eine klimafreundlichere Beheizung unserer Wohnanlagen abzuleiten.

Ansonsten begegnen wir den skizzierten Risiken mit einer umfassenden Information und Schulung von Mitarbeitenden. Zudem gilt es, in Zeiten von Fachkräftemangel dauerhaft ansprechende Arbeitsbedingungen zu bieten. Die im Jahr 2024 umgesetzte Erweiterung und Umgestaltung unserer Hauptstelle war schon aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl unumgänglich. Dabei haben wir auch die im Zuge der Digitalisierung ihrer Funktion beraubten umfangreichen Archivflächen in neue, sinnvolle Nutzungen überführt, so in gemeinschaftlich und flexibel nutzbare Bereiche, wie Besprechungs- und Sozialräume, einschließlich der Schaffung einer Loggia. Die bisherigen Einzelbüros wurden durch moderne Open Spaces ersetzt. Zudem wird die produktive Arbeitsatmosphäre mit einem zeitgemäßen Schall- und Klimatisierungskonzept unterstützt. Der Strombedarf wird übrigens zu einem großen Teil über eine Photovoltaikanlage gedeckt. Die Neugestaltung dient der klaren Zielsetzung, Begegnungen, Gemeinschaft und Solidarität zu fördern. Sie entspricht unserer Überzeugung, dass Teamspirit der entscheidende Treiber für gute Ideen und Innovationen bleibt. In diesem Sinne soll unser Büro der Zukunft dazu beitragen, dass Mitarbeitende gerne in Präsenz arbeiten und zudem die Mitarbeiterbindung und -rekrutierung gefördert werden.

Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken auch operativ im Blick zu behalten, so beispielsweise mittels Fortschreibung unseres Sanierungsprogramms und Führung von Baubüchern für größere Projekte. Sollten dennoch Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, rechnen wir mit Auswirkungen auf das

prognostizierte Jahresergebnis. Soweit vertretbar, werden wir insbesondere im Falle starker Preissteigerungen nicht zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in überschaubarem Umfang auf spätere Jahre verschieben, um die Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis zu begrenzen.

Aktuell kann mit einem eher fallenden Zinsniveau am Kapitalmarkt gerechnet werden. Falls das nicht der Fall wäre, halten wir die daraus resultierenden Risiken für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zins-festschreibungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Einen dämpfenden Einfluss auf den Zinsaufwand hat auch der teilweise Einsatz von zinsvergünstigten Förderdarlehen.

4.3 CHANCENBERICHT

Ein Vergleich der Energieeffizienzklassen unseres Wohnungsbestands mit den Ergebnissen einer Auswertung von Energieausweisen von McMakler im Zeitraum 01.01. – 15.06.2022 (www.mcmakler.de) weist darauf hin, dass wir eine insgesamt bedeutend höhere Energieeffizienz aufweisen als der Durchschnitt in Baden-Württemberg. Mit der klimafreundlichen Erneuerung von Heizanlagen und Wärmenetzen sorgen wir für Energieeinsparungen und Klimaschutz. Dabei begegnen wir dem Risiko weiter steigender Preise für CO₂ und Gasnetzentgelte. Zugunsten der dafür erforderlichen Investitionsspielräume und wegen des hohen Preisniveaus bei Bauleistungen analysieren wir unsere laufende Instandhaltung verstärkt im Hinblick auf Einsparpotenziale, um Investitionsspielräume für energetische Sanierungen zu erhalten. Wir sehen die Chance, dass sich die bei steigenden Energiepreisen höhere Attraktivität unseres Wohnungsbestandes zukünftig auch in höheren Mieterlösen widerspiegeln wird.

Aufgrund des anhaltend hohen Preisniveaus bei Baukosten und Bauzinsen sehen wir Neubauprojekte derzeit nur in Märkten als wirtschaftlich machbar an, die ein hohes Ertragspotenzial aufweisen. Daraus ergibt sich gleichermaßen ein Chancenplus als auch ein Risikopuffer. So haben wir 2024 den im Vorjahr begonnenen Bau von 35 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Tübingen fortgesetzt, welche besondere Wohnformen beinhalten, so in betreuten Wohnungen und Clusterwohnungen. Die Fertigstellung ist im Sommer 2025 geplant.

An allen unseren Standorten bleibt Wohnraum knapp. Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. An unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen ist die Durchschnittsmiete lt. Mietspiegel seit 2020 von 6,90 € pro qm Wohnfläche auf 8,17 € im Jahr 2024 gestiegen. Unsere Mieten liegen in der Regel weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Einen Wettbewerbsvorteil sehen wir zukünftig darin, dass wir trotz Abschaffung des Nebenkostenprivilegs im Telekommunikationsgesetz zum 01.07.2024, die Kabelanschlussgebühren für alle unsere Mieterinnen und Mieter kostenfrei übernehmen. Im Übrigen verzichten wir seit vielen Jahren auf die mögliche Abrechnung von Kleinreparaturen mit den Mieterinnen und Mietern und wir betreiben ein sehr aktives soziales Management. Diese Maßnahmen sorgen für eine nachhaltige Mieterbindung und ein hohes Ansehen unserer Genossenschaft. Erfreulich ist, dass die Mieterhöhung von der Mieterschaft gut angenommen wurde und insbesondere kein negativer Einfluss auf den Zahlungseingang erkennbar war.

Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Zudem wurde der Altbestand bereits seit Mitte der 90er Jahre sukzessive energetisch saniert. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,86 €/qm

vergleichsweise niedrig. Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine weitere Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf Umfeldveränderungen, welche sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirken, angemessen zu reagieren.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. In den ersten Monaten des Jahres 2025 blieben die längerfristigen Zinsen auf einem hohen Niveau. In den rückläufigen Teuerungsraten und den Leitzinssenkungen der Europäische Zentralbank sehen wir die Chance auf verbesserte Finanzierungsbedingungen für Bauvorhaben oder bei der Prolongation von Darlehen.

5. Zusammenfassung von Chancen und Risiken

Insgesamt überwiegen derzeit die Risiken die Chancen. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken sind allerdings nicht erkennbar. Sofern die beschriebenen Chancen oder Risiken – deren gleichzeitiger Eintritt aufgrund der zwischen ihren Ursachen bestehenden Zusammenhänge weitgehend ausgeschlossen ist – im Prognosezeitraum wirksam werden, erwarten wir ein Ergebnis leicht oberhalb (Eintritt der Chancen) beziehungsweise spürbar unterhalb (Eintritt der Risiken) unseres prognostizierten Jahresergebnisses.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivate Finanzierungsinstrumente werden aktuell nicht eingesetzt. Zum Bilanzstichtag bestehen nur originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Flüssige Mittel bestehen in der Regel bei öffentlichen und insbesondere genossenschaftlichen Banken, bei welchen weitgehende Sicherungssysteme bestehen.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen in der Regel Objektfinanzierungen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die jeweilige Zeit der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf unterschiedliche Laufzeiten, die wir auch langfristig im Blick behalten. Zudem beobachten wir laufend die Zinsentwicklung.

Villingen-Schwenningen, den 12.06.2025

Der Vorstand



Merkle



Renner

2. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.455,73	15.872,85
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.904.704,12		107.416.571,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.965.189,97		3.324.609,69
3. Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		50.359,59
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.993.248,96		3.060.665,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	166.936,08		213.016,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.131.690,61		675.041,62
7. Anlagen im Bau	5.400.423,38		3.051.715,18
8. Bauvorbereitungskosten	45.207,36		10.760,00
9. Geleistete Anzahlungen	159.654,64	120.817.414,71	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
2. Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt		121.661.742,44	118.648.484,83
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.198.752,65		4.795.356,71
2. Andere Vorräte	523.078,78	5.721.831,43	54.994,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	145.565,10		140.272,32
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	81.799,36		53.290,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.026.173,29	1.253.537,75	2.832.985,73
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		9.015.675,29	6.697.421,65
Bilanzsumme		137.652.786,91	133.222.806,60

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	313.700,00		326.506,20
2. der verbleibenden Mitglieder	5.401.432,21		5.511.798,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	950,00	5.716.082,21	2.350,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.217,79 € (1.595,43 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 120.590,00 € (156.470,00 €)	5.726.226,74		5.605.636,74
2. Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 23.550,37 € (26.582,74 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 840.000,00 € (1.160.000,00 €)	37.939.716,15	49.465.942,89	37.076.165,78
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.205.947,96		1.564.687,31
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	960.590,00	245.357,96	1.316.470,00
Eigenkapital insgesamt		55.427.383,06	54.570.674,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.790.006,00		8.610.458,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		468,46
3. Sonstige Rückstellungen	900.079,41	9.690.085,41	885.021,89
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.526.024,33		61.467.889,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	334.912,53		343.258,81
3. Erhaltene Anzahlungen	6.135.320,19		6.092.713,22
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.969.192,35		685.423,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 35.619,74 € (31.699,48 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.849,42 € (5.516,10 €)	467.130,25	72.432.579,65	497.412,36
D. Passive Rechnungsabgrenzung		102.738,79	69.486,60
Bilanzsumme		137.652.786,91	133.222.806,60

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.161.470,31		20.356.415,34
b) aus Betreuungstätigkeit	81.925,00		79.981,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.227,07	22.343.622,38	147.099,75
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		403.395,94	487.235,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	77.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		728.362,76	251.702,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13.120.257,67		11.061.739,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	268.700,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.899,84	13.413.857,51	2.802,08
6. Rohergebnis		10.061.523,57	10.334.893,27
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.286.334,52		2.016.457,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 316.598,70 € (465.457,24 €)	758.565,43	3.044.899,95	864.223,39
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.926.794,60	3.832.195,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.133.684,46	1.032.323,58
10. Erträge aus Beteiligungen		222.001,65	0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.018,85	483,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		134.015,73	84.223,73
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		649.927,29	681.689,60
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern		1.666.253,50	1.992.710,13
16. Sonstige Steuern		460.305,54	428.022,82
17. Jahresüberschuss		1.205.947,96	1.564.687,31
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		960.590,00	1.316.470,00
Bilanzgewinn		245.357,96	248.217,31

3. Anhang

3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Familienheim eG, Villingen-Schwenningen, ist beim Amtsgericht Freiburg unter der Nummer GnR 600040 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt. Als mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB nimmt die Genossenschaft die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt.

3.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude, nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme und soweit erforderlich, auf einen Zeitraum zwischen 20 und 50 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten liegt eine Nutzungsdauer von 25 bis 70 Jahren zugrunde, bei technischen Anlagen und Maschinen 10 bis 20 Jahre und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 bis 15 Jahre.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Nettoanschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **Unfertigen Leistungen** betreffen fast vollständig die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Öl- und Pellets Vorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert beziehungsweise mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

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

Auf den Ansatz Aktivüberhang wurde verzichtet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,88 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden im Jahr 2024 die jährlichen Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 % und die Rentensteigerungen von 3,0 % zu Grunde gelegt. Es wird eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen

berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

3.3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen zum 31.12.2024

Der Anlagespiegel zeigt die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres:

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	AB 01.01.2024	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	EB 31.12.2024	AB 01.01.2024	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2024	AB 31.12.2023	EB 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.535,64	4.541,04	1.644,50	0,00	0,00	136.432,18	117.662,79	5.955,16	1.641,50	0,00	121.976,45	15.872,85	14.455,73
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.241.456,37	7.789,20	0,00	0,00	0,00	183.249.245,57	75.824.884,62	3.519.656,83	0,00	0,00	79.344.541,45	107.416.571,75	103.904.704,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	6.768.693,11	0,00	0,00	3.792.213,45	0,00	10.560.906,56	3.444.083,42	151.633,17	0,00	0,00	3.595.716,59	3.324.609,69	6.965.189,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.359,59	50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	3.370.848,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.848,78	310.182,84	674.16,98	0,00	0,00	377.599,82	3.060.665,94	2.993.248,96
Techn. Anlagen und Maschinen	962.071,20	0,00	0,00	0,00	0,00	962.071,20	749.054,99	46.080,13	0,00	0,00	795.135,12	213.016,21	166.936,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.272,62	594.370,08	70.386,66	0,00	0,00	1.729.256,04	530.231,00	136.052,33	68.717,90	0,00	597.565,43	675.041,62	1.131.690,61
Anlagen im Bau	3.051.715,18	6.140.921,65	0,00	-3.792.213,45	0,00	5.400.423,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.051.715,18	5.400.423,38
Bauvorbereitungskosten	10.760,00	34.447,36	0,00	0,00	0,00	45.207,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.760,00	45.207,36
Geleistete Anzahlungen	0,00	159.654,64	0,00	0,00	0,00	159.654,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.654,64
Summen	198.661.176,85	6.937.182,93	70.386,66	0,00	0,00	205.527.973,12	80.858.436,87	3.920.839,44	68.717,90	0,00	84.710.558,41	117.802.739,98	120.817.414,71
Finanzanlagen													
Beteiligungen	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	16.100,00
Summen	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	829.872,00
Anlagevermögen insgesamt	199.624.584,49	6.941.723,97	72.031,16	0,00	0,00	206.494.277,30	80.976.099,66	3.926.794,60	70.359,40	0,00	84.832.534,86	118.648.484,83	121.661.742,44

Die **Beteiligungen** betreffen einen Anteil von 21,9 % an der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG mit Sitz in Villingen-Schwenningen, Oberdorfstraße 6. Deren Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 3.798.387,32 €. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 17.000,21 € erwirtschaftet.

Zu den **Finanzanlagen** gehörte ein Anteil von 50 % an dem Bauträgerunternehmen Wohnbau Bodensee GbR mit Sitz in Radolfzell, Neuer Wall 1. In der Bilanz erfolgte kein Ausweis, weil die Einlagen der Gesellschafter bereits in voller Höhe ausbezahlt waren. Die Wohnbau Bodensee GbR wurde zum 01.04.2024 aufgelöst. Der im Geschäftsjahr 2024 entstandene Jahresüberschuss in Höhe von 3.431,32 € ergab zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von 440.055,64 € einen Bilanzgewinn in Höhe von 443.486,96 €. Der Bilanzgewinn wurde im Zuge der Auflösung der Gesellschaft an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.700,00 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,94 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,88 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -98.190,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Hier sind 473.895,00 € für Reparaturverpflichtungen und andere Instandhaltungsverpflichtungen enthalten, zudem 268.700,00 € für Gewährleistungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
	€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.526.024,33 (61.467.889,77)	2.547.517,51 (2.225.844,17)	9.879.414,21 (8.630.851,08)	51.099.092,61 (50.611.194,52)	63.526.024,33	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	334.912,53 (343.258,81)	7.753,23 (8.942,84)	28.940,20 (28.814,44)	298.219,10 (305.501,53)	334.912,53	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.135.320,19 (6.092.713,22)	6.135.320,19 (6.092.713,22)	**			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.969.192,35 (685.423,09)	1.969.192,35 (685.423,09)				
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.969.192,35 (685.423,09)	1.969.192,35 (685.423,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	467.130,25 (497.412,36)	467.130,25 (497.412,36)				
Gesamtbetrag	72.432.579,65	11.126.913,53	9.908.354,41	51.397.311,71	63.860.936,86	
Vorjahr	(69.086.697,25)	(9.510.335,68)	(8.659.665,52)	(50.916.696,05)		

*GPR = Grundpfandrecht | ** steht zur Verrechnung an | In Klammern = Vorjahr

3.4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das war maßgeblich auf die allgemeine Mieterhöhung zum 01.01.2024 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Zuschüsse für energetische Sanierungen sowie Erträge aus Versicherungserstattungen.

In den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind 7.656.045,94 € für Instandhaltungen enthalten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betreffen die Bildung der Rückstellung für die Gewährleistungen aus dem Rechtsstreit Rote Gasse.

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die Gewinnausschüttung aus der Auflösung der Wohnbau Bodensee GbR.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 55.369,00 € (Vorjahr 78.314,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

3.5 SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.249
Zugang	211
Abgang	274
Ende des Geschäftsjahrs	4.186

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 110.366,00 € vermindert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Regiebetrieb	9	0
Summe	24	7

Außerdem gab es 7 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und 4 Auszubildende.

Organe der Genossenschaft

Vorstand Sebastian Merkle, hauptamtliches Vorstandsmitglied, Villingen-Schwenningen
Martin Renner, hauptamtliches Vorstandsmitglied, Villingen-Schwenningen

Aufsichtsrat: Walter Klumpp, Tuningen, Vorsitzender
Anita Neidhardt-März, Villingen-Schwenningen, stv. Vorsitzende
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen, Schriftführer
Michael Rieger, St. Georgen
Dr. Alexander Wirich, Villingen-Schwenningen

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2024 bestehen Grundpfandrechte von Erwerbern von Verkaufsobjekten in Höhe von 140.000,00 €, bei denen noch keine Auflassung zu Gunsten der Käufer erfolgt ist. Zudem besteht eine Bürgschaft für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG über 1.222.020,00 €. Die Mithaftung aus der Gesellschafterstellung aus der 50 %igen Beteiligung an der Wohnbau Bodensee GbR ist zum 01.04.2024 aufgrund der Auflösung der Gesellschaft erloschen. Eine Inanspruchnahme aus den genannten Haftungsverhältnissen ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt und voraussichtlich auch nicht zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte im Anlagevermögen bestehen zum 31. Dezember 2024 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 8.014.892,19 €, die in vollem Umfang durch erfolgte oder erwartete Kreditzusagen und Eigenmittel gedeckt sind.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß den gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung 120.590,00 € in die gesetzliche Rücklage und 840.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 245.357,96 € eine Dividende von 4,0 % (220.471,93 €) auszuschütten und 24.886,03 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, 12.06.2025

Der Vorstand



Merkle



Renner

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 blieb das wirtschaftliche Umfeld unserer Genossenschaft sehr herausfordernd. Trotz Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank verharrten die Bauzinsen auf einem hohen Niveau. Zudem blieb die Förderkulisse wechselhaft und teilweise wenig attraktiv. Einige zuvor gestoppte KfW-Programme wurden erst im Laufe des Jahres 2024 wieder aufgenommen, teils auch mit weniger attraktiven Konditionen. Die Preise für Leistungen im Bauhandwerk sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen was gerade gemeinnützigkeitsorientierte Wohnungsunternehmen ganz besonders trifft. Zudem sind im Jahr 2024 das Gebäudeenergiegesetz, die EU-Gebäuderichtlinie und die novellierte Gefahrstoffverordnung in Kraft getreten. Diese führen zu einer weiteren Belastung sowohl unserer Verwaltung als auch des Bauunterhalts.

Den beschriebenen Herausforderungen begegnen wir mit einem vorausschauenden Finanzierungsmanagement, einem konsequenten Controlling sowie einer nachhaltigen Personalentwicklung, um Fachkräfte zu binden und zu finden. Um die Mehrausgaben aufzufangen, war eine deutliche Erhöhung der Bestands- und Neuvermietungsmieten dennoch unvermeidbar. Im Hinblick auf unsere Klimastrategie haben wir im Geschäftsjahr eine erste Machbarkeitsstudie erarbeitet. Unsere Zielsetzung ist ein wirtschaftlich optimaler Investitionspfad zur Erreichung der gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität bis 2045, welcher mit unserem satzungsmäßigen Auftrag einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung unserer Mitglieder möglichst weitgehend im Einklang steht.

Dank einer vorausschauenden Geschäftsstrategie hat unsere Baugenossenschaft Familienheim im vergangenen Geschäftsjahr ein positives wirtschaftliches Ergebnis erzielt. In Tübingen, Hechinger Straße, ist der Bau von 30 freien und fünf öffentlich geförderten Wohneinheiten gut vorangeschritten. Auch im Altbestand haben wir in einem bedeutenden Umfang Modernisierungen vorgenommen. Unseren Büroumbau konnten wir ebenfalls erfolgreich abschließen. Die neu gestalteten Räumlichkeiten werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut angenommen.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darin informierte der Vorstand über die Entwicklung und die Lage. Alle wichtigen und grundsätzlichen wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen wurden gemeinsam beraten und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dabei ging es um die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, den Jahresabschluss des Vorjahres und den Wirtschaftsplan, das Modernisierungs- und Neubauprogramm sowie die Unternehmenssteuerung und das Risikomanagement. Der Personal- und der Prüfungsausschuss befassten sich in je einer Sitzung mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Über ihre Arbeit wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates berichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Sachverhalte, Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Trotz des allgemein schwierigen wirtschaftlichen Umfelds sind für den Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken erkennbar, die den Unternehmensbestand gefährden oder den Unternehmenserfolg nachhaltig beeinträchtigen. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in unserer Größenordnung zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.



Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der im Berichtsjahr gemäß § 55 GenG i.V. mit § 41 der Satzung die genossenschaftliche Pflichtprüfung für das vorangegangene Geschäftsjahr „unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2023“ durchführte, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung im Vorjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresbericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele unserer Baugenossenschaft Familienheim aus.

Villingen-Schwenningen, 12.06.2025

Walter Klumpp
-Vorsitzender -

Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand vom 07.07.2025

Name	Vorname	Wohnort
Adams	Sandra	78050 Villingen-Schwenningen
Amma	Rolf	78112 St. Georgen
Axt	Irina	78048 Villingen-Schwenningen
Bailer	Raphaella	78048 Villingen-Schwenningen
Bartsch	Rosemarie	78052 Villingen-Schwenningen
Bauer	Philipp	78048 Villingen-Schwenningen
Bauer	Sandra	78048 Villingen-Schwenningen
Baumann	Siegfried	78112 St. Georgen
Benz	Oskar	78048 Villingen-Schwenningen
Bernhard	Philipp	78050 Villingen-Schwenningen
Bernhard	Yvonne	78050 Villingen-Schwenningen
Beyrer	Wolfgang	78112 St. Georgen
Blank	Lilia	78048 Villingen-Schwenningen
Bochmann	Svante	78073 Bad Dürkheim
Boersig	Dieter	78078 Niedereschach
Bollin	Brunhilde	78050 Villingen-Schwenningen
Borchert	Doris	78050 Villingen-Schwenningen
Borgmann	Armin	78050 Villingen-Schwenningen
Buchschmid	Renate	78050 Villingen-Schwenningen
Burger	Daniela	78052 Villingen-Schwenningen
Deblitz	Rolf	78048 Villingen-Schwenningen
Dold	Gerlinde	78050 Villingen-Schwenningen
Dreyer	Christiane	78048 Villingen-Schwenningen
Dürr	Timon	78048 Villingen-Schwenningen
Elsner	Leonhard	78050 Villingen-Schwenningen
Erbrecht	Marlis	78048 Villingen-Schwenningen
Feustel	Ilse	78050 Villingen-Schwenningen
Gackowski	Susanne	78050 Villingen-Schwenningen
Ganter	Walter	78112 St. Georgen
Geib	Gisela	78048 Villingen-Schwenningen
Gralla	Norbert	78048 Villingen-Schwenningen
Grasse	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
Gülpen	Gregor	78050 Villingen-Schwenningen
Hackenjos	Frank	78112 St. Georgen
Hartl	Dieter	78048 Villingen-Schwenningen
Josipovic	Ivan	78112 St. Georgen
Kamp	Jochen	78050 Villingen-Schwenningen
Knauss	Annette	78050 Villingen-Schwenningen

Name	Vorname	Wohnort
Knobloch	Valentina	78048 Villingen-Schwenningen
Kunzelmann	Christa	78050 Villingen-Schwenningen
Labus	Ingetraud	78050 Villingen-Schwenningen
Lauppe	Arnold	78112 St. Georgen
Leber	Marlene	78052 Villingen-Schwenningen
Leibach	Achim	78087 Mönchweiler
Maier	Helga	78112 St. Georgen
Marx	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
Merkel	Ernst	78549 Spaichingen
Metzger	Jana	78048 Villingen-Schwenningen
Moosmann	Sybille	78112 St. Georgen
Nowack	Frank	78073 Bad Dürkheim
Ohms	Martina	78052 Villingen-Schwenningen
Pohling	Heiner	78112 St. Georgen
Pommerenke	Hannelore	78050 Villingen-Schwenningen
Reese	Dagmar	78050 Villingen-Schwenningen
Rohrer	Christine Beate	78052 Villingen-Schwenningen
Ruff	Dieter	78112 St. Georgen
Ruff	Nicole	78112 St. Georgen
Rutz	Robert	78052 Villingen-Schwenningen
Sadzik	Leonhard	78048 Villingen-Schwenningen
Salm	Gabriele	78050 Villingen-Schwenningen
Schachtmann	Ulrike	78112 St. Georgen
Schetschenko	Olga	78073 Bad Dürkheim
Schilling	Paul	78048 Villingen-Schwenningen
Schuhmann	Bernhard	78048 Villingen-Schwenningen
Selinger	Manfred	78052 Villingen-Schwenningen
Stapel	Marko	78048 Villingen-Schwenningen
Veit	Michael	78050 Villingen-Schwenningen
Weber	Hans-Jürgen	78048 Villingen-Schwenningen
Weißer	Bert	78048 Villingen-Schwenningen
Zwick	Ulrich	78050 Villingen-Schwenningen

Ersatzvertreter in der Reihenfolge ihres Nachrückens:

Korthen	Brigitte	78073 Bad Dürkheim
----------------	----------	--------------------

Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2024 verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Bernhard Reich	78073 Bad Dürkheim
Siegfried Müller	78048 Villingen-Schwenningen
Gerhard Buder	78048 Villingen-Schwenningen
Walter Riegger	78048 Villingen-Schwenningen
Peter Vogel	73730 Esslingen am Neckar
Karl-Heinz Gänge	78166 Donaueschingen
Klaus Neumann	78050 Villingen-Schwenningen
Gerhard Schmid	78052 Villingen-Schwenningen
Bruno Ruch	71229 Leonberg
Nuri Altunel	78052 Villingen-Schwenningen
Klaus Gemmeker	78048 Villingen-Schwenningen
Mechtild Dold-Weser	78052 Villingen-Schwenningen
Siegfried Kalmbach	78048 Villingen-Schwenningen
Ingrid Hermann	78050 Villingen-Schwenningen
Gisela Kowarik	78052 Villingen-Schwenningen
Inge Hofmann	78052 Villingen-Schwenningen
Hans-Jürgen Zucker	78112 St. Georgen
Erwin Käfer	78112 St. Georgen
Inge Käfer	78112 St. Georgen
Irmgard Schumacher	78112 St. Georgen
Hermann Schuhbauer	78048 Villingen-Schwenningen
Gerhard Nickel	78048 Villingen-Schwenningen
Karin Abele	78048 Villingen-Schwenningen
Augustine Lach	78112 St. Georgen
Dorothea Kimmel	78112 St. Georgen
Jutta Ebner	78112 St. Georgen
Peter Bürk	78112 St. Georgen
Gerda Witte	78050 Villingen-Schwenningen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Gertrud Fahrenholz	90765 Fürth
Cornelia Rexter	78083 Dauchingen
Irma Keil	78048 Villingen-Schwenningen
Adam Baumann	78532 Tuttlingen
Wolfgang Streitberger	70437 Stuttgart
Viktor Peresada	78048 Villingen-Schwenningen
Maria Maier	78048 Villingen-Schwenningen
Irene Chistruga	78048 Villingen-Schwenningen
Alice Nowak	78050 Villingen-Schwenningen
Harry Grauer	78048 Villingen-Schwenningen
Manuela Bäuerle-Dogan	78048 Villingen-Schwenningen
Heidemarie Joos	78048 Villingen-Schwenningen
Renate Bauknecht	78112 St. Georgen
Evelyn Diringer	78052 Villingen-Schwenningen
Julita Dittgen	78048 Villingen-Schwenningen
Sahver Demirsoy	78112 St. Georgen
Manuela Haupt	78078 Niedereschach
Irmgard Rösch	78112 St. Georgen
Dieter Gieser	78048 Villingen-Schwenningen
Egon Hummel	79115 Freiburg im Breisgau
Michael Swatkowski	78073 Bad Dürkheim
Ditmar Kerner	78050 Villingen-Schwenningen
Karin Kraus	75365 Calw
Wolfgang Zakrzewski	78073 Bad Dürkheim
Martin Hampel	78098 Triberg
Ruzica Ahmetovic	78052 Villingen-Schwenningen
Sofia Hackenjós	78147 Vöhrenbach

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Eine starke Gemeinschaft steht hinter dem »vbw« Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Rund 300 Wohnungsbauunternehmen profitieren von einem breit gefächerten Leistungsspektrum.

Der vbw ist unser genossenschaftlicher Prüfungsverband, er bietet uns Beratungsleistungen zur Geschäftsführung und zum Rechnungswesen an, er steht uns auch in Steuer-, Rechts- und Versicherungsangelegenheiten zur Seite.



Siedlungswerk Baden e.V.

Dem Siedlungswerk Baden e.V. gehören 24 selbstständige Wohnungsbaugenossenschaften an, die meisten tragen in ihrem Firmennamen die Bezeichnung »Familienheim«. Fördernde Mitglieder sind die Erzdiözese Freiburg, die Pfarrpfündestiftung, das Katholische Männerwerk und der Caritas-Verband Freiburg.

Der Dachverband, dessen Sitz sich in Karlsruhe befindet, feierte letztes Jahr sein 75-jähriges Jubiläum, zu dem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen eingeladen waren. Die Erfolgsbilanz des Siedlungswerks dokumentiert sich in einer Gesamtbauleistung von über 80.000 Wohnungen.

Die Familienheim-Genossenschaften gehören zu den innovativsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg und das Ansehen gegenüber Verbänden, der Finanzwirtschaft, Behörden und der Politik könnte nicht besser sein.

Die Gründung des Siedlungswerks Baden e.V. geht auf die große Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zurück. Aufgrund des enormen Bedarfs erklärten die Kirchen den Wohnungsbau zu einem vorrangigen Ziel kirchlicher Daseinsfürsorge. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin im ganzen Land Baden vielfältige Initiativen, die ihrerseits schließlich auch zur Gründung unserer Baugenossenschaft führte.

Wir sind Mitglied im
Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

Siedlungswerk Baden e.V.
Herrenstraße 56 | 76133 Karlsruhe
Tel. 0721.21212 | Fax 0721.21213
info@siedlungswerk-baden-ev.de
www.siedlungswerk-baden-ev.de



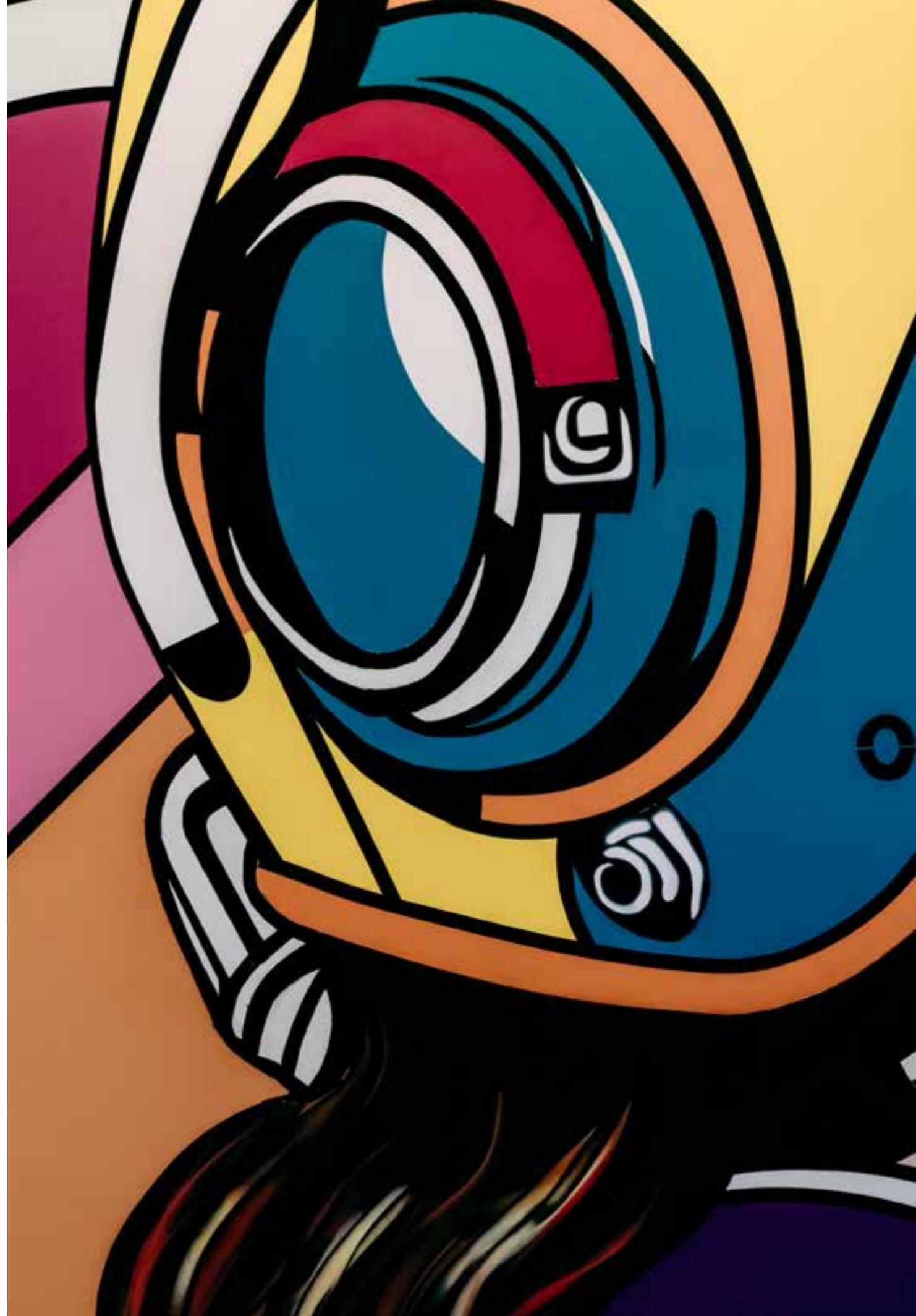
Impressum

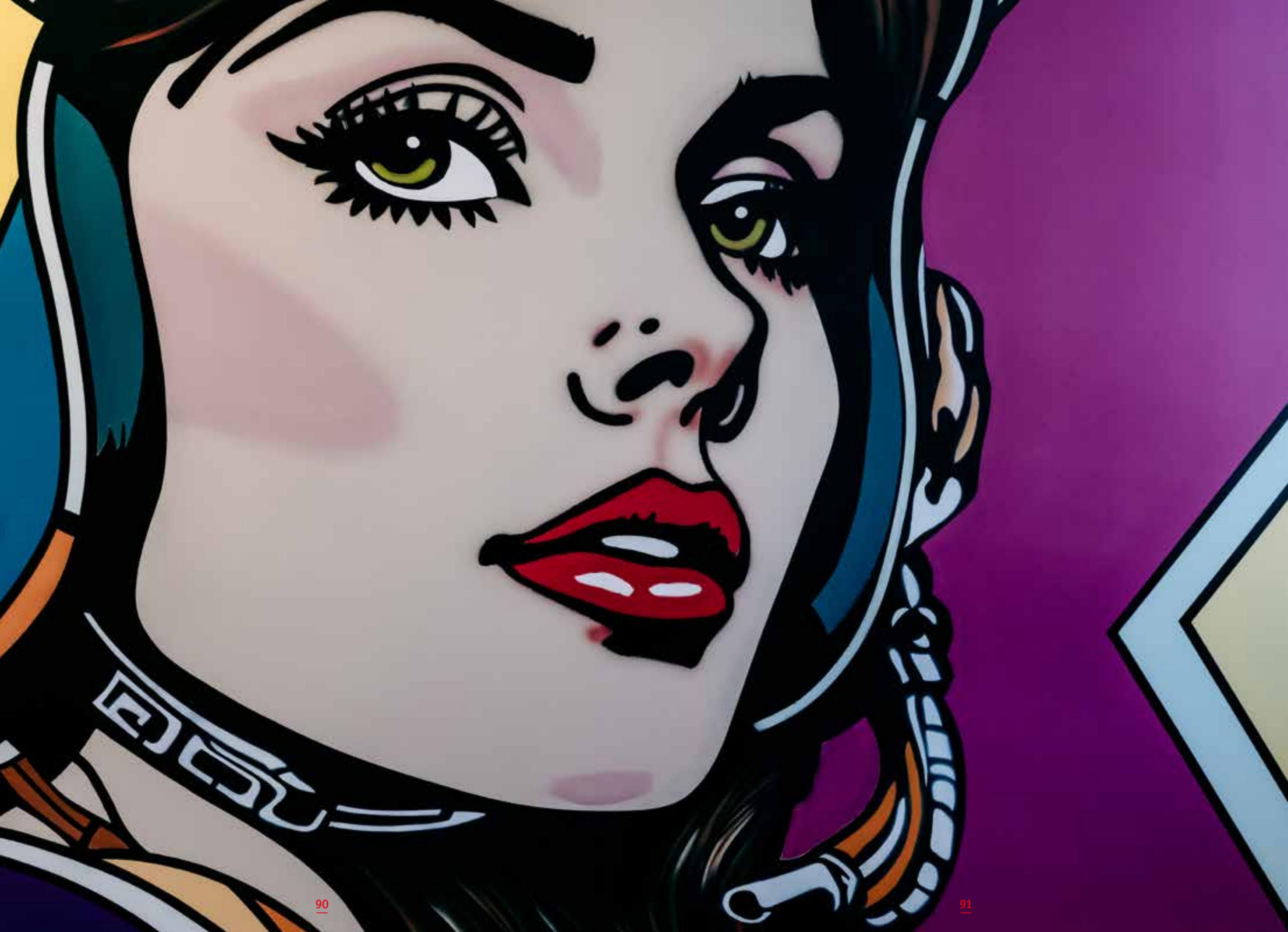
Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim eG
www.bgfh.de

Gestaltung: **ZWEI14** | www.zwei14.de



Gedruckt auf FSC-zertifiziertes Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft.
Produziert mit 100 % Strom aus regenerativen Energiequellen.
Der Umschlag besteht aus 100 % kompostierbarem Graspapier.







BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

Baugenossenschaft Familienheim eG
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen
www.bgfh.de