

Heimatbericht 2025/2026

Geschäftsbericht der Baugenossenschaft Familienheim eG



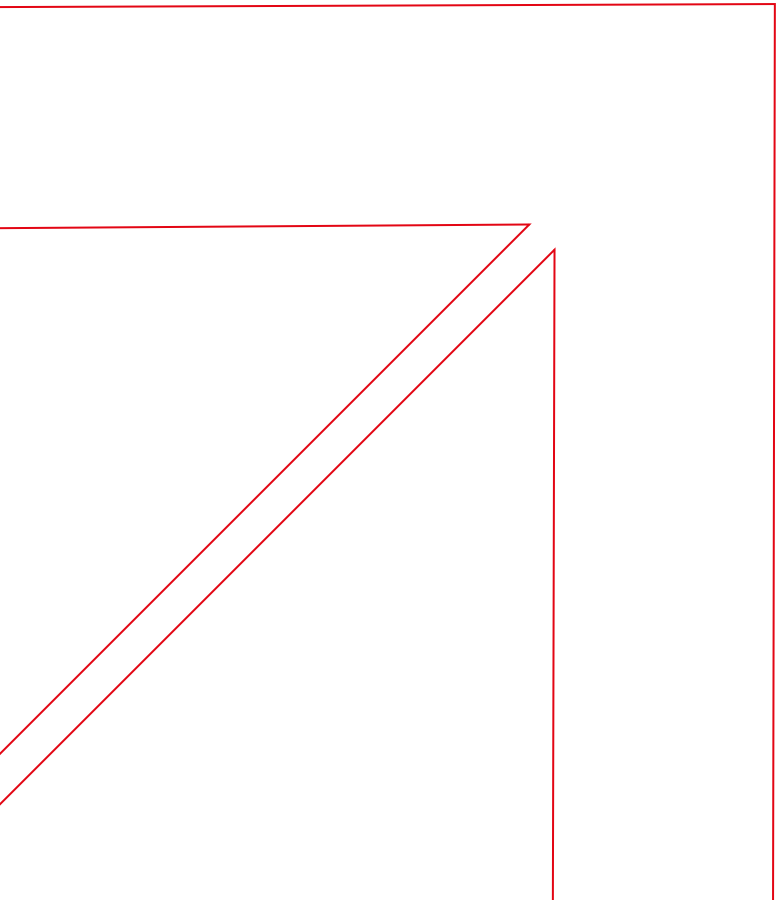
BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM



► TITEL UND ZWISCHENTITEL DIESES GESCHÄFTSBERICHTS ZEIGEN
AUFNAHMEN AUS UNSERER GESCHÄFTSSTELLE IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN
SOWIE AUS DEM CLUSTERWOHNPROJEKT IN TÜBINGEN.



**Heimatbericht
2025/2026**



Inhalt

01	Genossenschaft	
1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Unsere Arbeitsgemeinschaft	14
1.4	Unser Zukunftsbüro	16
1.5	Ausbildung und Praktika	18
02	Beständigkeit und Fortschritt	
2.1	Heimatverbunden	22
2.2	Zukunftsorientiert	24
2.3	Digital	26
03	Wohnungsbestand und Neubau	
3.1	Clusterwohnprojekt „Drei unter einem Dach“ in Tübingen eingeweiht	30
3.2	Millioneninvestition in den Wohnungsbestand	32
3.3	Perspektiven im Neubau	33
04	Engagement für Nachhaltigkeit	
4.1	Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung	38
4.2	Meilensteine unserer Klimastrategie	40
05	Soziales und Veranstaltungen	
5.1	Engagement für Mitglieder, Handwerker und Geschäftspartner	46
5.2	Ehrenamtliches Engagement	48
5.3	Engagement für die DESWOS	49
5.4	Engagement für unsere Region	50
Jahresabschluss 2025		
01	Lagebericht	54
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	66
03	Bericht des Aufsichtsrates	76
	Zusammensetzung der Vertreterversammlung	78
	Zum Gedenken	80



„Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die ersten Maßnahmen unserer Klimastrategie erfolgreich umgesetzt und dabei gezeigt, dass Klimaschutz auch im Altbestand wirtschaftlich machbar ist. Dabei haben wir ältere Gasheizungen auf moderne Hybridheizungen mit Wärmepumpen umgerüstet, die nur noch in Spitzenlastzeiten auf Gas zurückgreifen – und das ohne kostenintensive energetische Vollsanierungen. Zudem digitalisieren wir unsere Heizungskeller, um die Wärmeerzeugung permanent zu überwachen und kontinuierlich zu optimieren. So sparen wir dauerhaft Energie ein und behalten zugleich die gesetzlichen Klimaschutzziele fest im Blick.“

Sebastian Merkle

Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

„Doch nicht nur beim Klimaschutz richten wir den Blick nach vorn. Ebenso wichtig ist die schrittweise Verjüngung unseres Gebäudebestands, denn die Neubauten von heute sind die bezahlbaren Wohnungen von morgen. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum können wir den Anforderungen an modernes, sicheres und nachhaltiges Wohnen langfristig gerecht werden und die Genossenschaft auf ein zukunftsfähiges Fundament stellen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist unser im vergangenen Jahr fertiggestelltes Projekt in Tübingen. Es vereint innovative Wohnformen, eine wirtschaftliche Bauweise und hohe Ansprüche an nachhaltiges Wohnen zu einem zukunftsfähigen Gesamtkonzept. Selbstverständlich verlieren wir aber auch die Sanierung des Bestands nicht aus den Augen: Im diesjährigen Sanierungsplan haben wir dafür bemerkenswerte 7,5 Mio. € vorgesehen.“

Martin Renner

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorstandsmitglied

4.195

Mitglieder

112.761

Gezeichnete Anteile

2.701

Wohnungen

HEIMAT
macher

2.066

Garagen und Stellplätze

37

gewerbliche Einheiten

KAPITEL 01

—

Unsere
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

70 gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern. 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 31.12.2025	4.195
Gezeichnete Anteile	112.761
Anzahl der eigenen Wohnungen	2.701
Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze	2.066
Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten	37
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, Tett nang > GäWoRing Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften, www.gaeworing.de

1.3 Unsere Arbeitsgemeinschaft



Andreas Bachmann
Regiebetrieb



Andrea Barho
Prokuristin, Bereichsleiterin
Rechnungswesen



Linda Bartlewski
Schadensmeldung



Andreas Biedermann
Regiebetrieb



Mareike Holm
Referentin
Wohnungswirtschaft



Sebastian Merkle
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



Stephan Merker
Regiebetrieb



Amelie Mix
Auszubildende zur
Immobilienkauffrau



Martin Müller
Bauleitung



Antonia Brotz
Wohnungswirtschaft



Peter von Dach
Bauleitung



Pilar Donder
Betriebskosten-
management



Mark Fischer
Prokurist, Bereichsleiter für
Bau und Nachhaltigkeit



Tobias Fitz
Regiebetrieb



Lorena Münzer
Studentin der
Immobilienwirtschaft



Sabrina Räther
Projektkoordination



Lilia Reichert
Bürokoordination



Martin Renner
Vorstandsmitglied



Fabian Fleig
Verkehrssicherung



Lotte-Amalia Flock
Buchhaltung,
Zahlungsrückfragen



Britta Freytag
Bürokoordination



Kerstin Gmeiner
Rechnungswesen



Svenja Grimm
Referentin des Vorstands



Martin Roth
Regiebetrieb



Janosch Schall
Regiebetrieb



Thomas Schmik
Betriebskosten-
management



Reiner Schosser
Bauleitung



Daniel Groß
Regiebetrieb



Dirk Hartfiel
Architekt,
Abteilungsleiter Technik



Thorben Hugger
Regiebetrieb



Beatrice Jäckle
Studentin der
Immobilienwirtschaft



Elisabetta Kalendralis
Schadensmeldung,
Versicherungen



Manuel Schwörer
Regiebetrieb



Larissa Seemann
Projektkoordination



Sophia Sendel
Soziales Management



Jonathan Steffen
Regiebetrieb



Salome Kelm
Soziales Management



Nicole Koloss
Gästebetreuung



Armin Laule
Regiebetrieb



Simone Lehmann
Vermietung



Matthias Mager
Prokurist, Bereichsleiter
Wohnungswirtschaft



Katharina Vogt
Rechnungswesen



Pascal Weisser
Regiebetrieb



Martin Weißer
Regiebetrieb



Diana Zutic
Vermietung

1.4 Unser Zukunftsbüro – Auszeichnung mit dem ICONIC Awards 2025

Große Freude bei der Baugenossenschaft Familienheim: Unsere neue BüroHEIMAT wurde bei den ICONIC AWARDS 2025 als Winner in der Kategorie INTERIOR ausgezeichnet. Die ICONIC Awards zählen zu den renommiertesten internationalen Design- und Architekturpreisen und würdigen herausragende Gestaltungsleistungen in den Bereichen Innenarchitektur, Produktdesign und Markenkommunikation. Sie setzen Maßstäbe für Qualität, Innovation und zukunftsweisende Gestaltung – und genau dort reiht sich unsere BüroHEIMAT nun ein.



Die feierliche Preisverleihung fand am 7. Oktober 2025 in der BMW-Welt in München statt. Für uns vor Ort: Abteilungsleiter Dirk Hartfiel sowie Projektleiterin Mareike Holm, die mit viel Kreativität unsere Bewerbung verfasst hat. Beide nahmen die Auszeichnung stellvertretend für das gesamte Team entgegen.

Ein wesentlicher Teil dieses Erfolgs ist unserem Partner von smow Schwarzwald zu verdanken. Mit ihrem feinen Gespür für Design, Materialität und Funktionalität haben sie maßgeblich dazu beigetragen, dass unsere BüroHEIMAT nicht nur modern, sondern auch identitätsstiftend geworden ist.

„Unsere BüroHEIMAT ist ein Gemeinschaftswerk. Die Auszeichnung gehört allen, die mit Ideen, Mut und Leidenschaft daran mitgewirkt haben.“ — Dirk Hartfiel, Abteilungsleiter

Unsere neuen Räume stehen für ein Arbeitsumfeld, das Gemeinschaft, Kreativität und Wohlbefinden verbindet. Offene Küchen, wohnliche Rückzugsorte, ein Membersclub im Irish-Pub-Stil sowie eine ganzjährig nutzbare Loggia machen die BüroHEIMAT zu einem Ort, der weit über klassische Bürostrukturen hinausgeht. Moderne Technik, nachhaltige Materialien und eine klare architektonische Linie runden das Konzept ab.



Mareike Holm und Dirk Hartfiel bei der Preisverleihung der ICONIC Awards 2025.



Über die ICONIC AWARDS

Seit mehr als einem Jahrzehnt zeichnen die international renommierten **ICONIC AWARDS** visionäre Architektur und nachhaltige Lösungen aus. Im Fokus stehen herausragende Projekte aus den Bereichen Stadt- und Landschaftsplanung, Innenarchitektur, Produktentwicklung sowie innovative Materialien. Die Auszeichnung fördert den Austausch führender Akteure der Branche und setzt Impulse für die Architektur von morgen.

1.5 Ausbildung und Praktika

Junge Talente zu fördern und ihnen einen guten Start ins Berufsleben zu ermöglichen, ist für uns als Baugenossenschaft Familienheim ein wichtiger Teil unserer Verantwortung. Deshalb öffnen wir regelmäßig jungen Menschen die Türen zu unserer Genossenschaft, ob im Rahmen von Schulpraktika und freiwilligen Praktika, am Girls'Day und Boys'Day oder über die Plattform Praktikumswoche. Nicht selten wird aus einem ersten Einblick ein gemeinsamer Weg – viele unserer Praktikantinnen und Praktikanten entscheiden sich nach ihrem Schulabschluss für eine Ausbildung oder ein duales Studium bei uns. Ebenso freuen wir uns, dass wir unseren Auszubildenden und Studierenden nach erfolgreichem Abschluss eine langfristige Perspektive bieten können. Damit geben wir ihnen Sicherheit und schaffen gleichzeitig eine stabile Grundlage für die Zukunft unserer Genossenschaft.

Für einen Einstieg, der gelingt, begleiten wir neue Kolleginnen und Kollegen mit einem klar strukturierten Onboarding-Prozess. Er sorgt dafür, dass alle vom Praktikum bis hin zur Festanstellung gut ankommen und sich schnell im Team zurechtfinden.

Nachwuchsförderung bedeutet für uns: Chancen eröffnen, Talente stärken und jungen Menschen den Raum geben, ihren eigenen Weg zu finden. Wer bei uns beginnt, soll sich willkommen fühlen und wachsen können.



Praktikantinnen und Praktikanten im Unternehmensalltag gehören zur Philosophie der BGFH.



Partner für Schülergenossenschaft

Unsere Baugenossenschaft hat die Patenschaft für die Schülergenossenschaft des Gymnasiums am Hoptbühl in Villingen-Schwenningen übernommen. In diesem Projekt erhalten Schülerinnen und Schüler echte Einblicke in wirtschaftliche Abläufe. Die Schülergenossenschaft betreibt einen FairKauf-Kiosk und einen Ökoladen für nachhaltige Schulmaterialien. Durch unser Engagement entstehen frühzeitig Berührungspunkte zum Genossenschaftswesen und es wird Interesse an beruflichen Wegen geweckt, die vorher nicht in Betracht gezogen wurden.

Für uns ist die Schülergenossenschaft ein wertvoller Beitrag zur regionalen Bildungsarbeit und ein weiterer Baustein unserer langfristigen Nachwuchsförderung.



Die neuen und scheidenden Vorständinnen der Schülergenossenschaft des Gymnasiums am Hoptbühl.

HEIMAT *zu Hause*

KAPITEL 02

Beständigkeit und Fortschritt

2.1 Heimatverbunden – Wall of Legends

Unsere Baugenossenschaft Familienheim feiert in diesem Jahr ihr 77-jähriges Bestehen. Tief verwurzelt in der Region, hat sie über Generationen hinweg nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch Identität und Zusammengehörigkeit geprägt. Die inzwischen mehr als 300 Gebäude der Genossenschaft sind dabei mehr als nur Immobilien: Sie sind Orte, an denen Nachbarschaft gelebt wird, Erinnerungen wachsen und sich Menschen zuhause fühlen.

Diese enge Verbindung zur Heimat zeigt sich insbesondere in der Wertschätzung für die Menschen, die die Genossenschaft über Jahrzehnte hinweg mitgetragen haben. Mit der „Wall of Legends“ setzt unsere Baugenossenschaft deshalb ein sichtbares Zeichen der Anerkennung für langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im „Membersclub“, einem Raum in den neu gestalteten Büroräumen, der einem englischen Pub nachempfunden ist und neben einem Billardtisch und einer Dartscheibe auch gemütliche Ledersessel zum Verweilen beherbergt, wurde eigens eine Wand als „Wall of Legends“ auserkoren. Alle Mitarbeitenden, die mindestens 10 Jahre im Unternehmen beschäftigt sind, werden im Rahmen einer kleinen Feierlichkeit geehrt und darf sein Porträtfoto an die „Wall of Legends“ hängen. Die unterschiedlichen Rahmenfarben zeigen dabei die Dauer der Betriebszugehörigkeit an: vom silbernen Rahmen für mindestens 10 Jahre über den goldenen Rahmen für mindestens 20 Jahre bis hin zum schwarzen Rahmen für mehr als 30 Jahre Betriebszugehörigkeit – unsere „Black Diamonds“. Die inzwischen gut gefüllte Wand macht deutlich, dass viele Mitarbeitende unserer Genossenschaft über Jahrzehnte treu bleiben. Und nicht nur das: Etliche Teammitglieder fiebern geradezu dem Erreichen eines Jubiläums entgegen, um endlich auch an der „Wall of Legends“ verewigt zu werden.

Die „Wall of Legends“ würdigt das Engagement, die Loyalität und die Erfahrung der Mitarbeitenden und macht zugleich deutlich, dass der Erfolg der Genossenschaft untrennbar mit den Menschen verbunden ist, die sie Tag für Tag gestalten. Sie verbindet Vergangenheit und Gegenwart, erzählt Geschichten von Einsatzbereitschaft und Beständigkeit, von Wandel und Entwicklung und stärkt gleichzeitig das Bewusstsein dafür, wie wichtig ein starkes Miteinander ist. Gerade in einer Zeit, in der vieles schnelllebig geworden ist, steht die Baugenossenschaft Familienheim eG damit für Kontinuität, Verlässlichkeit und echte regionale Verbundenheit.

So bleibt die Genossenschaft auch im 77. Jahr ihres Bestehens ein fester Bestandteil der Region – getragen von ihrer Geschichte, ihren Menschen und ihrer tiefen Verwurzelung in der Heimat.



Wall of Legends im Membersclub der neuen Familienheim-Geschäftsstelle.



1949	Gründung der Genossenschaft
1993	Fusion mit der Baugenossenschaft St. Georgen
2019	Aus Baugenossenschaft „Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG“ wird „Baugenossenschaft Familienheim eG“
2025	Bezug der neu gestalteten Geschäftsstelle in der Pontarlierstr. 9 in Villingen-Schwenningen



Mark Fischer, Bereichsleiter Technik (Mitte), mit einem Teil seines Teams.

2.2 Zukunftsorientiert – unser Regiebetrieb

Ein zentraler Baustein unserer Zukunftsstrategie ist der konsequente Ausbau des genossenschaftseigenen Regiebetriebs. Unsere hauseigenen Handwerkerinnen und Handwerker kümmern sich flexibel und kurzfristig um die Instandhaltung unseres Wohnungsbestands sowie um die Anliegen unserer Mietenden. Ob tropfender Wasserhahn, lose Pflastersteine oder klemmende Rollläden: Der Regiebetrieb steht für schnelle, unkomplizierte und zuverlässige Unterstützung direkt vor Ort.

Mittlerweile umfasst das Team zwölf qualifizierte Fachkräfte aus unterschiedlichen Gewerken, darunter Maler, Fliesenleger, Sanitärinstallateure und Schreiner. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels im Handwerk schafft die Genossenschaft damit verlässliche Strukturen für die nachhaltige Instandhaltung ihres Wohnungsbestands. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 6.230 Reparatur- und Instandhaltungsaufträge durch unseren hausinternen Regiebetrieb abgewickelt. Darunter befand sich auch eine

große Zahl sogenannter Kleinaufträge, für die aufgrund ihrer geringen Wirtschaftlichkeit kaum noch externe Handwerksbetriebe zu gewinnen sind.

Trotz des Ausbaus der eigenen Kapazitäten bleibt die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksunternehmen ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Als Baugenossenschaft Familienheim verstehen wir uns als verlässlicher Partner der lokalen

Wirtschaft. Durch die Vergabe umfangreicher Aufträge in Millionenhöhe an externe Handwerksbetriebe leisten wir einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und stärken zugleich das Handwerk vor Ort. Unsere Wertschätzung für die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Partnerunternehmen bringen wir nicht zuletzt durch

das jährlich stattfindende Handwerkervesper zum Ausdruck, das als fester Bestandteil unseres Miteinanders den persönlichen Austausch und die partnerschaftliche Verbundenheit fördert.



Die Baugenossenschaft Familienheim setzt gezielt auf den Ausbau ihres hauseigenen Regiebetriebs. Mit derzeit zwölf qualifizierten Fachkräften aus verschiedenen Gewerken verfügt die Genossenschaft über starke eigene Kapazitäten, um Instandhaltungsarbeiten schnell und zuverlässig auszuführen. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet dies mehr Servicequalität, kurze Wege und ein hohes Maß an Sicherheit.

2.3 Digital

iLOQ Schließanlage

Mit unserem vollständig digitalisierten Bürobetrieb sind wir als Baugenossenschaft Familienheim auch über die Region hinaus bekannt für digitale Innovationen und die Nutzung moderner Technologien – wie beispielsweise die digitale Schließanlage iLOQ, die mittlerweile im kompletten Gebäudebestand verbaut ist. Aktuell experimentieren wir mit künstlicher Intelligenz, kümmern uns um die Umstellung unseres ERP-Systems und bauen unsere Social Media Präsenzen weiter aus.



Unser digitales Schließsystem iLOQ kommt ohne Batterien aus und erzeugt seine Energie selbst.

KI-Voicebot „Anny“

Seit einigen Monaten ist der KI-Voicebot „Anny“ bei uns im Einsatz. Der sprachbasierte, künstlich intelligente Assistent führt automatisiert Telefongespräche und leitet die Anliegen anschließend per Mail an den entsprechenden Mitarbeitenden weiter. Schadensmeldungen können dabei völlig automatisiert im System eingepflegt werden. „Anny“, benannt nach dem ersten weiblichen Mitglied der Baugenossenschaft Familienheim, nimmt derzeit alle Anrufe entgegen, die außerhalb der regulären Geschäftszeiten eingehen und ist zudem per WhatsApp erreichbar. Es ist dabei verblüffend zu hören, dass „Anny“ auch selbst breitestes Schwäbisch versteht.

Social Media Präsenzen

In den vergangenen Jahren ist es uns gelungen, unsere Social-Media-Präsenz gezielt und nachhaltig auszubauen. Besonders unser Instagram-Kanal hat sich zu einem unverzichtbaren Kommunikationsinstrument entwickelt. Er stärkt nicht nur unser Image, sondern spielt auch eine zentrale Rolle im Recruiting neuer Mitarbeitender.

Durch gezielte Anzeigenschaltungen konnten wir bereits mit geringem Budget mehrere neue Teammitglieder gewinnen. Unser bislang erfolgreichster Beitrag erreichte beeindruckende 38.757 Aufrufe und zeigt, welches Potenzial in unserer digitalen Kommunikation steckt.

Neben Instagram nutzen wir auch Facebook, LinkedIn und WhatsApp, um unsere Sichtbarkeit zu erhöhen, authentische Einblicke zu geben und unterschiedliche Zielgruppen effektiv zu erreichen.



Instagram



Facebook



LinkedIn



WhatsApp



Ein Stück Geschichte: die Beitrittserklärung des ersten weiblichen Mitglieds von 1949.

ERP-Umstellung auf WOWIPOINT

Ende nächsten Jahres werden wir unser ERP-System umstellen und zukünftig mit WOWIPOINT von Dr. Klein Wowi arbeiten. Das webbasierte System ist auf die Erfordernisse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten und mit offenen Schnittstellen versehen, sodass die Einbindung von bereits bestehenden digitalen Lösungen wie unserer Vermietungslösung Immomio oder unserem Technik- und Rechnungstool BTS problemlos möglich ist.

„Als Team arbeiten wir bereits heute vollständig digital. Die bevorstehende Umstellung auf das webbasierte ERP-System WOWIPOINT ist für uns der nächste logische Schritt. Wir freuen uns darauf, unsere flexiblen Arbeitsprozesse noch weiter zu optimieren. Künftig völlig ortsunabhängig und ohne Umwege auf alle Daten zugreifen zu können – egal, ob im Büro, im Homeoffice oder mobil – wird unsere Arbeitsweise noch agiler und effizienter machen.“



Matthias Mager

Prokurist der Baugenossenschaft Familienheim und zuständig für die digitale Weiterentwicklung.

HEIMAT
orte

KAPITEL 03

—

Wohnungsbestand und Neubau

3.1 Clusterwohnprojekt „Drei unter einem Dach“ in Tübingen eingeweiht

Ende letzten Jahres war es endlich so weit: Gemeinsam mit dem Verein für gemeinschaftliches Wohnen Palazzo e. V., der Stiftung Liebenau gGmbH sowie zahlreichen Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Tübingen, allen voran Baubürgermeister Cord Soehlke, konnten wir unser Gemeinschaftswohnprojekt „Drei unter einem Dach“ in der Hechinger Straße in Tübingen feierlich einweihen. In dem Gebäude sind insgesamt 35 Wohneinheiten entstanden, darunter fünf öffentlich geförderte Wohnungen.

Das Projekt ist bisher auch für uns einzigartig: Zusammen mit Palazzo e. V. haben wir Clusterwohnungen entwickelt, die kleine private Wohneinheiten mit großzügigen gemeinschaftlichen Wohnbereichen, inklusive üppig bepflanzter Dachterrasse, kombinieren. So ist ein echtes Gemeinschaftswohnprojekt entstanden – ganz nach dem Motto „Jeder kann, aber keiner muss allein sein.“ Ergänzt werden die Clusterwohnungen durch Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung, die von der Stiftung Liebenau Teilhabe betreut werden. Diese betreibt im Erdgeschoss des Hauses auch ein Büro. Im Erdgeschoss befinden sich zudem eine großzügige Familienwohnung sowie drei Gästewohnungen, die dem Quartier zur Unterbringung von Besucherinnen und Besuchern zur Verfügung stehen. Ein rundum gelungenes Modellprojekt, das inzwischen von vielen engagierten Menschen mit Leben gefüllt wird und eindrucksvoll zeigt, wie gemeinschaftliches und zukunftsorientiertes Wohnen gelingen kann.



Die gemeinschaftliche Dachterrasse des Wohnprojektes „DueD“ in Tübingen.



„Mit ‚Drei unter einem Dach‘ ist in Tübingen ein Projekt entstanden, das beispielhaft zeigt, wie vielfältiges und zukunftsfähiges Wohnen gelingen kann. Die Verbindung von gemeinschaftlichem Wohnen, bezahlbarem Wohnraum und einem inklusiven Konzept schafft einen echten Mehrwert – nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern für das gesamte Quartier. Solche Projekte sind ein wichtiger Baustein für eine lebenswerte und soziale Stadtentwicklung.“



Cord Soehlke
Baubürgermeister der
Universitätsstadt Tübingen

3.2 Millioneninvestition in den Wohnungsbestand

Unsere Baugenossenschaft steht nicht nur für zukunftsweisende Neubauprojekte, sondern investiert auch kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands. So sind im Sanierungsprogramm für das Jahr 2026 mehr als 7,5 Millionen Euro vorgesehen, um die rund 2.700 Bestandswohnungen langfristig zukunftsfähig, energieeffizient und klimafreundlich auszurichten. Wir sichern damit nicht nur den Wert und die Attraktivität unseres Wohnungsbestands, sondern stärken durch die Vergabe von großen Auftragsvolumina zugleich die regionale Wirtschaft. Unser Millioneninvestment erzeugt damit nachhaltige wirtschaftliche Impulse, die weit über unsere Genossenschaft hinauswirken.

Zu den größten Maßnahmen zählt in diesem Jahr die umfassende Sanierung der Genossenschaftsgebäude in der Wöschhalde in Villingen-Schwenningen mit insgesamt 79 Wohneinheiten. Durchgeführt wird eine komplette Fassaden-sanierung, der Einbau neuer Fenster sowie die Installation einer modernen Lüftungsanlage. Damit werden die Gebäude energetisch optimiert und fit für die Zukunft gemacht. Weitere Großprojekte sind die Sanierung der Tiefgarage in der Aldinger Straße in Spaichingen sowie die Digitalisierung aller Heizungskeller zur optimalen Heizungssteuerung und Optimierung der Verbräuche. Auf dem Weg zu mehr Klimaschutz setzt unsere Genossenschaft außerdem konsequent auf die Umrüstung von Heizungsanlagen: Schritt für Schritt werden ältere Gasheizungen durch effiziente Hybridanlagen mit Wärmepumpe ersetzt. Gas wird dabei nur noch zur Deckung von Spitzenlasten eingesetzt, wodurch der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden.



Umfassende Sanierung der Gebäude in der Wöschhalde in Villingen-Schwenningen.

3.3 Perspektiven im Neubau

Die bezahlbaren Wohnungen von morgen entstehen durch die Neubauten von heute. Deshalb entwickeln wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich weiter, um auch künftig guten und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.

Ein großer Teil unseres Bestands ist inzwischen mehr als 60 Jahre alt. Daher prüfen wir regelmäßig, ob die Gebäude den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierearmut, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit noch gerecht werden. Wo es sinnvoll ist, investieren wir in Modernisierung und Instandhaltung. Erreichen Gebäude jedoch ihre technische oder wirtschaftliche Nutzungsgrenze, kann ein Ersatzneubau die nachhaltigere Lösung sein.

Diese Entscheidungen treffen wir vor dem Hintergrund schwieriger Rahmenbedingungen. Die Bau- und Finanzierungskosten sind in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen als die erzielbaren Mieteinnahmen. Neubauprojekte konzentrieren sich deshalb auf wirtschaftlich stärkere Standorte, deren Erträge dazu beitragen, den Wohnungsbestand auch in strukturschwächeren Regionen langfristig zu sichern.

Als Genossenschaft handeln wir stets im Interesse der Gemeinschaft und der langfristigen Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens. Dazu gehört auch, in Einzelfällen Gebäude zu veräußern oder durch Neubauten zu ersetzen, wenn eine wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. Solche unliebsamen Entscheidungen sind notwendig, um unsere wirtschaftliche Stabilität zu sichern und die finanziellen Voraussetzungen für Investitionen in modernen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Weiteres Neubauprojekt in Tübingen

Umso mehr freuen wir uns, dass die Vergabekommission in Tübingen unlängst empfohlen hat, der Baugenossenschaft Familienheim mit dem Projekt „Heimathafen“ die Ankeroption für ein Grundstück im neu entstehenden Quartier „Marienburger Straße“ zu übertragen. Das Projekt wurde von der Kommission

als große Bereicherung für das Quartier bewertet. Die abschließende Vergabe der Grundstücksoption steht noch unter dem Vorbehalt eines weiteren Beschlusses der städtischen Gremien, der für spätestens Oktober 2026 vorgesehen ist. Im neu entstehenden Quartier „Marienburger Straße“, unmittelbar angrenzend an das angesagte Tübinger „Französische Viertel“, beabsichtigen wir, ein neues Wohn- und Quartiersprojekt zu realisieren und dabei sogar die Rolle des Ankernutzers zu übernehmen. Das heißt, die Baugenossenschaft

Familienheim trägt hier auch die Verantwortung, Koordination und Projektsteuerung für die Realisierung einer gemeinsamen Tiefgarage und eines Innenhofes. Beide Bausteine werden in enger Abstimmung mit den weiteren Akteuren des Quartiers in einem partizipativen Entwicklungsprozess gestaltet.

Auch das geplante Hochbauprojekt hat das Potenzial, dank toller Partner wieder ein Leuchtturm-Projekt zu werden. Unter anderem wird erneut Wohnraum in Clusterform für Gruppen entstehen, die lieber gemeinsam als einsam wohnen und auch für die Gewerbefläche im Erdgeschoss gibt es ein vielversprechendes Konzept mit sozial-inklusive Ausrichtung. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit unseren Partnern ein weiteres zukunftsweisendes Vorzeigeprojekt in Tübingen zu realisieren.



In der Marienburger Straße in Tübingen soll ein neues Quartier entstehen, das gemeinschaftliches, inklusives und zukunftsfähiges Wohnen vereint.



Baugrundstück Marienburger Straße in Tübingen.

3.3 Perspektiven im Neubau

Eine Kirche soll zum Zuhause werden

In Überlingen beschäftigen wir uns derzeit mit einer außergewöhnlichen Projektentwicklung: Wie lässt sich eine Kirche aus den 1970er-Jahren, die nicht mehr genutzt wird, in modernen Wohnraum umwandeln?

Das in massiver Betonbauweise errichtete Kirchengebäude bietet die Chance, bestehende Bausubstanz, die sogenannte „graue Energie“, ressourcenschonend zu erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Ziel ist es, die prägende Architektur so weit wie möglich zu bewahren und die alten Mauern sinnvoll in das neue Gebäude zu integrieren. Gemeinsam mit dem benachbarten Kindergarten und dem Gemeindezentrum soll hier ein lebendiges Quartier entstehen, das Wohnen, Begegnung und Gemeinschaft miteinander verbindet.



Geplante Umnutzung eines Kirchengebäudes in Wohnraum in Überlingen.

Nachverdichtung in der Alemannenstraße in Villingen-Schwenningen

Trotz der aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigen wir, auch in Villingen-Schwenningen ein Neubauprojekt zu realisieren. Die Genossenschaftsgebäude in der Alemannenstraße sind inzwischen deutlich in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an modernes und sicheres Wohnen. Deshalb sollen die Gebäude Ende 2027 abgerissen und durch 35 Neubauwohnungen ersetzt werden. Wir wollen hier wieder etwas

Außergewöhnliches schaffen und planen ein „Klima-Quartier“. Jede Wohnung soll mit einem eigenen Balkonkraftwerk ausgestattet werden, das direkt in die Balkonbrüstung integriert wird. Wenn möglich, soll außerdem ganz auf eine wassergebundene Heizung verzichtet werden.



Geplanter Abriss und Neubau in der Alemannenstraße in Villingen-Schwenningen.

Projektentwicklung in Konstanz

Aktuell wird in Kooperation mit einer anderen Baugenossenschaft die Bebauung eines Grundstücks in Konstanz geprüft. Im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens hat eine Genossenschaft aus dem Bodenseeraum den Zuschlag für das Grundstück erhalten und unsere Genossenschaft als Partnerin mit ins Boot geholt. Es handelt sich um ein spannendes und zugleich herausforderndes Projekt in einer der letzten innerstädtischen Lagen in Konstanz, die noch komplett überplant werden kann.



In Konstanz entsteht in Kooperation mit einer regionalen Baugenossenschaft die Perspektive für ein neues Wohnbauprojekt.



HEIMAT *verbunden*

KAPITEL 04

—

Engagement für Nachhaltigkeit

4.1 Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung

Bereits seit 2018 sind wir Mitglied der Klimawin BW, einem vom Land Baden-Württemberg initiierten freiwilligen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagementsystem für Unternehmen. Ziel der Initiative ist es, Unternehmen dazu zu motivieren, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und nachhaltiges Handeln in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zu fördern.

Mit der Unterzeichnung der Klimawin BW verpflichten wir uns zur Einhaltung von zwölf Leitsätzen, über deren Umsetzung wir jährlich berichten. Darüber hinaus unterstützt jedes teilnehmende Unternehmen ein lokales gemeinnütziges Projekt und setzt sich kontinuierlich dafür ein, seine Leistungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit weiter auszubauen und transparent darzustellen. Seit dem vergangenen Jahr enthält der jährlich zu erstellende Bericht zudem eine Treibhausgasbilanz, die die Klimaauswirkungen des Unternehmens systematisch erfasst und dokumentiert.

Neben unserer Selbstverpflichtung als Klimawin-Unternehmen haben wir im Jahr 2025 erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt, obwohl wir zu keiner dieser Maßnahmen gesetzlich verpflichtet sind. Mit diesem freiwilligen Engagement möchten wir unser nachhaltiges Handeln systematisch weiterentwickeln und gegenüber unseren Mitgliedern, Kreditgebern sowie weiteren Partnern transparent darlegen. Der erstmals veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht, der die DNK-Kriterien mit den branchenspezifischen Leitlinien des GdW verbindet, schafft hierfür einen anerkannten und vergleichbaren Rahmen. Er vereint qualitative Informationen mit einer kontinuierlich wachsenden Anzahl quantitativer Kennzahlen und dient künftig als zentrales Instrument zur Steuerung und Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsziele.



Hier geht es zu unserem aktuellen
Klimawin BW-Bericht 2025



Hier geht es zu unserem aktuellen
Nachhaltigkeitsbericht



4.2 Meilensteine unserer Klimastrategie

Leitgedanken für eine erfolgreiche Klimastrategie

In jedem Unternehmen sind die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel begrenzt. Darüber hinaus gehört es für uns als Genossenschaft zu unserem satzungsgemäßen Selbstverständnis, die Mieten für unsere Mitglieder dauerhaft in einem bezahlbaren Rahmen zu halten. Im Hinblick auf den Klimaschutz liegt unser Fokus deshalb eben nicht in erster Linie auf einer bloßen Maximierung von CO₂-Einsparungen. Vielmehr verfolgen wir eine klare wirtschaftliche Zielsetzung, nämlich die Minimierung der CO₂-Vermeidungskosten. Die für die Priorisierung von Klimaschutzprojekten entscheidende Frage ist also: Bei welchen Maßnahmen ist die CO₂-Einsparung je eingesetztem Euro am höchsten? Damit rücken Lösungen in den Fokus, die mit einem überschaubaren Investitionsaufwand einen hohen Nutzen bringen.

Dieser Ansatz bekräftigt unsere feste Überzeugung, dass Wirtschaftlichkeit, bezahlbare Miete und Klimaschutz miteinander kompatibel sind. Um das zu erreichen, haben wir für unsere Klimastrategie folgende Leitgedanken formuliert:

CO₂-Vermeidungskosten so gering wie möglich halten

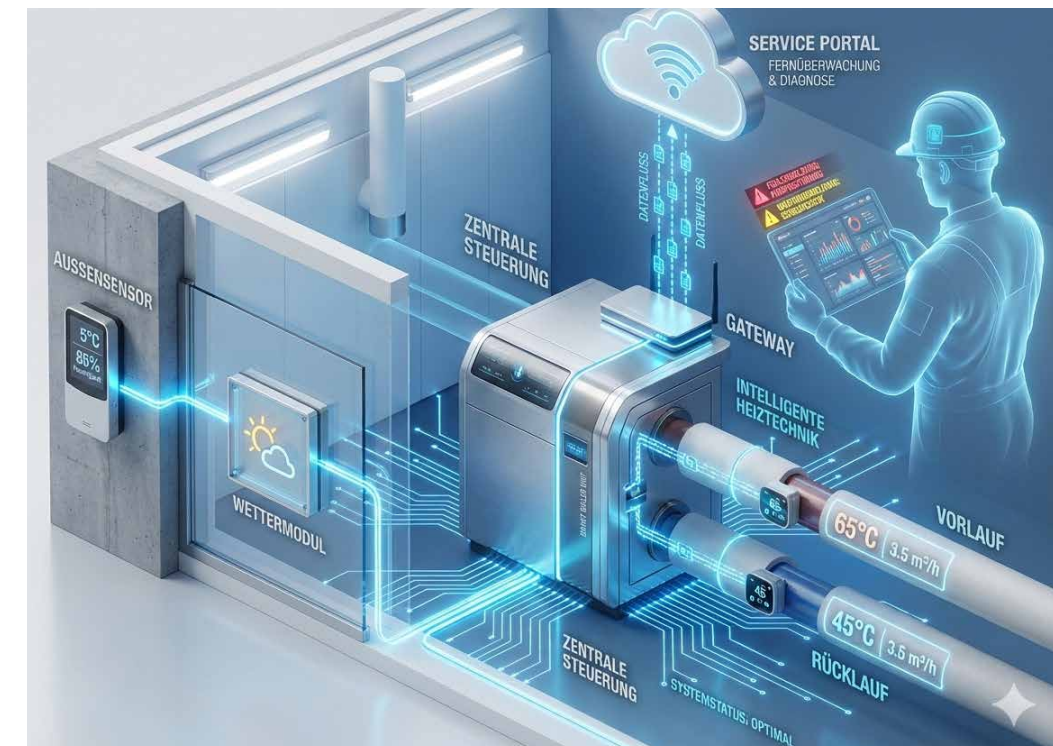
Graue Energie und ihre Wirkung auf das Klima berücksichtigen

Kein vorzeitiger Austausch technisch funktionsfähiger Bauteile

Kostenoptimierung führt zu bezahlbaren Mieten

Passgenau zu diesen Maximen verfolgen wir derzeit zwei wegweisende Konzepte, die wir im Folgenden vorstellen.

Smarte digitale Heizzentralen – ein Projekt für den Gesamtbestand



Ein Projekt mit einer für uns bedeutenden Tragweite ist die zunehmend KI-unterstützte Digitalisierung und Steuerung unserer Heizungskeller. Im Herbst 2025 haben wir im Rahmen eines Pilotprojekts mehrere Heizzentralen mit unterschiedlichen Testsystemen digitalisiert. Es wurden diverse Sensoren installiert, so bspw. zur Messung der Temperaturen in der Trinkwasserzirkulation und im Heizwasser sowie des Betriebs der Pumpen. Die Messdaten und die Heizungssteuerung werden auf eine digitale Plattform überführt. Störungen meldet uns das System automatisch, was unseren hauseigenen Heizungsspezialisten eine schnelle Fehlerbehebung ermöglicht. Zudem helfen uns die stets online verfügbaren Daten, den Betrieb der Heizanlagen kontinuierlich zu optimieren.

Dazu dient auch ein Wettermodul, welches automatisch in die Steuerung ein-

greift und den sonst für die Heizleistung zuständigen Außenfühler bei Bedarf auch übersteuern kann. So wird bspw. schon am frühen Morgen weniger geheizt, wenn im späteren Tagesverlauf mit wesentlich höheren Außentemperaturen gerechnet wird. Auf diese Weise lassen sich in einer spürbaren Größenordnung Heizkosten und CO₂-Emissionen einsparen, sodass wir nun dabei sind, alle Heizungskeller mit der entsprechenden Technik auszustatten.

„Durch den digitalen Heizungskeller reduzieren wir die benötigte Heizenergie um durchschnittlich 10 bis 15 %.“



Mark Fischer
Bereichsleiter Technik und Nachhaltigkeit

4.2 Meilensteine unserer Klimastrategie



Pilotkonzept zur energetischen Sanierung im Altbau umgesetzt

In Villingen-Schwenningen, Fürstenbergring und St. Georgen, Luisenstraße haben wir zum Jahreswechsel 2025/2026 wegweisende Konzepte zur klimafreundlichen Wärmeversorgung in Altbauten umgesetzt. Dabei kommen Luft-Wasser-Wärmepumpen zum Einsatz, die wir für Spitzenlasten um eine Gastherme ergänzen. Die Kombination ist optimal, denn Wärmepumpen produzieren nur im niedrigeren Temperaturbereich besonders effizient, während die Gastherme ihre Stärke ausspielt, wenn hohe Heiztemperaturen benötigt werden. Dieses Zusammenspiel sorgt dafür, dass rund 80 % der Energie klimafreundlich von der Wärmepumpe erzeugt werden und nur 20 % mit Gas.

Im Hinblick auf die Gebäudehülle verzichten wir bewusst auf die bisher oft übliche Fassadendämmung und den Einbau neuer Fenster, denn diese Maßnahmen sind sehr teuer, hätten deshalb deutlich höhere Mieten zur Folge, aber nur einen relativ geringen Effekt auf die Energie- und CO₂-Einsparung. Deshalb setzen wir auf preisgünstige und effiziente Keller- und Dachdämmungen, die wir bei Bedarf nachrüsten. So profitieren unsere Mieter von spürbar geringeren Heizkosten. Mit diesem smarten Konzept werden im aktuellen Jahr 2026 weitere energetische Sanierungen in Bad Dürkheim, Karlstraße 35 und in Villingen-Schwenningen, Zwergsteigstr. 12 – 16, umgesetzt.

Die Erkenntnisse aus den aktuellen und anstehenden Projekten werden wir systematisch evaluieren. Unser Ziel ist es, das Konzept als Standard in unserer Klimastrategie zu verankern und in den genossenschaftlichen Bestand zu skalieren. In der strategischen Perspektive bis zum Jahr 2045 ermöglicht der absehbare technische Fortschritt hin zu wesentlich effizienteren kalorischen Wärmepumpen und die Senkung des Energiebedarfs durch bis dahin notwendige Sanierungen (bspw. der Fenster) den Entfall der gasbetriebenen Komponenten.



HEIMAT *erleben*

KAPITEL 05

—

Soziales und Veranstaltungen

5.1 Unser Engagement für Mitglieder, Handwerker und Geschäftspartner

Handwerkervesper

Das Handwerkervesper hat sich seit 2017 als feste Größe in unserem Veranstaltungsprogramm etabliert und zählt Jahr für Jahr zu den besonderen Höhepunkten unseres Veranstaltungskalenders. Einmal jährlich laden wir die Handwerksbetriebe, Architekten und Ingenieure ein, mit denen uns oftmals eine langjährige Zusammenarbeit verbindet.

Das regionale Handwerk ist für uns als Baugenossenschaft von zentraler Bedeutung: Die Instandhaltung und Weiterentwicklung unseres Bestands von rund 2.700 Wohnungen wäre ohne verlässliche Partner und ihr tägliches Engagement nicht denkbar. Mit dem Handwerkervesper möchten wir daher bewusst Danke für die geleistete Arbeit sagen und unsere Wertschätzung zum Ausdruck bringen. In angenehmer Atmosphäre bei Speisen und Getränken bietet die Veranstaltung zugleich die Gelegenheit, bestehende Kontakte zu pflegen, neue Verbindungen zu knüpfen und sich fachlich auszutauschen.



Das jährliche Handwerkervesper schafft Raum für Austausch, Vernetzung und gelebte Partnerschaft.

After-Work-Event für Geschäftspartner

Anfang dieses Jahres fand erstmals unser neues After-Work-Event statt. Hierzu waren Partner und Dienstleister unserer Genossenschaft eingeladen, gemeinsam mit den Mitarbeitenden der Familienheim den Arbeitstag in unseren neu gestalteten Büroräumen entspannt ausklingen zu lassen. Im Mittelpunkt stand dabei bewusst nicht der fachliche Austausch, sondern das persönliche Miteinander.

Die Veranstaltung bot Raum für ungezwungene Gespräche, neue Begegnungen und das Pflegen bestehender Kontakte, denn gerade in einer zunehmend digitalen Welt ist uns der persönliche Austausch wichtiger denn je. Das Event hat definitiv Potenzial, auch in Zukunft fester Bestandteil unseres Veranstaltungskalenders zu werden und unterschiedliche Zielgruppen effektiv zu erreichen.



Unser neues After-Work-Event schafft Raum für persönliche Gespräche und stärkt die Verbindung zu unseren langjährigen Partnern.

MieterKaffees und Quartiersfest

Mehrmals im Jahr besuchen wir unsere Mieterinnen und Mieter mit einem eigens gecharterten Kaffeemobil in ihren Wohnquartieren und laden zum gemütlichen Austausch ein. Bei einer Tasse Kaffee bietet sich die Gelegenheit, mit Mitarbeitenden unserer Genossenschaft oder den Nachbarinnen und Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Für unsere jüngsten Gäste ist stets die Familienheim-Hüpfburg mit dabei.

Besonders gefreut haben wir uns in diesem Jahr über den großen Zuspruch im St. Anna-Quartier in Tetttnang. Dort konnte im Rahmen eines großen Quartiersfestes auch eine neue Schaukel auf dem Spielplatz feierlich eingeweiht werden.



Begegnungen schaffen:
MieterKaffee im Quartier.



5.2 Ehrenamtliches Engagement

Ehrenamtspreisverleihung

Unsere Baugenossenschaft Familienheim hat 2025 zum siebten Mal ihren Ehrenamtspreis „s'Male“ vergeben und dem Ehrenamt damit wieder die Wertschätzung entgegengebracht, die es verdient. Aus neun Nominierungen wählte die Jury Kristine Smyzek als Preisträgerin aus. Der Preis ist mit 500 Euro für einen sozialen Zweck dotiert. In seiner Laudatio würdigte Familienheim-Vorstand Sebastian Merkle ihr langjähriges Engagement: Seit 20 Jahren leitet Smyzek mit großem Einsatz und viel Herz den Seniorenstammtisch. Dort schafft sie einen Ort der Begegnung, des Austauschs und der Gemeinschaft, an dem sich Menschen gesehen und wertgeschätzt fühlen.

Das Preisgeld spendete Kristine Smyzek an die Reha-Klinik Katharinenhöhe in Schönowald. Sebastian Merkle dankte darüber hinaus allen Ehrenamtlichen für ihren unverzichtbaren Einsatz. Auch Aufsichtsratsvorsitzender Walter Klumpp betonte die große Bedeutung ehrenamtlicher Unterstützung für die soziale Arbeit der Baugenossenschaft Familienheim.



Ehrenamtspreis „s'Male“ verliehen.

Besuch Willkommen

Seit etlichen Jahren unterstützt unsere Baugenossenschaft Familienheim nun schon das Projekt „Besuch Willkommen“. Das Kooperationsprojekt mit Diakonie ambulant, Diakonischem Werk und der Gesamtkirchengemeinde Villingen richtet sich an Menschen, die sich zu Hause einsam fühlen und den Wunsch nach Gesellschaft haben. Gleichzeitig eröffnet das Projekt Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren möchten, die Chance, neue Kontakte zu knüpfen und anderen durch ihre Zeit und Zuwendung etwas Gutes zu tun.

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 Erfahrungs- und Ideenaustausch unter den Ehrenamtlichen statt.



Gemeinsam gegen Einsamkeit: Projekt „Besuch Willkommen“.

5.3 Engagement für die DESWOS



Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales **Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)** ist ein Verein, den wir seit vielen Jahren unterstützen und dessen Arbeit uns sehr am Herzen liegt. Die DESWOS bekämpft Wohnungsnot und Armut im Globalen Süden. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe für notleidende Familien, beispielsweise durch Unterstützung beim Hausbau, Aufbau einer funktionierenden Wasserversorgung oder Bildungsprojekte.

Im vergangenen Jahr haben wir auf vielfältige Weise Spendengelder für die DESWOS zusammengetragen:

Im Rahmen einer Großspende innerhalb des Zusammenschlusses der Familienheim-Genossenschaften im Siedlungswerk Baden e. V. kamen insgesamt 66.000 € für die DESWOS zusammen.

Auch das Preisgeld des **2. Wohnungsbaucups Baden-Württemberg**, bei dem wir erneut gegen die starken Teams vom Bau- und Sparverein Ravensburg eG, Bauverein Breisgau eG und dem Wohnungsbauverein Stuttgart antraten, ging an die DESWOS. Vergangenes Jahr erreichten wir zwar „nur“ den 4. Platz, haben aber gefeiert, als hätten wir den Pokal nach Hause geholt! Denn was zählt, ist nicht nur die Platzierung, sondern der Einsatz für den guten Zweck, der Zusammenhalt und die unglaubliche Stimmung, die unser Team und unser Fanclub auf den Platz gebracht haben.

Beim **Halbmarathon in Düsseldorf** im April dieses Jahres wurden ebenfalls Höchstleistungen zugunsten der DESWOS erbracht. Die vier Vorstände der Familienheim Karlsruhe, Familienheim Heidelberg, Familienheim Villingen-Schwenningen und des Bauvereins Breisgau haben alles gegeben. Ihre Mission: Sportliches Engagement mit sozialer Verantwortung verbinden. Gemeinsam wurden so weitere Spendengelder für die DESWOS zusammengetragen.



Unser Team beim Wohnungsbaucup.



Gemeinsam unterwegs für den guten Zweck – beim Halbmarathon in Düsseldorf.

5.4 Engagement für unsere Region

Unsere Sozialen Tage 2025 und 2026

Der gemeinsame Soziale Tag von Baugenossenschaft Familienheim eG und Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH zeigt jedes Jahr aufs Neue, was viele Hände gemeinsam in kurzer Zeit bewirken können.

Am Sozialen Tag 2025 engagierten wir uns zusammen mit Klienten und Betreuern der Stiftung Liebenau Teilhabe für den Erhalt naturnaher öffentlicher Plätze in Villingen-Schwenningen. In Zusammenarbeit mit dem Städtischen Forstamt wurden ein Walddenkmal gereinigt und der Römerweg gepflegt, neue Sitzbänke an der Romäusquelle aufgebaut, Grillstellen und Wege instandgesetzt sowie zahlreiche Müllablagerungen beseitigt. Unterstützt wurde die Aktion vom Forstamt Villingen-Schwenningen sowie der Firma Hirt Schlosserei und Metallbau GmbH, die den Unterbau für die neuen Sitzbänke sponsorte.

Unser Sozialer Tag 2026 erforderte vollen Einsatz für die Stadt St. Georgen. Im Rahmen der Gestaltung des Außenbereichs für den neuen Jugendraum im Bürgerzentrum „Roter Löwe“ entstanden eine Terrasse sowie eine einladende Grünfläche, die künftig als Begegnungsort genutzt werden können. Mit viel Einsatz wurden Untergrundarbeiten durchgeführt und die Terrassenfläche Schritt für Schritt aufgebaut. Darüber hinaus wurde neuer Rasen verlegt, Pflanzen gesetzt und die Fugen an der Fassade repariert. Innerhalb weniger Stunden entstand so eine schöne Freifläche für die jungen Besucherinnen und Besucher des Jugendraums.



Sozialer Tag 2025 mit dem Forstamt Villingen-Schwenningen.



Sozialer Tag 2026 in St. Georgen.

„Mit der Gestaltung der Außenanlage unseres Bürgerzentrums hat die BG Familienheim einen wertvollen Beitrag zur Verschönerung und Aufwertung dieses wichtigen Treffpunktes geleistet – und dabei ein Zeichen gesellschaftlicher Verantwortung gesetzt.“



Michael Rieger
Bürgermeister der Stadt St. Georgen

Familihtag im Kurgarten

Alljährlich im Mai findet im Kurgarten von Villingen-Schwenningen der Familientag statt. Initiiert wurde dieser besondere Tag für die ganze Familie vom Städtischen Seniorenrat, unserer Baugenossenschaft Familienheim und den Stadtwerken Villingen-Schwenningen. Die Veranstaltung ist aus dem Programm der Stadt nicht mehr wegzudenken, denn er bietet ein komplett kostenloses Programm mit vielen Mitmach-Aktionen, die für einen unvergesslichen Tag sorgen.

In diesem Jahr konnten die Kinder am Stand der Baugenossenschaft Familienheim Vogelhäuschen basteln und Jutebeutel bemalen. Für mächtig Action sorgten außerdem eine Rallye über das Gelände, eine große Hüpfburgenlandschaft, eine Kartbahn und ein Bullriding-Angebot. Auf der Kurgarten-Bühne begeisterte ein abwechslungsreiches Programm Groß und Klein.



Der Familientag bringt Groß und Klein zusammen.



71 Läuferinnen und Läufer – gemeinsam aktiv für den guten Zweck.

LAUFEND MITHELFEN: Stadtlauf 2026

Das Familienheim-Team war mit 71 Läuferinnen und Läufern am 20. Villingen Stadtlauf so gut vertreten wie noch nie. Zwischen sportlichem Ehrgeiz, guter Stimmung und vielen lachenden Gesichtern stand vor allem eines im Mittelpunkt: Gemeinsam etwas zu bewegen. Runde für Runde wurden so Gelder für den Caritasverband für den Schwarzwald-Baar-Kreis e. V. gesammelt, der mit den Spenden soziale Projekte unterstützt.

HEIMAT *werte*

KAPITEL 06

—

Jahresabschluss 2025

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 Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ist vom Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erteilt.

Zum 31.12.2025 wird die Genossenschaft von 4.195 Genossenschaftsmitgliedern mit 112.761 Genossenschaftsanteilen getragen und verwaltet 37 Gewerbeeinheiten, 2.701 Wohnungen sowie 2.066 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2025 preisbereinigt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,6 % fest, gegenüber einem Rückgang von 1,6 % im Vorjahr. Dennoch blieb die Zahl der Erwerbstätigen mit ca. 6,4 Mio. nahezu unverändert, ebenso die Zahl der Einwohner bei ca. 11,2 Mio. Menschen.

Die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg sind 2025 durchschnittlich um 2,4 % gestiegen, was der Entwicklung der Verbraucherpreise entspricht. Letztere sind seit 2020 um 21,8 % gestiegen, gegenüber einem Mietenanstieg von durchschnittlich lediglich 13,2 %. Die Wohnungsmieten hatten somit einen stark dämpfenden Einfluss auf die allgemeine Preisentwicklung. Die moderate Mietenentwicklung steht im Gegensatz zu den stark gestiegenen Lasten für Wohnungseigentümer. So sind die Kosten für Bauleistungen an Wohngebäuden seit 2020 um 43,1 % gestiegen. Hinzu kommen die zusätzlichen finanziellen Belastungen aus dem Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“) und dem CO₂-Aufteilungsgesetz. Auch der starke Anstieg der Bauzinsen bedeutet eine spürbare Mehrbelastung für Wohnungseigentümer. Aufgrund des enormen Kostendrucks sind die im Neubau erzielbaren Mieten vielerorts wirtschaftlich nicht auskömmlich. Landesweit ist die Anzahl der Baugenehmigungen 2025 gegenüber dem Vorjahr dennoch um 10 % auf 29.567 Wohnungen gestiegen, allerdings von einem sehr niedrigen Niveau. So lagen die Baugenehmigungen 2023 bei 35.481 und 2022 noch bei 50.083 Wohnungen. Gegenüber 2022 bedeutet das einen Rückgang um 41 %. Die stark gestiegenen finanziellen Lasten von Wohnungseigentümern und der anhaltende Wohnraumangel führen unseres Erachtens mittelfristig zu einem deutlicheren Anstieg der Mietpreise.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr 2025 verzeichneten wir im Anlagevermögen einen leichten Rückgang auf 121.343 T€. Hohe Zugänge hatten wir insbesondere aus dem fertiggestellten Neubau in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 sowie für den Umbau und die Einrichtung unserer Hauptstelle in Villingen-Schwenningen. Den Zugängen in Höhe von 4.092 T€ standen vor allem planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.187 T€ und der Abgang einer geleisteten Anzahlung in Höhe von 160 T€ gegenüber. Im Umlaufvermögen beinhalten die unfertigen Leistungen die auf Mieter umlegbaren Betriebskosten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um 737 T€ auf 5.935 T€ angestiegen. Ein wesentlicher Grund dafür war das Auslaufen unserer langjährigen Preisvereinbarung für Erdgas. Dadurch ist der Gaspreis seit dem 01.01.2025 deutlich gestiegen. Die flüssigen Mittel waren dagegen investitionsbedingt stark rückläufig. In der Summe reduzierte sich das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um 2.037 T€ auf 13.954 T€. In diesem Zuge verminderte sich die Bilanzsumme um 1,7 % auf 135,3 Mio. € (Vorjahr: + 3,3 %).

Auf der Finanzierungsseite konnten wir das Eigenkapital durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1.061 T€ steigern. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern wurden im Umfang von 2.590 T€ zurückgeführt. Im Ergebnis haben wir unsere Eigenkapitalquote auf 41,8 % gesteigert (Vorjahr: 40,3 %).

Bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit erzielten wir eine Steigerung auf 22.980 T€. Von dem Zuwachs in Höhe von 819 T€ entfallen 424 T€ auf die höhere Betriebskostenumlage, 171 T€ auf Mieterwechsel bzw. Wohnungsrenovierungen, 165 T€ auf den Erstbezug in Tübingen und 69 T€ auf Erhöhungen aufgrund von Vergleichsmieten. Leerstände waren ganz überwiegend auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen waren mit 11 T€ äußerst niedrig. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 198 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate lag bei 7,3 % (Vorjahr: 6,5 %).

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 unseren Mietern unkompliziert und schnell zur Seite steht. 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 Fotovoltaikanlagen produzieren und Erträge aus der Maklertätigkeit. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergaben sich vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen, Verkäufen aus dem Anlagevermögen und Versicherungserstattungen.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 7.794 T€ aufgewendet (Vorjahr: 7.656 T€). Hinzu kommen die erheblichen Leistungen unseres eigenen Regiebetriebs. Ein sehr umfangreiches Projekt war die Sanierung sämtlicher Stränge für Wasser und Strom in unserem Hochhaus Berliner Platz 1 und 2 in Villingen-Schwenningen. Zudem haben wir in Villingen-Schwenningen, Fürstenbergring 11, 12, 13 und 14 sowie in St. Georgen, Luisenstraße 47, 49, 49a und 49b die Heizanlagen mittels Wärmepumpen modernisiert, welche für Spitzenlasten durch Gaskessel ergänzt wurden. Planmäßig saniert haben wir die Tiefgaragen in Villingen-Schwenningen, Danziger Straße 4, 6 und in der Bussardstraße 2 – 8. In einer Reihe weiterer Objekte haben wir uns um neue Balkonplatten, Kellerverteilungen, Fassadenanstriche und Heizungsverteilungen gekümmert. 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.

Unser Mietwohnungsneubau in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 mit 34 Wohnungen, einer Gewerbe-
einheit und 10 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Sommer 2025 an die Erstmietler übergeben. Die Zinsen und
ähnlichen Aufwendungen sind 2025 trotz rückläufiger Darlehensverbindlichkeiten gestiegen, weil zum Ende
des Vorjahres ein Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Neubaus in Tübingen ausbezahlt wurde. Im Hin-
blick auf das stark angestiegene Zinsniveau hat sich unsere Strategie bewährt, Zinsfestschreibungen in der
Regel langfristig zu vereinbaren.

Die Europäische Union will bis 2050 klimaneutral sein, Deutschland bis 2045 und das Land Baden-Württem-
berg bis 2040. Die darauf ausgerichtete Gesetzgebung trifft unsere Genossenschaft stark, denn sie hat hohe
Investitionen zur Folge, welche nur mit steigenden Mieterträgen amortisiert werden können. Unsere Klima-
strategie hatten wir an das zum 01.01.2024 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz angepasst. Allerdings
steht es seit der Bundestagswahl im Februar 2025 und der neuen Regierungskoalition zur Disposition, ebenso
der diesbezügliche Mieterschutz, das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz und die Förderlandschaft des Bundes. Das
sorgt für große Unsicherheit, denn seitdem fehlen uns verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen für unsere
Klimastrategie. In technischer Hinsicht gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse mit den Ende 2025 in zwei Wohn-
anlagen mit insgesamt 64 Wohnungen eingebauten Hybridheizungen, die überwiegend mit Wärmepumpen
und zu einem geringeren Anteil mit Gas betrieben werden. Zudem wurde der Wärmebedarf durch den Einbau
von Kellerdeckendämmungen reduziert. Damit haben wir die für das Geschäftsjahr geplanten Maßnahmen zur
CO₂-Reduzierung vollständig umgesetzt.

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 2025 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 Verwaltungs-
aufwand gegenübergestellt wird.

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsfunktion			
Bewirtschaftungstätigkeit	4.421	4.622	-201
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	15	-208	223
Kapitaldienst	189	352	-163
Summe Deckungsbeiträge	4.625	4.766	-141
Verwaltungsaufwand	-4.165	-4.228	63
Betriebsergebnis	460	538	-78
Übrige Rechnung	909	668	241
Jahresergebnis vor Steuern	1.369	1.206	163
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	0	-5
Jahresüberschuss	1.364	1.206	158

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit verringert sich der Deckungsbeitrag um 201 T€. Davon sind 138 T€ auf die
höheren Aufwendungen für Instandhaltung zurückzuführen.

Der Überschuss aus Bau-, Verkaufs -und Betreuungstätigkeit resultiert aus der verwaltungsmäßigen Baubetreuung.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist positiv. Darin sind Zinserträge für angelegte flüssige Mittel in Höhe
von 98 T€ enthalten, zudem eine Zinsgutschrift in Höhe von 95 T€ infolge der Erhöhung des Kapitalisierungszins-
satzes von 1,88 % auf 2,05 % aus der Auflösung der Pensionsrückstellung. Gegenüber dem Vorjahr fällt der Kapi-
taldienst dennoch geringer aus, da im Vorjahr zusätzlich die Gewinnausschüttung aus der Auflösung der Wohnbau
Bodensee GbR enthalten war.

Der Verwaltungsaufwand liegt um 63 T€ unter dem Vorjahresniveau. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung
des Rententrends bei der Bewertung der Pensionsrückstellung zurückzuführen, die zu geringeren Aufwendungen
für die Altersversorgung führt. Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen bleiben weitgehend unverändert; ledig-
lich die Abschreibungen liegen über dem Vorjahresniveau.

Die Verbesserung um 241 T€ in der übrigen Rechnung ist sowohl auf die Auflösung von Rückstellungen als auch auf
Erträge aus Anlagenverkäufen 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	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Eigenkapital	56.488	41,8 %	55.427	40,3 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	9.222	6,8 %	9.690	7 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	61.271	45,3 %	63.861	46,3 %
Erhaltene Anzahlungen	6.290	4,6 %	6.135	4,5 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.962	1,5 %	2.436	1,8 %
Rechnungsabgrenzung	64	0,0 %	103	0,1 %
Gesamtkapital	135.297	100,0 %	137.652	100,0 %

Die Eigenkapitalquote ist im Berichtszeitraum von 40,3 % auf 41,8 % gestiegen, da keine neuen Darlehen aufgenommen wurden und gleichzeitig bestehende Darlehen planmäßig getilgt wurden. Durch den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verbessert sich das Verhältnis von Eigenkapital zu Gesamtkapital, was zu einer höheren Eigenkapitalquote führt.

Die übrigen Verbindlichkeiten waren rückläufig, was insbesondere auf die stichtagsbedingt geringeren Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen ist.

2.3.2.2 Investitionen

Das Neubauprojekt in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 sowie der Büroumbau wurden im Jahr 2025 abgeschlossen.

2.3.2.3 Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Liquidität	2025	2024
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.539	5.971
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 3.518	- 6.804
Mittelzufluss (Vj. Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	- 3.206	3.152
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.185	2.319
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.016	6.697
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.831	9.016

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2025 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.

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	121.343	89,7 %	121.662	88,4 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	5.935	4,4 %	5.199	3,8 %
Übriges Umlaufvermögen	2.187	1,6 %	1.776	1,3 %
Flüssige Mittel	5.832	4,3 %	9.016	6,5 %
Gesamtvermögen	135.297	100,0 %	137.652	100,0 %

Im Anlagevermögen gingen die weiteren Baukosten für den im Sommer 2025 fertiggestellten Neubau in Tübingen und weitere Baukosten für den Büroumbau zu. Zudem wurde in Villingen-Schwenningen, Zwergsteigstraße 16 ein Parkplatz erstellt. Wegen der planmäßigen Abschreibungen ergab sich ein leichter Rückgang.

Im Umlaufvermögen zeigt sich insbesondere ein starker Anstieg bei den unfertigen Leistungen, der vor allem auf die gestiegenen Gaskosten zurückzuführen ist.

Die liquiden Mittel haben sich hingegen reduziert. Hintergrund ist die Auszahlung des Kapitalmarktdarlehens in Höhe von 6 Mio. € Ende des Jahres 2024 für den Neubau in Tübingen. Ein wesentlicher Teil dieser Mittel wurde erst im Geschäftsjahr 2025 zur Begleichung der anfallenden Baukosten verwendet.

Die Vermögenslage wird als geordnet angesehen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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.

	2025	2024	Vorjahresprognose
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.980	22.161	23.000
Instandhaltungsaufwand	7.794	7.656	7.900
Zinsaufwand	768	650	800
Jahresüberschuss	1.364	1.206	1.000

Die Umsatzerlöse, der Instandhaltungsaufwand und der Zinsaufwand sind im Rahmen der Erwartungen angefallen. Der Jahresüberschuss liegt dennoch um 364 T€ über dem Prognosewert. Dazu beigetragen haben die spürbar unter den Budgetwerten liegenden Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit und sonstige betriebliche Aufwendungen, ebenso eine Zinsgutschrift bei den Zinsen und ähnlichen Erträgen aus der Ermittlung der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 PROGNOSEBERICHT

Zu den für die Steuerung maßgeblichen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2026 folgende Entwicklung:

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	24,4 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	7,6 Mio. €
Zinsaufwand	0,8 Mio. €
Jahresüberschuss	1,1 Mio. €

Der erwartete Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber dem Geschäftsjahr 2025 ist insbesondere auf höhere Betriebskostenumlagen zurückzuführen, zu einem kleineren Teil auch auf steigende Neuvermietungsmieten bei Wohnungswechsel und den Erstbezug des Neubaus in Tübingen im Vorjahr.

Der Instandhaltungsaufwand basiert auf einem Budgetwert, der unser Sanierungsprogramm abbildet. In diesem sind sowohl größere explizit geplante Einzelsanierungen enthalten als auch Teilbudgets, über die laufende Instandhaltungen abgebildet werden. Im Hinblick auf unsere Klimastrategie spielen im Jahr 2026 die für 53 Wohnungen geplanten weiteren Heizungssanierungen mit Wärmepumpen und Gaskesseln für Spitzenlasten in Villingen-Schwenningen, Zwergsteigstraße 12–16 und in Bad Dürkheim, Karlstraße 35 eine wichtige Rolle. Dabei erwarten wir eine CO₂-Reduzierung von rund 80 %. Zuversichtlich sind wir bezüglich der Digitalisierung von Heizungskellern, die wir Anfang 2026 im Rahmen eines Pilotprojekts vorgenommen haben. Der Fernzugriff auf relevante Echtzeitdaten und Datenverläufe hilft uns, die Heizanlagen optimal zu steuern. Wir streben an, zeitnah den gesamten Wohnungsbestand entsprechend auszustatten, um damit eine dauerhafte CO₂-Reduzierung und Energiekosteneinsparung von mindestens 10 % zu erreichen. Es bleibt unser Ziel, 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 Zinsaufwand enthält unsere laufenden Zinsaufwendungen für aufgenommene langfristige Darlehen.

Bei den CO₂-Kosten für die Wärmeerzeugung ergab sich im Jahr 2025 gemäß Stufenmodell des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes ein Vermieteranteil von durchschnittlich 29 % (Vorjahr: 31 %). Auf dieser Grundlage rechnen wir für das Jahr 2026 mit nicht umlegbaren CO₂-Kosten in Höhe von rund 80 T€.

3.2 RISIKOBERICHT

3.2.1 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.

3.2.2 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.

Im Zuge des am 28.02.2026 begonnenen Iran-Kriegs sind an den Energiemärkten die Preise für fossile Brennstoffe kräftig angestiegen. Darin sehen wir ein Risiko, weil die Wärmeerzeugung in unserem Wohnungsbestand überwiegend mit Erdgas erfolgt. Deshalb hatten wir unseren Bedarf für die Jahre 2026 bis 2028 bereits vorzeitig zu festen Preisen eingekauft. Damit sind wir dem kriegsbedingten Preisanstieg rechtzeitig begegnet. Langfristig reduzieren wir das Risiko hoher und schwankender Gaspreise, indem wir den Gasanteil an unserer Wärmeversorgung sukzessive verringern.

Ein weiteres kostenseitiges Risiko erwächst aus der steigenden CO₂-Bepreisung, welche ab 2028 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.

Wie unter 2.1 bereits ausgeführt konfrontieren uns diverse gesetzliche Änderungen im Zuge des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes. Dessen Auswirkungen sind aktuell noch nicht absehbar, was für Unsicherheit sorgt. Falls der Staat den bürokratischen Aufwand der Immobilienverwaltung weiter hochtreibt, wäre die weitere Schaffung von Personalstellen und ein damit verbundener Anstieg der Verwaltungskosten unausweichlich. Auch eine fortgesetzte Erweiterung unseres Regiebetriebs könnte erfolgen, um einem zunehmenden Handwerkerangel 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 aufwändige 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 fortentwickelte 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 Mitarbeitern. Ebenso ist es uns wichtig, in Zeiten von Fachkräftemangel dauerhaft ansprechende Büroräume zu bieten. Damit folgen wir der klaren Zielsetzung, Begegnungen, Gemeinschaft und Solidarität zu fördern. Das entspricht unserer Überzeugung, dass Teamspirit der entscheidende Treiber für gute Ideen und Innovationen bleibt.

Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken auch operativ im Blick zu behalten, so bspw. 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 rechnen wir mit einem eher steigenden Zinsniveau am Kapitalmarkt. Die daraus resultierenden Risiken sehen wir als beherrschbar an, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Einen dämpfenden Einfluss hat auch der teilweise Einsatz von zinsvergünstigten Förderdarlehen.

3.3 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. Unsere Klimastrategie zielt darauf ab, die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zuverlässig zu erreichen. Dabei achten wir darauf, die CO₂-Vermeidungskosten möglichst gering zu halten. So verzichten wir auf kostspielige Fassadendämmungen und den vorzeitigen Austausch von technisch funktionsfähigen Bauteilen, wie bspw. der Fenster. Das hilft dem Klima (Stichwort „graue Energie“) und den Mietenden, da hohe modernisierungsbedingte Mieterhöhungen vermieden werden. Stattdessen setzen wir die Erneuerung von bisher gasbetriebenen Heizanlagen durch hybride Heizanlagen fort, die den Großteil der Wärme mit Wärmepumpen erzeugen. Eine Gastherme kommt nur noch für Spitzenlasten zum Einsatz. Diese Kombination ermöglicht eine spürbare Einsparung von Heizkosten. Zudem begegnen wir damit dem Risiko weiter steigender Preise für CO₂ und Gasnetzentgelte. Perspektivisch kann die Gas-komponente entfallen, wenn technisch notwendige energetische Sanierungen den Wärmebedarf reduzieren oder die absehbaren Effizienzsteigerungen in der Wärmepumpentechnik dies zulassen. Ein bedeutendes Potenzial für Energie- und CO₂-Einsparungen sehen wir in der Digitalisierung von Heizungskellern. Diese führt zu einer optimierten Steuerung der Heizanlagen auf der Grundlage von Echtzeitdaten und Datenverläufen, die uns in einem Portal per Fernzugriff zur Verfügung stehen. Unser Ziel ist die zügige Ausstattung des gesamten Bestands. Bei zukünftig weiter steigenden Energiepreisen zeichnet sich somit eine im Marktvergleich höhere Attraktivität unseres Wohnungsbestandes ab, die uns die Chance auf höhere Mieterlöse eröffnet.

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 m² Wohnfläche auf 8,17 € im Jahr 2024 gestiegen. Unsere Mieten liegen in der Regel weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Im Übrigen bieten wir gebührenfreie Kabelanschlüsse und verzichten auf die mögliche Abrechnung von Kleinreparaturen mit den Mietern. Zudem betreiben wir ein sehr aktives soziales Management. Diese Maßnahmen sorgen für eine nachhaltige Mieterbindung und ein hohes Ansehen unserer Genossenschaft. 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.

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. Nach der erfolgreichen Fertigstellung unseres Neubaus in Tübingen im Geschäftsjahr 2025 erkunden wir mögliche Folgeprojekte. 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.

4. 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) bzw. spürbar unterhalb (Eintritt der Risiken) unseres prognostizierten Jahresergebnisses.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente 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 denen weitgehende Sicherungssysteme bestehen.

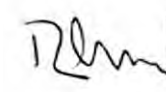
Die Bankverbindlichkeiten betreffen in der Regel Objektfinanzierungen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die jeweilige Zeit 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 12.05.2026

Der Vorstand



Merkle



Renner

1. Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.364,58	14.455,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.556.281,08		103.904.704,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.438.673,92		6.965.189,97
3. Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		50.359,59
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.925.831,98		2.993.248,96
5. Technische Anlagen und Maschinen	153.438,62		166.936,08
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.334.644,38		1.131.690,61
7. Anlagen im Bau	0,00		5.400.423,38
8. Bauvorbereitungskosten	45.778,56		45.207,36
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	120.505.008,13	159.654,64
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
2. Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt		121.343.244,71	121.661.742,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.935.432,38		5.198.752,65
2. Andere Vorräte	591.240,31	6.526.672,69	523.078,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	178.114,83		145.565,10
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	81.799,36		81.799,36
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.271,93		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.326.357,09	1.596.543,21	1.026.173,29
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		5.830.765,46	9.015.675,29
Bilanzsumme		135.297.226,07	137.652.786,91

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.850,00		313.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.390.382,06		5.401.432,21
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.662,53	5.632.894,59	950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.155,41 € (3.217,79 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 136.440,00 € (120.590,00 €)	5.862.666,74		5.726.226,74
2. Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 24.886,03 € (23.550,37 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 980.000,00 € (840.000,00 €)	38.944.602,18	50.607.268,92	37.939.716,15
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.364.378,97		1.205.947,96
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.116.440,00	247.938,97	960.590,00
Eigenkapital insgesamt		56.488.102,48	55.427.383,06
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.385.750,00		8.790.006,00
2. Sonstige Rückstellungen	836.040,88	9.221.790,88	900.079,41
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.943.348,49		63.526.024,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	327.743,02		334.912,53
3. Erhaltene Anzahlungen	6.289.893,90		6.135.320,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.224,36 1.525.175,06		0,00 1.969.192,35
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 33.633,27 € (35.619,74 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.697,99 € (5.849,42 €)	430.712,16	69.523.096,99	467.130,25
D. Passive Rechnungsabgrenzung		64.235,72	102.738,79
Bilanzsumme		135.297.226,07	137.652.786,91

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.980.484,63		22.161.470,31
b) aus Betreuungstätigkeit	14.500,00		81.925,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.967,36	23.117.951,99	100.227,07
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		736.679,73	403.395,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		867.876,04	728.362,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.243.195,20		13.120.257,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		268.700,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.587,12	14.248.782,32	24.899,84
5. Rohergebnis		10.473.725,44	10.061.523,57
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.399.917,19		2.286.334,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 316.598,70 € (465.457,24 €)	496.110,69	2.896.027,88	758.565,43
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.187.250,39	3.926.794,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.146.078,42	1.133.684,46
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	222.001,65
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		794,00	4.018,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		193.236,08	134.015,73
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		768.257,24	649.927,29
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.084,38	0,00
14. Ergebnis nach Steuern		1.665.057,21	1.666.253,50
15. Sonstige Steuern		300.678,24	460.305,54
16. Jahresüberschuss		1.364.378,97	1.205.947,96
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.116.440,00	960.590,00
Bilanzgewinn		247.938,97	245.357,96

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 zeitan- teilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nut- zungsdauer 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- bzw. 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 voraus- sichtlich 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 um- fassenden 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 gering- wertige 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 Pelletvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. 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 eines Aktivüberhangs 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 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,05 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden im Jahr 2025 die jährlichen Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 % und die Rentensteigerungen von 2,8 % 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 31.12.2025

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

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwerte	
	AB 01.01.2025	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	EB 31.12.2025	AB 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2025	AB 31.12.2024	EB 31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände	136.432,18	0,00	0,00	0,00	0,00	136.432,18	121.976,45	6.091,15	0,00	0,00	128.067,60	14.455,73	8.364,58
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.249.245,57	46.272,60	64.032,06	8.258.525,01	0,00	191.490.011,12	79.344.541,45	3.589.188,59	0,00	0,00	82.933.730,04	103.904.704,12	108.556.281,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	10.560.906,56	751.916,80	0,00	0,00	0,00	11.312.823,36	3.595.716,59	278.432,85	0,00	0,00	3.874.149,44	6.965.189,97	7.438.673,92
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	377.599,82	67.416,98	0,00	0,00	445.016,80	2.993.248,96	2.925.831,98
Techn. Anlagen und Maschinen	962.071,20	0,00	0,00	34.297,55	0,00	996.368,75	795.135,12	47.795,01	0,00	0,00	842.930,13	166.936,08	153.438,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.729.256,04	401.283,58	24.730,45	0,00	0,00	2.105.809,17	597.565,43	198.325,81	24.726,45	0,00	771.164,79	1.131.690,61	1.334.644,38
Anlagen im Bau	5.400.423,38	2.892.399,18	0,00	- 8.292.822,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.400.423,38	0,00
Bauvorbereitungskosten	45.207,36	571,20	0,00	0,00	0,00	45.778,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.207,36	45.778,56
Geleistete Anzahlungen	159.654,64	0,00	159.654,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.654,64	0,00
Summen	205.527.973,12	4.092.443,36	248.417,15	0,00	0,00	209.371.999,33	84.710.558,41	4.181.159,24	24.726,45	0,00	88.866.991,20	120.817.414,71	120.505.008,13
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	206.494.277,30	4.092.443,36	248.417,15	0,00	0,00	210.338.303,51	84.832.534,86	4.187.250,39	24.726,45	0,00	88.995.058,80	121.661.742,44	121.343.244,71

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 31.12.2025 beträgt 3.816.997,77 €. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 19.556,31 € erwirtschaftet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 2.250,00 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,19%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,05%) ergibt einen Betrag in Höhe von -205.205,00 €. Ergibt die Berechnung einen negativen Differenzbetrag, beträgt die Ausschüttungssperre 0 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Hier sind 407.275,00 € 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 o. Ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt		davon			Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.943.348,49 (63.526.024,33)	2.386.616,53 (2.547.517,51)	9.371.693,72 (9.879.414,21)	49.185.038,24 (51.099.092,61)	60.943.348,49	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	327.743,02 (334.912,53)	7.771,55 (7.753,23)	29.066,65 (28.940,20)	290.904,82 (298.219,10)	327.743,02	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.289.893,90 (6.135.320,19)	6.289.893,90 (6.135.320,19)	**			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.224,36 (0,00)	6.224,36 (0,00)	**			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.525.175,06 (1.969.192,35)	1.525.175,06 (1.969.192,35)				
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.525.175,06 (1.969.192,35)	1.525.175,06 (1.969.192,35)				
Sonstige Verbindlichkeiten	430.712,16 (467.130,25)	430.712,16 (467.130,25)				
Gesamtbetrag	69.523.096,99	10.646.393,56	9.400.760,37	49.475.943,06	61.271.091,51	
Vorjahr	(72.432.579,65)	(11.126.913,53)	(9.908.354,41)	(51.397.311,71)		

*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 um 819 T€ auf 22.980 T€ gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Erträge aus Anlagenverkäufen (252.794,87 €), Auflösung von Rückstellungen (327.786,83 €) sowie Erträge aus Versicherungserstattungen (211.771,30 €).

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind 7.793.812,38 € für Instandhaltungen enthalten.

Finanzergebnis

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 95.083,00 € aus der Verringerung des Zinsanteils aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten (Vorjahr: 55.369,00 € in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen).

3.5 SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.186
Zugang	250
Abgang	241
Ende des Geschäftsjahrs	4.195

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 11.050,15 € 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	16	6
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Regiebetrieb	9	0
Summe	25	6

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 31.12.2025 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 €. 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 2025 keine zu bilanzierenden Verpflichtungen.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

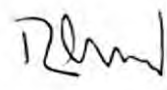
Aus dem Jahresüberschuss wurden satzungsgemäß 136.440,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Gemäß den vorgesehenen gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats werden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der unverbindlichen Vorwegzuweisung 980.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 247.938,97 € eine Dividende von 4,0 % (216.057,29 €) auszuschütten und 31.881,68 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, 12.05.2026

Der Vorstand



Merkle



Renner

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 blieb das wirtschaftliche Umfeld unserer Genossenschaft sehr herausfordernd. Das am 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) hat zwar durchaus für Erleichterungen gesorgt, die auch in der Praxis gut angenommen werden. Die wirtschaftlich maßgeblichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich im Jahresverlauf 2025 allerdings weiter eingetrübt. Trotz Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank zogen die Bauzinsen spürbar an und auch die Preise im Bauhandwerk sind weiter überdurchschnittlich gestiegen. Beides lastet auf unserer Branche und sorgt dafür, dass Mieten weiter steigen, Wohnraum knapp bleibt und der Neubau von Mietwohnungen in vielen Regionen nahezu zum Erliegen kommt.

Den beschriebenen Herausforderungen begegnen wir mit einem vorausschauenden Finanzierungsmanagement, einem konsequenten Controlling sowie einer nachhaltigen Personalentwicklung, um Fachkräfte zu binden und zu finden. Im Hinblick auf unsere Klimastrategie schlagen wir einen Pfad ein, welcher die wirtschaftliche Effizienz der CO₂-Einsparung stark in den Fokus rückt. So priorisieren wir Sanierungsalternativen, die zu möglichst geringen CO₂-Vermeidungskosten führen. Dabei verzichten wir im Altbau bspw. auf teure Fassadendämmungen und setzen dafür verstärkt auf eine hybride Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen und Erdgas. Damit verfolgen wir konsequent unser Ziel, die gesetzlich vorgeschriebene Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen und zugleich den satzungsmäßigen Auftrag einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung unserer Mitglieder im Blick zu behalten.

Dank einer vorausschauenden Geschäftsstrategie hat unsere Baugenossenschaft Familienheim im vergangenen Geschäftsjahr ein positives wirtschaftliches Ergebnis erzielt. In Tübingen, Hechinger Straße haben wir den Neubau von 29 freien und fünf öffentlich geförderten Wohneinheiten fertiggestellt und vollständig bezogen. Auch im Altbestand haben wir in einem bedeutenden Umfang Modernisierungen vorgenommen.

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. m. § 41 der Satzung die genossenschaftliche Pflichtprüfung für das vorangegangene Geschäftsjahr „unter



Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2024“ 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 sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 eingehend befasst. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2025 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, 12.05.2026

Walter Klumpp
– Vorsitzender –

Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand vom 07.07.2026

Name	Vorname	Wohnort
Adams	Sandra	78050 Villingen-Schwenningen
Amma	Rolf	78112 St. Georgen
Axt	Irina	78048 Villingen-Schwenningen
Bailer	Raphaela	78048 Villingen-Schwenningen
Bartsch	Rosemarie	78052 Villingen-Schwenningen
Bauer	Philipp	78048 Villingen-Schwenningen
Baumann	Siegfried	78112 St. Georgen
Benz	Oskar	78048 Villingen-Schwenningen
Beyrer	Wolfgang	78112 St. Georgen
Blank	Lilia	78048 Villingen-Schwenningen
Boersig	Dieter	78078 Niedereschach
Bollin	Brunhilde	78050 Villingen-Schwenningen
Borchert	Doris	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	78050 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	78048 Villingen-Schwenningen
Hackenjos	Frank	78112 St. Georgen
Hartl	Dieter	78048 Villingen-Schwenningen
Heitzmann	Olga	78073 Bad Dürkheim
Josipovic	Ivan	78112 St. Georgen
Kamp	Jochen	78050 Villingen-Schwenningen
Keller	Sandra	78048 Villingen-Schwenningen
Knauss	Annette	78050 Villingen-Schwenningen

Name	Vorname	Wohnort
Knobloch	Valentina	78048 Villingen-Schwenningen
Korthen	Brigitte	78073 Bad Dürkheim
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 Sankt Georgen im Schwarzwald
Merkel	Ernst	78549 Spaichingen
Metzger	Jana	78048 Villingen-Schwenningen
Moosmann	Sybille	78112 St. Georgen
Nowack	Frank	78073 Bad Dürkheim
Ohms	Martina	78052 Villingen-Schwenningen
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	78050 Villingen-Schwenningen
Sadzik	Leonhard	78048 Villingen-Schwenningen
Salm	Gabriele	78050 Villingen-Schwenningen
Schachtmann	Ulrike	78112 St. Georgen
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
Weißer	Bert	78048 Villingen-Schwenningen
Zwick	Ulrich	78050 Villingen-Schwenningen

Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2025 verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehemaliger Wohnort
Adelheid Oestreich	78112 St. Georgen
Alex Huber	78073 Bad Dürkheim
Andreas Sawitzki	78112 St. Georgen
Anna Koplien	78048 Villingen-Schwenningen
Anneliese Grüneberg	78050 Villingen-Schwenningen
Brigitte Mädler	78112 St. Georgen
Carola Mayer-Martini	78052 Villingen-Schwenningen
Daniela Roßmeier	78048 Villingen-Schwenningen
Dieter Lehmann	78112 St. Georgen
Doris Neumann	78050 Villingen-Schwenningen
Edgar Elsner	78112 St. Georgen
Franz Anselm	78048 Villingen-Schwenningen
Georg Zerr	78048 Villingen-Schwenningen
Gert Schulz	78048 Villingen-Schwenningen
Hans-Werner Hauser	78050 Villingen-Schwenningen
Helga Wilks	78050 Villingen-Schwenningen
Horst Willusch	78048 Villingen-Schwenningen
Inge Czech	78050 Villingen-Schwenningen
Karl Anselm	78048 Villingen-Schwenningen
Karl Fuchs	78112 St. Georgen

Name des Verstorbenen	Ehemaliger Wohnort
Kathleen Haupt	78112 St. Georgen
Luise Fleig	78048 Villingen-Schwenningen
Maca Hirschfeld	78112 St. Georgen
Maria Hasselfeldt	78112 St. Georgen
Marianne Kühn	78112 St. Georgen
Mihail Arzer	78048 Villingen-Schwenningen
Oskar Zech	78112 St. Georgen
Paul Gersikorn	78112 St. Georgen
Rita Martin	78052 Villingen-Schwenningen
Rita Sebold	78048 Villingen-Schwenningen
Roswitha Fischer	78087 Mönchweiler
Siegfried Held	78050 Villingen-Schwenningen
Sigrid Diepolder	78056 Villingen-Schwenningen
Thomas Hackenjos	78112 St. Georgen
Ursel Nolte	78052 Villingen-Schwenningen
Valeri Graf	78048 Villingen-Schwenningen
Viktor Werwein	78048 Villingen-Schwenningen
Willi Wohlgemuth	78048 Villingen-Schwenningen
Wolfgang Jäckle	78112 St. Georgen



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 und steht uns auch in Steuer-, Rechts- und Versicherungsangelegenheiten zur Seite.



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

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 Pfarrpründestiftung, das Katholische Männerwerk und der Caritas-Verband Freiburg.

Die Erfolgsbilanz des Siedlungswerks dokumentiert sich in einer Gesamtbauleistung von über 80.000 Wohnungen.

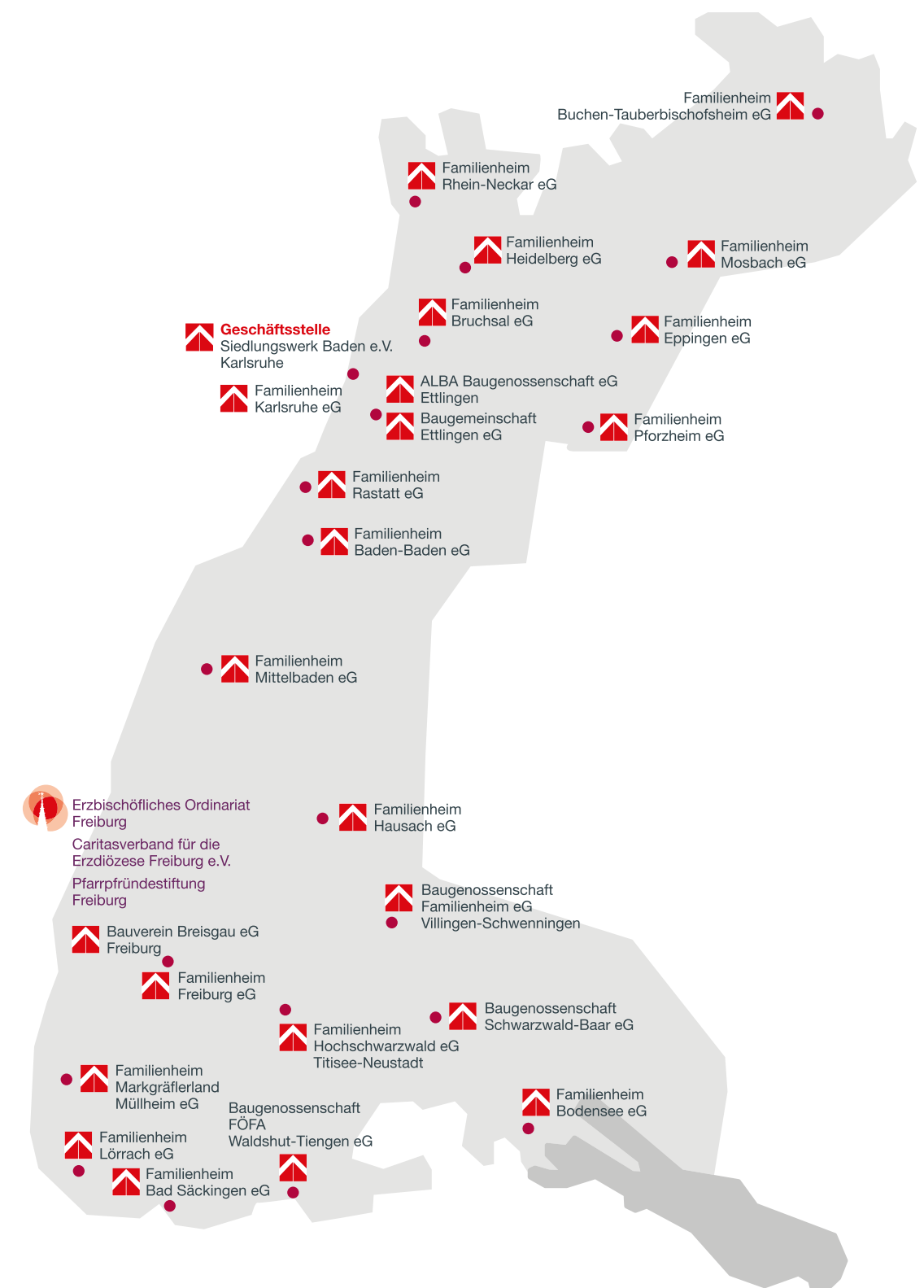
Die Familienheim-Genossenschaften gehören zu den innovativsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg und das Ansehen bei Verbänden, in der Finanzwirtschaft, bei Behörden und in der Politik könnte nicht besser sein.

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 führten.

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

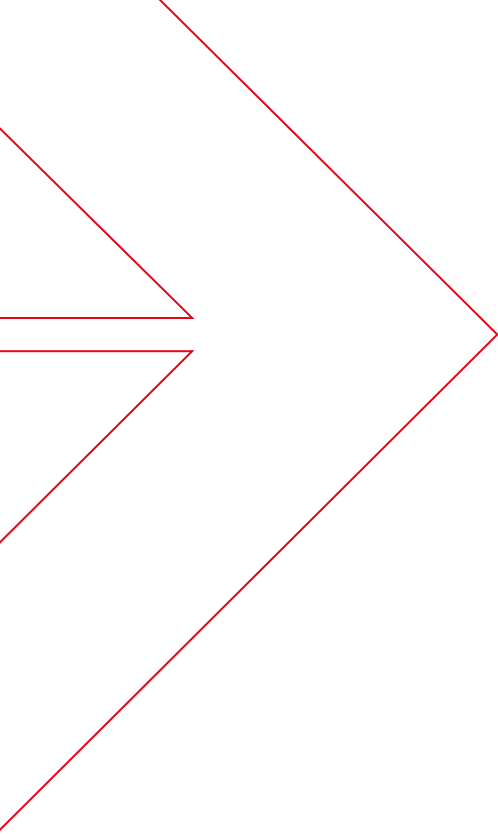
Gestaltung: **ZWEI14** | www.zwei14.de
Druck: Müller Offsetdruck GmbH, Villingen-Schwenningen



Gedruckt auf 100 % Altpapier.
Produziert mit 100 % Ökostrom aus regenerativen Energiequellen.







BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

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