

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

JAHRE
1949 - 2024

*„gut und sicher wohnen
- ein Leben lang“*



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

2024

Geschäftsbericht



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 73. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 9. Oktober 2025 in Rastatt

75
JAHRE
1949 - 2024

Inhalt

Vorwort _____	4
Organe der Genossenschaft _____	7
Wichtiges auf einen Blick _____	8
Kennzahlen _____	9
75 Jahre Baugenossenschaft Familienheim Rastatt _____	10
Bericht des Vorstandes _____	16
Grundlagen der Genossenschaft _____	16
Allgemeine Lage der Wirtschaft _____	17
Geschäftsentwicklung der Genossenschaft _____	20
Verwaltung für Dritte _____	44
Gesamtbauleistungen der Genossenschaft _____	45
Unser soziales Engagement _____	46
Allgemeine Verwaltung und Organisation _____	48
Darstellung der Lage	
Ertragslage _____	56
Vermögenslage _____	57
Kapitalstruktur _____	58
Liquidität _____	59
Finanzielle Leistungsindikatoren _____	61
Prognose-, Chancen und Risikobericht _____	62
Bericht des Aufsichtsrates _____	66
Jahresabschluss 31.12.2024 _____	69
Bilanz _____	70
Gewinn- und Verlustrechnung _____	72
Anhang _____	73
Ehrungen _____	83
Wir gedenken _____	85

Vorwort



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
Partner und Freunde unserer Genossenschaft,

im Berichtsjahr unseres 75-jährigen Bestehens blicken wir voller Stolz auf eine bewegte Geschichte zurück – und mit Tatkraft und Zuversicht in die Zukunft.

Seit unserer Gründung im Jahr 1949 ist es unser Ziel, bezahlbaren, sicheren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen – und das in enger Partnerschaft mit unseren Mitgliedern.

Unser Unternehmen übernimmt soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung mit all seinen vielfältigen Aufgaben. Hierbei sind Verlässlichkeit, Solidarität und Zusammenhalt, wie sie in unserer Genossenschaft seit 75 Jahren gelebt werden, eine Herzensangelegenheit.

75 Jahre Baugenossenschaft – ein Fundament für Generationen

Heute kann die Baugenossenschaft auf ein starkes Fundament aus attraktiven Wohnungsbeständen und Solidargemeinschaften bauen, die auf Basis des genossenschaftlichen Förderauftrags miteinander wohnen und leben.

Gerade in Zeiten von gesellschaftlichem Umbruch, Klimawandel, geopolitischen Spannungen und globalen wirtschaftlichen Herausforderungen sehen wir es als unsere Aufgabe, soziale Verantwortung zu übernehmen, nachhaltige Lösungen zu finden und den genossenschaftlichen Gedanken aktiv zu leben.

Ein besonderes Zeichen unserer Gestaltungsfähigkeit setzen wir aktuell mit der größten Einzelbaumaßnahme in unserer 75-jährigen Geschichte.

Mit diesem Projekt schaffen wir nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern investieren auch in zukunftsfähige Struktur der Baugenossenschaft. Es ist ein Ausdruck unseres Selbstverständnisses:

Wir gestalten Zukunft – mutig, verantwortungsbewusst und mit dem Blick für das Wesentliche.

Das Jubiläum ist ein Moment der Dankbarkeit – gegenüber jenen, die den Weg vor uns gegangen sind, und jenen, die ihn heute mit uns gestalten.

Für 75 Jahre vertrauensvolle Zusammenarbeit, Treue und Unterstützung sprechen wir allen Beteiligten unseren herzlichen Dank aus.

Wir blicken voller Zuversicht in die Zukunft - und lassen Sie uns gemeinsam weiterbauen, auf starken Fundamenten, mit klarer Vision und sozialem Engagement.

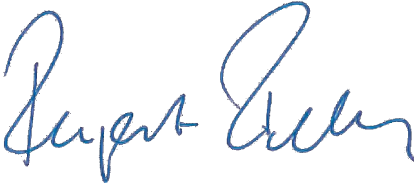
Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts und viele interessante Einblicke in unsere Genossenschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung im Jahr 2024!

Ihr Vorstandsteam



Marco Haungs



Prof. Dr. Rupert Felder

BAUGENOSSENSCHAFT

FAMILIENHEIM

RASTATT eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand



Marco Haungs
Geschäftsführender Vorstand
Bühl-Weitenung



Prof. Dr. Rupert Felder
Nebenamtlicher Vorstand
Gernsbach

Aufsichtsrat



Reiner Dehmelt
Bürgermeister a.D.
Aufsichtsratsvorsitzender
Hügelsheim



Veronika Laukart
Bürgermeisterin
Stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Au am Rhein



Daniela Schneider
Ortsvorsteherin
Schriftführerin
Rastatt-Wintersdorf



Axel Grässle
Geschäftsführer
Prüfungsausschuss
Gaggenau



Thomas Lachnicht
Bürgermeister
Stv. Schriftführer und
Prüfungsausschuss
Rheinmünster-Schwarzach

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2024

Gründung	05. März 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister Rastatt am	25. Mai 1949
Übertragung in das Genossenschaftsregister Mannheim am	01. Januar 2007, Register Nr. 520021
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe Raiffeisenbank Südhard eG, Durmersheim Volksbank Karlsruhe Baden-Baden eG Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt e.V. Josef-Saier-Stiftung e.V., Ötigheim

Kennzahlen

	2022	2023	2024
Mitglieder	1.398	1.376	1.345
Wirtschaftliche Kennzahlen in TEUR			
Geschäftsguthaben	1.096	1.113	1.126
Bilanzsumme	39.637	46.657	52.246
Sachanlagen	37.121	40.527	44.928
Umlaufvermögen	2.513	6.122	7.305
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	524	3.958	5.184
Eigenkapital	23.626	24.825	26.243
Rückstellungen	501	406	379
Verbindlichkeiten	15.507	21.411	25.621
davon gegenüber Kreditinstituten	13.427	19.341	22.921
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.888	6.298	6.749
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	40	41	41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	23	28	35
Instandhaltungsaufwand	1.403	1.664	1.648
Personalaufwand	724	692	728
Abschreibungen	824	880	872
Jahresüberschuss	1.248	1.223	1.447
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.258	2.067	3.086

75 Jahre Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

75 Jahre gelebte Solidarität – Jubiläumsmatinee der Genossenschaft in Rastatt

Am 5. März 2024 konnte unsere Genossenschaft auf eine 75-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken – ein bedeutsames Jubiläum, das wir mit einer feierlichen Matinee in der Reithalle Rastatt würdig begangen haben.

Die Veranstaltung fand in festlichem Rahmen vor einer Vielzahl geladener Gäste statt und spiegelte eindrucksvoll die Geschichte, das Selbstverständnis und die Zukunftsvisionen unserer Gemeinschaft wider.

Eröffnet wurde die Matinee vom damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Schulz, Oberbürgermeister a. D., der die Gäste herzlich begrüßte und die Bedeutung dieses besonderen Jubiläums hervorhob.

Im Anschluss sprach Herr Haungs, unser geschäftsführender Vorstand, und leitete die Feierstunde mit eindrucksvollen Bildern zur Lebenssituation nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs ein. Seine Worte erinnerten an die Entstehungszeit der Genossenschaft und die schwierigen Umstände, unter denen sie am 5. März 1949 gegründet wurde.

Herr Haungs schilderte, wie mutige Männer, wie Bernhard Hund und Franz Holtz, damals nicht zögerten, sondern entschlossen handelten, um Menschen in Not zu helfen – mit dem Ziel, „dass jeder wieder ein Dach über den Kopf“ bekommt.

Aus dieser Verantwortung heraus entstand unsere Genossenschaft, getragen von den Werten **Füreinander, Zusammen und Solidarisch** – Prinzipien, die bis heute unser Handeln bestimmen.



In seiner Rede betonte Herr Haungs das Selbstverständnis unserer Genossenschaft, die sich seit jeher dem Ziel verpflichtet fühlt, kosteneffizientes Bauen mit innovativem, lebenswertem und zugleich bezahlbarem Wohnen zu vereinen. Gleichzeitig richtete er einen deutlichen Appell an die Entscheidungsträger in Politik, Bund, Land und Kommunen: Alle Kräfte müssten gebündelt werden, um die Wohnraumversorgung in der Region nachhaltig zu sichern und zu stärken.

Für die Festrede konnte die Genossenschaft Frau Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, gewinnen. In ihrer Ansprache unterstrich sie die hohe Relevanz genossenschaftlichen Handelns, gerade im Wohnungsbau. Die Prinzipien der Genossenschaft seien heute „so gefragt wie damals“ – als soziale und nachhaltige Alternative, die das Land mitprägt. Sie forderte entschlossen, dass „der Motor beim Wohnungsbau wieder anspringen“ müsse und warb für starke Förderanreize sowie eine grundlegende Reform des Landeswohnbaurechts mit schnelleren und schlankeren Verfahren.



Musikalisch wurde die Matinee stimmungsvoll begleitet vom Duo Aberle und Kofler von der Musikschule Rastatt, die mit klassischen und modernen Stücken für einen würdevollen musikalischen Rahmen sorgten.

Im Anschluss folgten weitere Grußworte von Persönlichkeiten aus der Region.

Herr Dr. Jörg Peter, erster Landesbeamter des Landkreises Rastatt, überbrachte nicht nur Glückwünsche, sondern versprach auch weitere Unterstützung auf Landkreisebene.

Der damalige Bürgermeister der Stadt Rastatt, Herr Mats Tilebein, schloss sich den Worten an und bekräftigte die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens für die Stadt und ihre Zukunft.

Nachfolgend gratulierte Herr Sebastian Merkle, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerk Baden e.V., erfrischend herzlich zum Jubiläum und würdigte die erfolgreiche Arbeit unserer Genossenschaft über Jahrzehnte hinweg.

Zum Abschluss des offiziellen Teils überreichte die Verbandsdirektorin Frau Dr. Iris Beuerle, als Zeichen der Anerkennung für die herausragenden Leistungen der vergangenen 75 Jahre, feierlich eine Jubiläumstafel im Namen des Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V..

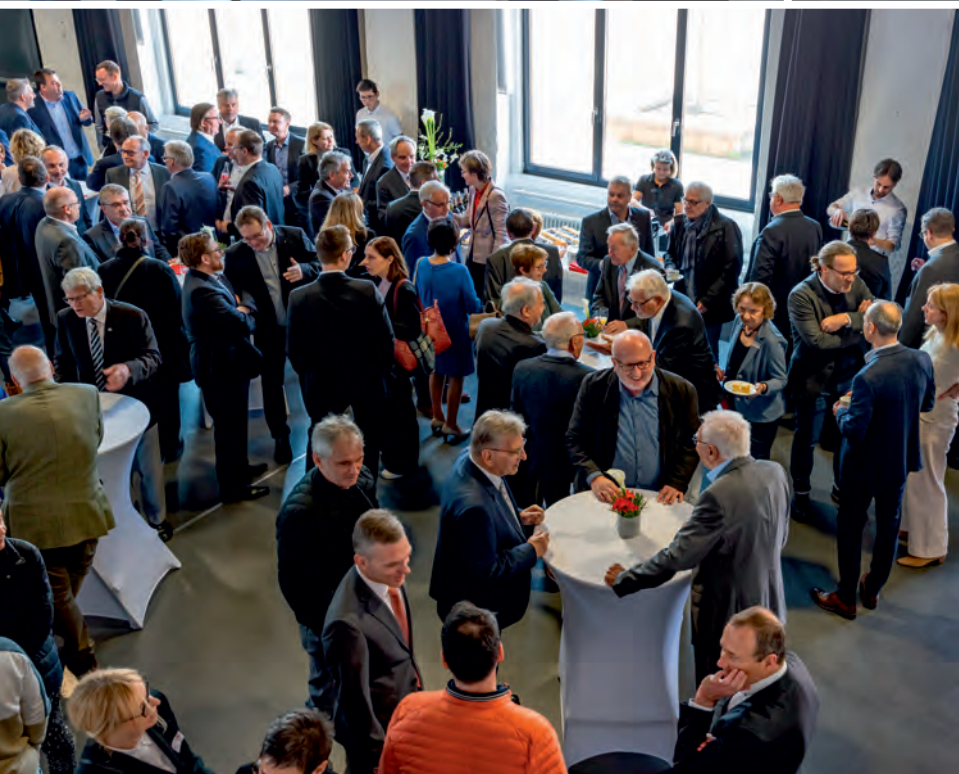
Im Anschluss wurden alle Gäste mit leckeren Speisen und Getränken verwöhnt.

Die 75-Jahr-Feier war nicht nur ein Moment des Rückblicks, sondern ein klares Zeichen für die Zukunft: Die Herausforderungen im Wohnungsbau sind groß – doch mit gemeinsamer Kraft, klaren Prinzipien und dem festen Willen zur Gestaltung bleibt unsere Genossenschaft ein verlässlicher Partner für bezahlbares und gutes Wohnen in der Region.

Wir danken allen Gästen, Rednerinnen und Rednern, Unterstützern und Mitgliedern für ihr Kommen, ihre Worte und ihr Vertrauen. Gemeinsam blicken wir mit Zuversicht in die nächsten Jahre unserer genossenschaftlichen Geschichte.

Jubiläums- Matinee







Bericht des Vorstandes

Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG wurde 1949 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Register Nr. 520021 eingetragen. Die Familienheim ist ein Wohnungsunternehmen und hat ihren Sitz in Rastatt.

Das Kerngeschäftsfeld der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und der Mietverwaltung.

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf alle Gemeinden und Städte des Landkreises Rastatt.

Unsere Bestandsimmobilien befinden sich derzeit an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach, Durmersheim und Ötigheim.

Zum 31.12.2024 beträgt der eigene Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt 868 Wohnungen mit 61.706 m² Wohnfläche. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Des Weiteren besitzt die Genossenschaft 2 Gewerbeeinheiten und 732 Garagen und Stellplätze.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2024 haben 1.345 Genossenschaftsmitglieder 4.730 Geschäftsanteile bei unserer Genossenschaft gezeichnet.

Soziale Gerechtigkeit bildet das Fundament unseres Handelns. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein sicheres und verlässliches Zuhause zu bieten.

Allgemeine Lage der Wirtschaft

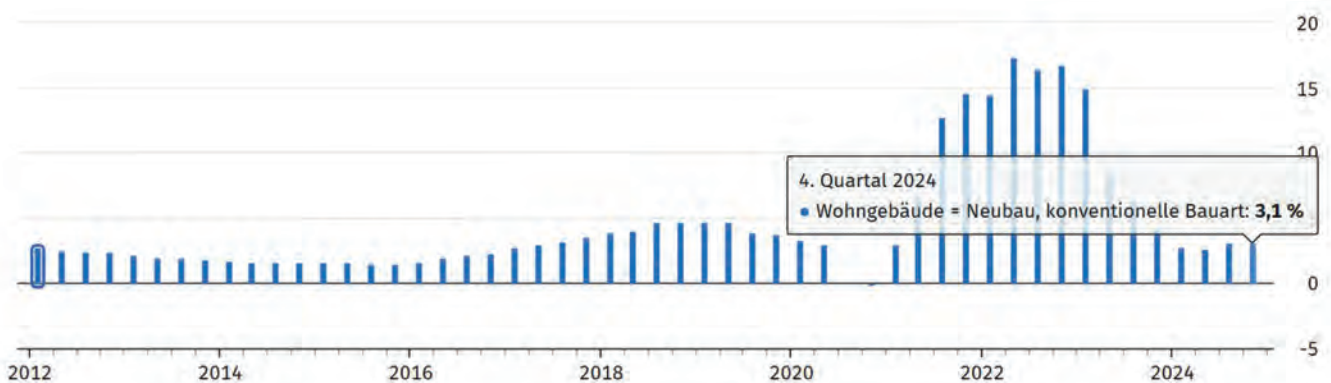
Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

Baupreisindizes für Wohngebäude (2021 = 100)

einschließlich Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



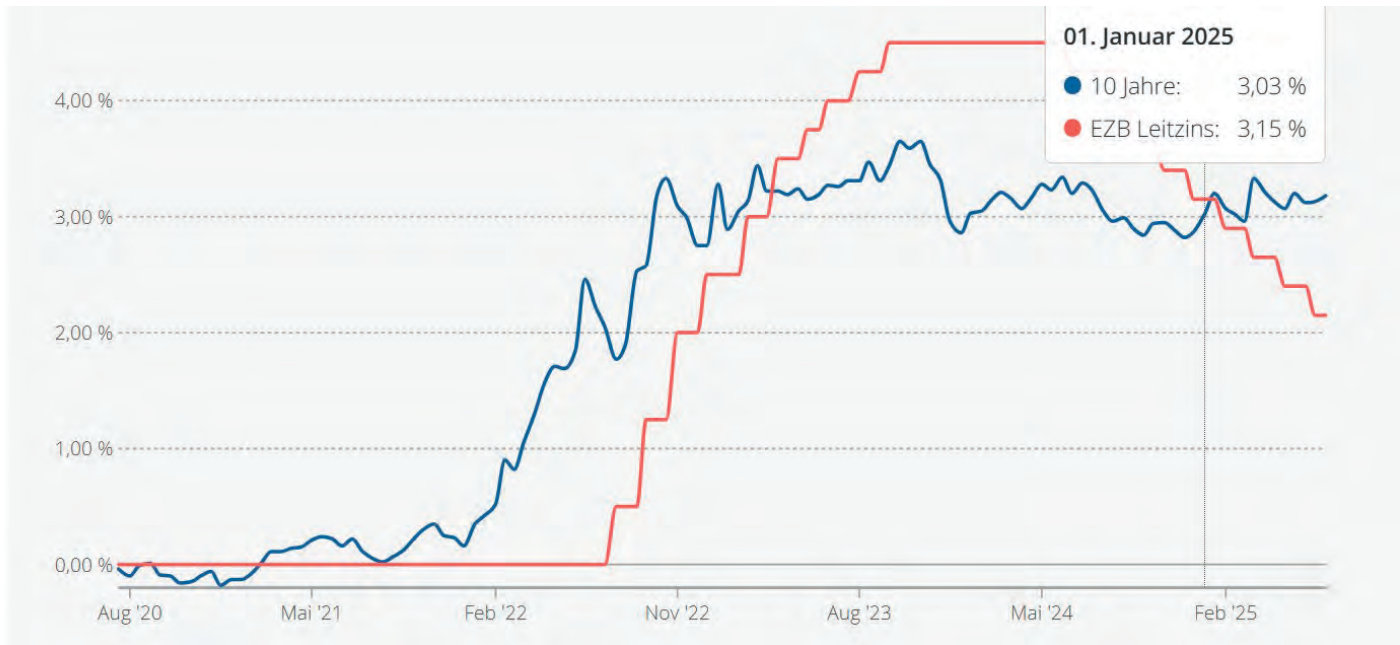
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

In den Jahren 2022 und 2023 hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %.

Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus. Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,0 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hypothekenzinsen im Vergleich zum EZB-Leitzins

Hypothekenzinsen: 10 Jahre Sollzinsbindung



Quelle: Bundesbank

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen.

Im Zeitraum von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Dies stellt einen Rückgang von 30,6 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres dar, in dem 24.462 Genehmigungen erteilt wurden.

Die anhaltende Talfahrt der vergangenen zwei Jahre wird 2025 einen drastischen Rückgang der Fertigstellungen zur Folge haben. In der Folge dürfte sich die Wohnraumsituation weiter verschärfen – mit steigenden Mieten als Konsequenz.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2024 mit rund 46,1 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,79 Millionen Menschen arbeitslos – ein Anstieg um 178.000 gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote stieg somit um 0,3 % auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Millionen ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Der Landkreis Rastatt hat knapp 235.000 Einwohner und gehört zur Region Mittlerer Oberrhein im Regierungsbezirk Karlsruhe.

Laut dem PROGNOSE Zukunftsatlas 2025 belegt der Landkreis Rastatt im Ranking der Zukunftsfähigkeit von 400 deutschen Städten und Landkreisen den 79. Platz und zählt damit zu den Regionen mit sehr hohen Zukunftschancen.

Der Landkreis Rastatt ist sehr stark von der Automobilindustrie abhängig, insbesondere vom Mercedes-Benz Werk, das der größte Arbeitgeber der Region ist. Darüber hinaus haben zahlreiche Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie ihren Sitz in und um Rastatt.

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2024 konnte das Unternehmen seine positive Entwicklung in der Wohnungswirtschaft konsequent fortsetzen. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde erreicht. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind unverändert sehr solide.

Mit Rekordinvestitionen sichern wir eine zukunftsfähige Wohnungsversorgung.

Mit einer Rekordgesamtinvestition in Höhe von 6,90 Millionen Euro wurde 2024 ein neuer Meilenstein in der Unternehmensentwicklung erreicht.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit lag vorrangig bei den Themen:

- Instandhaltungsmaßnahmen,
- energetische Modernisierungen,
- Neubaumaßnahmen

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2024 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

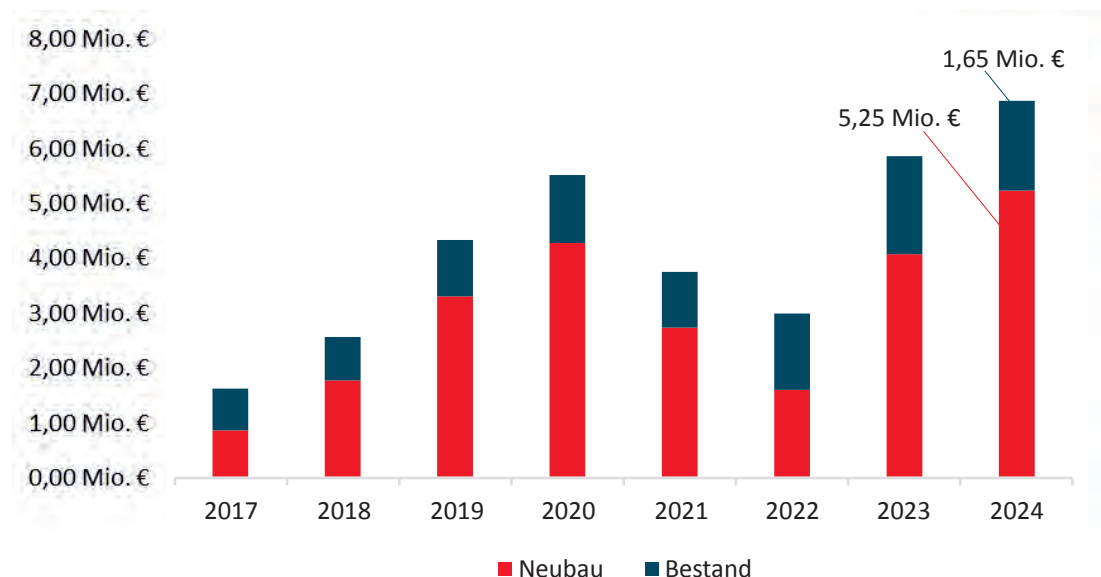
6,90 Mio. Euro Gesamtinvestitionen

davon

5,25 Mio. Euro Neubauinvestitionen

1,65 Mio. Euro Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen

Neubau- und Bestandsinvestitionen 2017 – 2024



Die Modernisierung des Bestands sowie die Neubauaktivitäten wurden planmäßig und erfolgreich umgesetzt. Mit gezielten Maßnahmen stärken wir nachhaltig die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Dabei handeln wir verantwortungsvoll und setzen auf einen engen, persönlichen Dialog mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern.

Der vertrauensvolle Umgang mit unseren Partnern im Rahmen der Bauaktivitäten sorgt dafür, dass wir planungssicher und verlässlich unsere Maßnahmen umsetzen können.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt stellt dem Landkreis Rastatt bei der Flüchtlingsunterbringung verlässliche Gemeinschaftsunterkünfte zur Verfügung. Mit der Bereitstellung von drei Gebäuden leistet die Familienheim Rastatt einen konkreten Beitrag zur Entlastung der kommunalen Infrastruktur und unterstützt die Städte und Gemeinden im Landkreis Rastatt bei der Erfüllung ihrer sozialen und gesetzlichen Verpflichtungen.

Neben der Unterstützung kommunaler Unterbringungsstrukturen engagieren wir uns auch auf sozialer Ebene und stellen Wohnraum für den Caritasverband für den Landkreis Rastatt e.V. bereit. So konnte im Berichtsjahr die Kooperation mit der Caritas weiter vertieft werden. Dies wird dazu führen, dass sich das Wohnumfeld für die Menschen vor Ort mit Behinderung und psychischen Erkrankungen in den kommenden Jahren signifikant verbessern wird.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft blieb im Geschäftsjahr 2024 mit 868 Wohneinheiten unverändert.

Zum Stichtag 31.12.2024 unterlagen insgesamt 88 Wohnungen einer Mietpreisbindung. Dies entspricht einem Anteil von 10,1 % am gesamten Wohnungsbestand. Die Mietpreisbindung gewährleistet bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte und ist ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements im Bereich der Wohnraumversorgung. Die kontinuierliche Beobachtung und strategische Steuerung dieses Bestands ist Teil unserer nachhaltigen Unternehmenspolitik.

Wir tragen maßgeblich zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem und sozial ausgewogenem Wohnraum in der Region bei.



In der nachhaltigen Wohnungswirtschaft sind soziales und ökologisches Handeln sowie wirtschaftlicher Erfolg eng miteinander verbunden und bilden gemeinsam die Grundlage für eine zukunftsfähige Entwicklung. Soziales Handeln bedeutet, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen und soziale Integration zu fördern. Ökologisches Handeln umfasst Maßnahmen zur Ressourcenschonung, Energieeffizienz und den Einsatz umweltfreundlicher Technologien im Gebäudebestand. Wirtschaftlicher Erfolg ist dabei notwendig, um die finanzielle Stabilität der Wohnungsunternehmen zu gewährleisten und Investitionen in nachhaltige Projekte zu ermöglichen. Nur durch das ausgewogene Zusammenspiel dieser drei Grundpfeiler kann eine Wohnungswirtschaft entstehen, die langfristig ökonomisch tragfähig, sozial verantwortungsvoll und ökologisch verträglich ist.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2024 erneut ein solides und zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielen. Der Jahresüberschuss belief sich auf rund 1,45 Millionen Euro, während der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bei etwa 3,1 Millionen Euro lag.

Diese positiven finanziellen Kennzahlen spiegeln die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider und unterstreichen die Effizienz ihres operativen Geschäfts.

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen

Die CO₂-Emissionen aus Bau und Nutzung von Gebäuden sind für etwa 30 Prozent der Emissionen in Deutschland verantwortlich. Um dies deutlich zu reduzieren, muss der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes beachtet und die Umweltwirkungen minimiert werden.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft erkennt die Dringlichkeit von Klimaschutzmaßnahmen an und unterstützt die nationalen Klimaziele ausdrücklich. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ste-

hen daher auch bei unseren Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Fokus.

Im Berichtsjahr hat die Familienheim Rastatt große Anstrengungen unternommen, um die dauerhafte und nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen. Auch im Jahr 2024 haben wir die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes konsequent fortgesetzt.

Das Modernisierungsprogramm 2024 konnte planmäßig und erfolgreich umgesetzt werden.

Ein bedeutender Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit war daher der erfolgreiche Nahwärmeanschluss unserer Gebäude am Leopoldplatzgebiet in Rastatt.

Insgesamt 7 Gebäude mit 72 Wohnungen profitieren nun zukünftig von einer umweltfreundlichen, effizienten und zuverlässigen Wärmeversorgung der Stadtwerke Rastatt, welche seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner von uns ist.



Leopoldplatz in Rastatt - Anbindung an die Nahwärme der Stadtwerke Rastatt

Durch die Umstellung auf Nahwärme und die geplanten energetischen Maßnahmen in den kommenden Jahren senken wir langfristig den CO₂-Ausstoß unserer Wohnanlagen und leisten damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Gleichzeitig stärken wir die Versorgungssicherheit und erhöhen den Wohnkomfort für unsere Mitglieder.



Nahwärmearbeiten mit neuer Wärmeübergabestation am Leopoldplatz in Rastatt

In drei Gebäuden konnten die Kellerdecken mit hochwirksamen Dämmelementen ausgestattet werden, um Wärmeverluste über unbeheizte Kellerräume spürbar zu reduzieren. Diese Maßnahme verbessert nicht nur das Wohnklima in den Erdgeschosswohnungen, sondern trägt auch erheblich zur Senkung des Energieverbrauchs und damit zur CO₂-Reduktion bei.

Parallel dazu wurden in zwei Gebäuden die alten Elektroinstalltionen auf den neuesten Stand gebracht. Alte Leitungen, Sicherungskästen und Verteilungen wurden durch moderne, normgerechte Technik ersetzt. Diese Investition erhöht die elektrische Sicherheit, ermöglicht die Nutzung zeitgemäßer Haushaltsgeräte und schafft die Grundlage für zukünftige Anforderungen.

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt im Berichtsjahr war die Begrünung unserer Anlagen: Wir haben zahlreiche Bäume gepflanzt und damit aktiv zur Wiederaufforstung beigetragen. Diese Maßnahmen verbessern nicht nur das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität für unsere Bewohner, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz und zur Förderung der Biodiversität in unseren Wohngebieten. So schaffen wir grüne Oasen, in denen sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen können.



Im Rahmen unserer kontinuierlichen Maßnahmen zur Instandhaltung und Aufwertung unseres Wohnungsbestandes wurde das Treppenhaus in der Gärtnerstrasse 10 in Rastatt umfassend modernisiert. Die Arbeiten umfassten eine vollständige Überarbeitung der Wand- und Deckenflächen sowie deren fachgerechte Neugestaltung durch Malerarbeiten. Zusätzlich wurden kleinere bauliche Mängel behoben, um den Gesamteindruck des Gebäudeteils nachhaltig zu verbessern.

Die Ausführung erfolgte vollständig durch unseren Regiebetrieb, was eine wirtschaftliche Umsetzung bei gleichzeitig hoher handwerklicher Qualität gewährleistete.

Im Berichtsjahr haben wir zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Verbesserung unserer Wohnanlagen umgesetzt. Von energetischen Sanierungen über technische Erneuerungen bis hin zur Verschönerung der Außenanlagen – jede Maßnahme trägt dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen, die Energieeffizienz zu steigern und die Lebensqualität unserer Mitglieder nachhaltig zu verbessern.

*Neu gestrichenes Treppenhaus
in der Gärtnerstraße 10 in Rastatt*



Durch diese vielfältigen Investitionen schaffen wir attraktive, zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnräume, die den Bedürfnissen unserer Gemeinschaft gerecht werden.

Unsere technische Abteilung steuert und begleitet mit großem Engagement alle Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Neben der Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben setzen wir auch auf unseren Regiebetrieb, der unter anderem für die Mäharbeiten und die Pflege unserer Außenanlagen verantwortlich ist.

Durch den Regiebetrieb profitieren wir von flexiblen Abläufen, schneller Reaktionsfähigkeit und direkter Qualitätskontrolle – so sorgen wir dafür, dass sich unsere Mitglieder in gepflegten und attraktiven Wohnumfeldern rundum wohlfühlen können.



Unser Regiebetrieb bei Mäh- und Grünarbeiten



Wohnen im Grünen
Hasenwäldchen 19 in Rastatt

Die Wohnungswirtschaft steht infolge verschärfter klimapolitischer Vorgaben vor großen Herausforderungen. Auch die Familienheim Rastatt nimmt ihre Verantwortung ernst und begegnet den Anforderungen – wie bereits in der 75-jährigen Genossenschaftsgeschichte – mit innovativen Konzepten und tragfähigen Lösungen.

Die deutschen Treibhausgasminderungsziele müssen mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten in Einklang gebracht werden. Es ist wichtig, dass Klimaschutzmaßnahmen nicht zu einer unzumutbaren Belastung für Wirtschaft und Bürger führen.

Die im Bundes-Klimaschutzgesetz (Stand August 2024) verankerten Treibhausgasminderungsziele sehen eine Reduktion der Emissionen um mindestens 65 % bis 2030 sowie um mindestens 88 % bis 2040 gegenüber dem Referenzjahr 1990 vor.

Darüber hinaus ist das Ziel definiert, bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Nach 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erzielt werden.

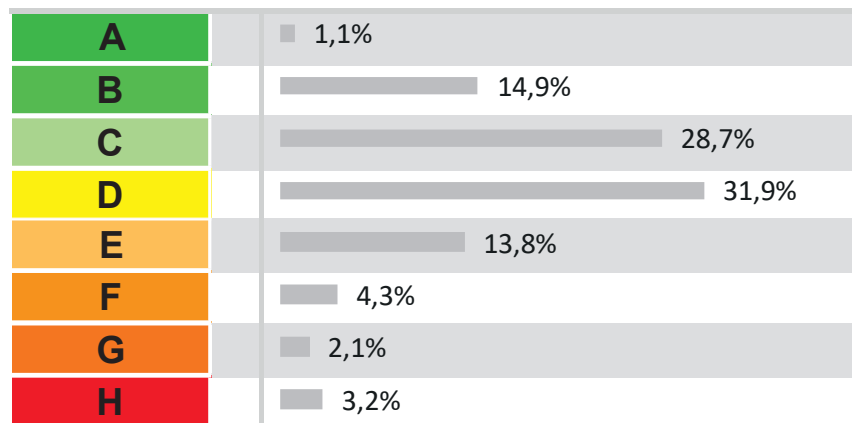
Die Familienheim Rastatt hat frühzeitig eine eigene „Klima-Roadmap“ entwickelt, die es ermöglicht, sämtliche energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen strategisch zu steuern. Die Roadmap erlaubt eine individuelle Bewertung jedes Gebäudes im Bestand unter Einbeziehung des energetischen Zustands, der Energieeffizienzklasse sowie der Verbrauchsdaten der vergangenen Abrechnungsjahre. So behalten wir auch bei wachsender Komplexität den Überblick über den CO₂-Fußabdruck unseres Immobilienportfolios.

Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmens-DNA.

Die Verteilung der Energieklassen des kompletten Gebäudebestandes der Baugenossenschaft setzt sich aktuell wie folgt zusammen:



Energieeffizienzklassen der Wohngebäude



Derzeit werden bereits über 20% des gesamten Unternehmensbestandes klimaneutral beheizt. Bereits heute befinden sich knapp 80 % der Wohngebäude der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt in den Energieeffizienzklassen A bis D.

Gegenwärtig beträgt der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert für den Gebäudebestand der Baugenossenschaft 105,99 kWh/(m²a). Hierbei bleiben die Gebäude unberücksichtigt, die nach der Portfolioanalyse zum Modernisieren aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nachhaltig sind.

Der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland hat einen Bedarf von rund 150 kWh/(m²a) und befindet sich in Energieeffizienzklasse E.

**Der Weg zum Erfolg braucht Analysen,
Verständnis und klare Entscheidungen.**

Die Familienheim Rastatt verfolgt das Ziel, ökologische Verantwortung mit sozialem Auftrag zu verbinden. Unsere Investitionen in energetische Effizienz, erneuerbare Energien und zukunftsfähige Quartierskonzepte sind ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz – und sichern gleichzeitig dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder.



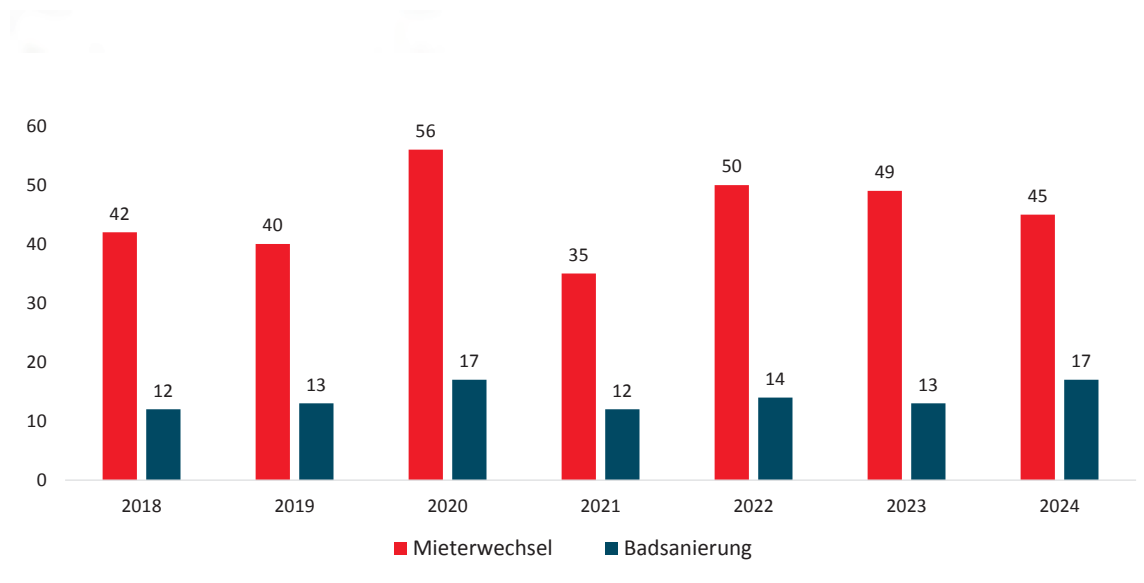


Wohnen im Grünen
Schlackenwerther Straße 15 in Rastatt

Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 45 Mieterwechsel im Wohnungsbestand verzeichnet. Dieses Niveau entspricht den Vorjahreswerten und weist auf eine stabile, marktübliche Fluktuation hin. Im Zuge dessen konnten zudem wertsteigernde Maßnahmen umgesetzt werden, so wurden im Laufe des Jahres 17 Bäder umfassend modernisiert.

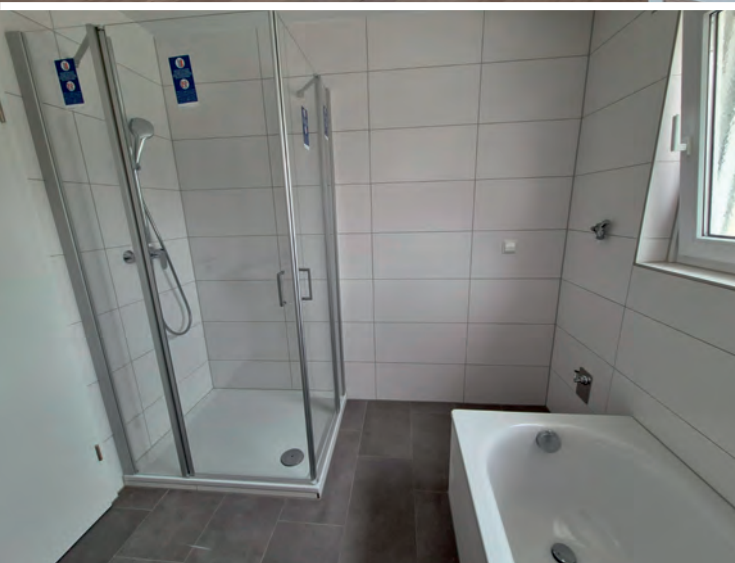
Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr



Durch kurze Leerstandzeiten und hohe Nachfrage konnte eine sehr geringe Leerstandsquote aufrechterhalten werden.

Die professionelle Abwicklung von Wohnungswechseln und ein transparenter Kundenservice trugen zusätzlich zur hohen Mieterzufriedenheit bei.

Die Familienheim Rastatt investiert seit vielen Jahren kontinuierlich in die Sanierung ihrer Wohnungen, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Insbesondere bei Mieterwechseln setzen wir gezielt auf die Komplettmodernisierung nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten. Dabei spielt auch die Grundrissoptimierung eine zentrale Rolle: Durch intelligente Raumaufteilungen schaffen wir mehr Wohnqualität, Offenheit und Funktionalität – und gestalten Wohnraum, der sich an den Lebensrealitäten unserer Mitglieder orientiert.



Renovierte Mietwohnung in der Anselm-Feuerbach-Straße 3 in Gaggenau

Neben der Optimierung von Grundrissen legen wir dabei besonderen Wert auf Komfort und Zugänglichkeit – etwa durch den Einbau barrierefreier Duschen. So schaffen wir zukunftsfähigen Wohnraum, der sowohl funktional als auch generationengerecht ist und den Alltag unserer Mitglieder spürbar erleichtert.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung in den Wohnungen sind deutlich gestiegen und lagen im Geschäftsjahr 2024 bei rund 800.000 Euro.

Aktuell gibt es keine Vermietungsschwierigkeiten – sämtliche Wohnungen werden planmäßig an unsere neuen Mitglieder übergeben.

Seit 75 Jahren setzen wir uns täglich für die Idee ein, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen, passend zu jeder Lebenssituation, anzubieten – treu nach den Prinzipien unserer Genossenschaft.

Das Wohnen ist in Deutschland teuer geworden. Steigende Mieten stellen auch deshalb in Deutschland besonders viele vor ein Problem, weil nirgendwo sonst in der Europäischen Union so viele Menschen zur Miete wohnen.

Deutschland ist das einzige Land in Europa, in dem mehr als die Hälfte der Bevölkerung zur Miete wohnt. Mit einem Mieteranteil von rund 54 % liegt Deutschland deutlich über dem EU-Durchschnitt von etwa 30 %. Dieses besondere Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen prägt den deutschen Wohnungsmarkt nachhaltig und unterstreicht die gesellschaftliche Bedeutung des bezahlbaren Mietwohnraums.

Vor diesem Hintergrund kommt Wohnungsbaugenossenschaften eine zentrale Rolle zu: Sie sichern langfristig stabile Mieten, fördern soziale Durchmischung und bieten ihren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohnsicherheit – auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Im Wohnungsmarkt steckt gewaltiger sozialer Sprengstoff.

Daher ist es wichtig, dass wir als Genossenschaft die Miete auf einem sozial verträglichen Niveau halten.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Berichtsjahr bei 6,50 €/m².

Wir setzten somit mit unseren Mietpreisen in der Region einen dämpfenden Impuls - im Vergleich zu anderen Anbietern liegen die Mieten deutlich unter dem Durchschnitt.

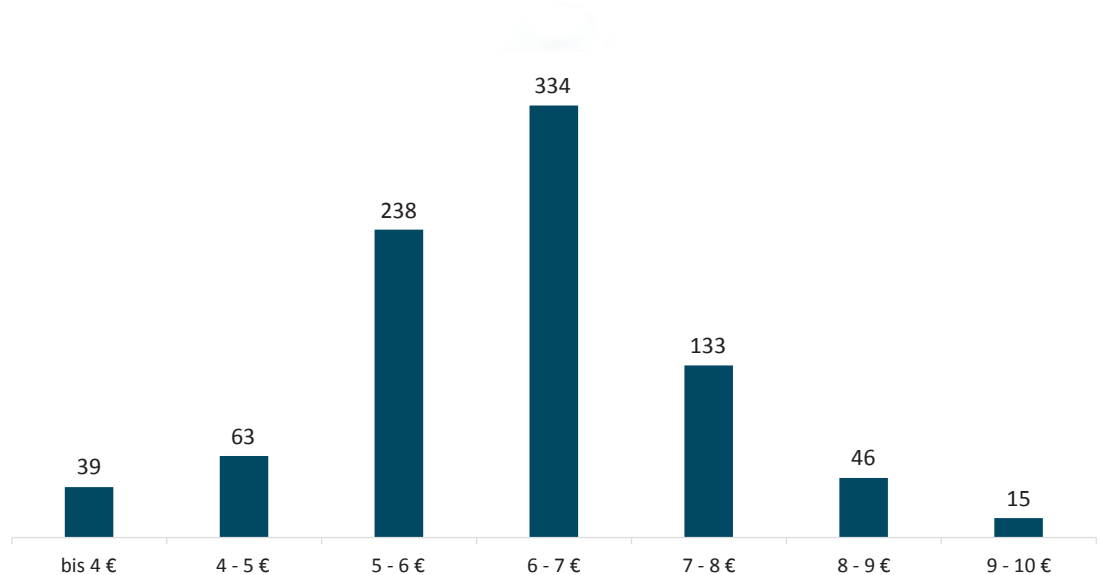
Trotz umfassender Investitionen wurde bewusst auf maßvolle Mietanpassungen gesetzt, um die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten.

Laut dem Mietspiegel 2024 der Stadt Rastatt beträgt die Durchschnittsmiete 10,09 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Baden-Württemberg

laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg bei 12,18 Euro pro Quadratmeter (Stand: 1. Quartal 2024).

Die Familienheim Rastatt bietet ein breites Spektrum an bezahlbarem Wohnraum. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Mietpreisstruktur mit der Anzahl der Wohnungen – gestaffelt nach Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Sie verdeutlicht unseren genossenschaftlichen Anspruch, auch in angespannten Märkten faire Mieten zu gewährleisten.

Mietpreisaufteilung der 868 Wohnungen im Jahr 2024



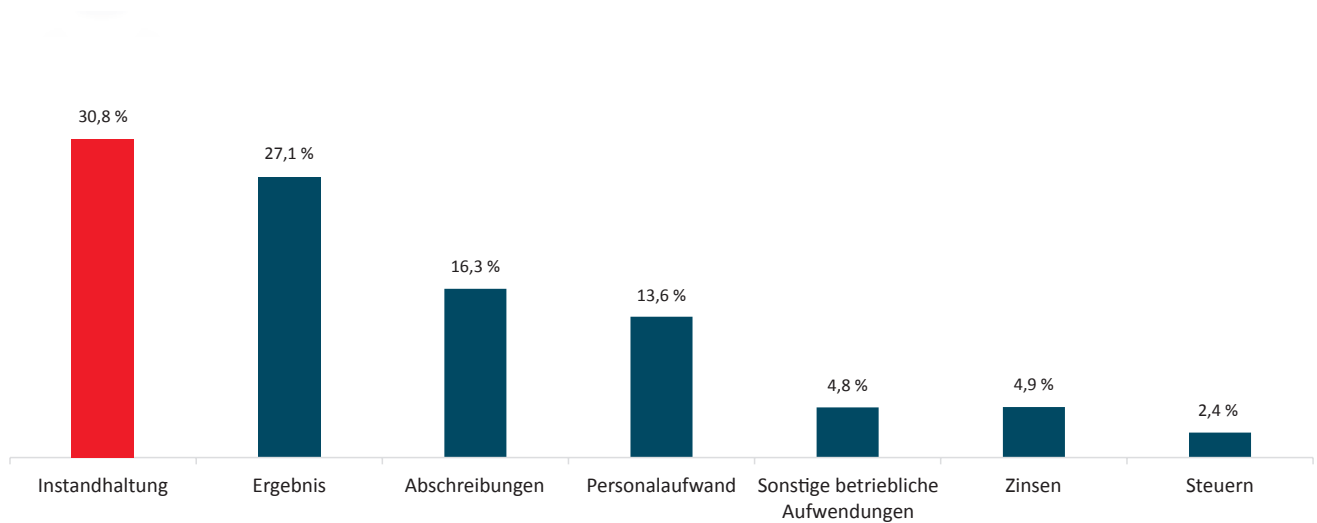
Im Geschäftsjahr 2024 wurden in insgesamt 30 Wohnanlagen Mieterhöhungen vorgenommen, die stets im beiderseitigen Einvernehmen mit den Mietern erfolgten. Dabei orientierten wir uns sorgfältig an den Vorgaben des § 557 Abs. 1 BGB, um eine faire und transparente Anpassung der Mietpreise zu gewährleisten. Diese Maßnahme trägt dazu bei, den Erhalt und die Qualität unseres Wohnungsbestandes nachhaltig zu sichern und gleichzeitig die Interessen unserer Mitglieder zu wahren.

Die Heiz- und Betriebskosten betragen im Durchschnitt 2,24 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Kosten setzen sich aus den tatsächlichen Verbrauchswerten sowie den umlagefähigen Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung zusammen.

In der Summe ergibt sich daraus eine durchschnittliche monatliche Bruttomiete von 8,74 Euro pro Quadratmeter, welche die Kaltmiete und alle zusätzlich anfallenden Nebenkosten beinhaltet.

Der größte Anteil der Mieterträge fließt erneut unmittelbar in den Erhalt und Ausbau unseres eigenen Wohnungsbestands. Zur Veranschaulichung zeigt das nachfolgende Diagramm die prozentuale Verwendung der Mieterträge.

Verwendung des Mietertrages in %



Mietwohnhaus in der Königsberger Straße 11 in Rastatt

Neubauminvestitionen

Platanenstraße in Rastatt

Im Zentrum der Stadt Rastatt realisiert die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt aktuell die größte Einzelinvestition ihrer 75-jährigen Geschichte – und das in wirtschaftlich herausfordernden und volatilen Zeiten. Umso mehr freuen wir uns, mit dem Neubau-projekt in der Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 insgesamt 60 genossen-schaftliche Mietwohnungen schaffen zu können.

Neues Wohnquartier in der Platanenstraße ist die größte Einzelinvestition in der Geschichte der Familienheim Rastatt.

Die derzeitigen Rahmenbedingungen erfordern ein gezieltes und flexibles Projektmanagement mit innovativen Ansätzen, um die stark gestiegenen Baukosten zu beherrschen – ohne dabei Kom-promisse bei Qualität und Wohnkomfort einzugehen.

Die moderne Wohnanlage wird vollständig in den Eigenbestand der Genossenschaft integriert und umfasst rund 4.750 Quadrat-meter Wohnfläche. Der Spatenstich erfolgte am 22. November 2022.

Die Großtiefgarage mit 70 Stellplätzen verbindet alle drei Gebäu-de miteinander. Sowohl die Betondecke der Tiefgarage als auch die Dachflächen der Wohngebäude werden begrünt und leisten so einen Beitrag zum städtischen Mikroklima.

Im Berichtsjahr wurden auf sämtlichen drei Hauptdachflächen der Gebäude Photovoltaikanlagen installiert.





Neubau
Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 in Rastatt

Der Betrieb der Anlagen erfolgt in Eigenregie durch die Baugenossenschaft Familienheim als Anlagenbetreiber. Die Anlagen sind mit einem zentralen Monitoring- und Steuerungssystem ausgestattet, das eine kontinuierliche Erfassung und Auswertung aller relevanten Betriebsdaten ermöglicht.

Die ersten Wohnungen werden im August 2025 bezugsfertig sein und fristgerecht an die neuen Mitglieder der Genossenschaft übergeben.

Die Fertigstellung der Gesamtanlage ist für Oktober 2025 vorgesehen.

Das Wohnquartier wird im energieeffizienten KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und über ein eigenes Nahwärmenetz mit zentraler Pelletsheizung versorgt. Diese Lösung gewährleistet eine nachhaltige, klimafreundliche und unabhängige Wärmeversorgung aller Wohneinheiten.

Die drei Gebäude zeigen deutlich, welches Potenzial im energieeffizienten Bauen liegt, denn der spezifische CO₂-Ausstoß liegt lediglich bei 3,66 kg CO₂/m²/Jahr – ein Beleg für die Wirksamkeit moderner Bau- und Energiekonzepte.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und verfügen über eine hochwertige Ausstattung. Darüber hinaus wurden vier Wohnungen rollstuhlgerecht konzipiert und erfüllen somit die besonderen Anforderungen an uneingeschränkte Mobilität und Nutzbarkeit. Diese Maßnahmen unterstreichen den Anspruch, zeitgemäßen Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen anzubieten. Dazu gehören unter anderem dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Glasfaseranschlüsse für zeitgemäßen multimedialen Komfort sowie Videosprechanlagen in jeder Wohnung.

Das Erzbistum Freiburg und die Stadt Rastatt fördern aktiv unseren Mietwohnungsneubau.

Erstmals wird in der Platanenstraße das sogenannte Rastatter Modell umgesetzt. Dieses Modell fördert die Schaffung von günstigem, bedarfsgerechtem Wohnraum.

Der Wohnraum soll darüber hinaus barrierefrei sein – angepasst an die Bedarfe etwa von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Einschränkungen.

Darüber hinaus werden Wohnungen über das Erzbistum Freiburg gefördert. Das Siedlungswerk Baden e.V. hat in Zusammenarbeit mit der Erzdiözese Freiburg dieses spannende Förderprogramm entwickelt. Die Förderung kommt jungen Familien und älteren Mietern zugute und wird ausschließlich über die Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. gewährt.



Mit diesem Projekt setzen wir ein zukunftsweisendes Zeichen für nachhaltiges und genossenschaftliches Bauen im Landkreis Rastatt.



Geplante Neubauaktivitäten

Im Rahmen strategischer Überlegungen wird die Genossenschaft auch künftig gezielt antizyklische Investitionen in Neubauprojekte tätigen, um sich frühzeitig zukunftssträchtige Standorte und Marktanteile zu sichern.

Die Identifikation und Weiterentwicklung geeigneter Entwicklungsstandorte – wie etwa im Bereich der Murgstraße 17 und Werderstraße 21 in Rastatt – ist dabei ein zentraler Bestandteil unserer strategischen Planung.

Im Zuge der strategischen Portfoliopflege plant die Genossenschaft den Rückbau des Bestandsgebäudes, das sich im eigenen Besitz befindet.

Der Standort soll für einen zukunftsorientierten Neubau genutzt werden, mit dem dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zugleich moderne energetische sowie städtebauliche Anforderungen erfüllt werden.



Die Genossenschaft nutzt hierfür das Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen in Baden 5.0“ der Erzdiözese Freiburg, um sozialverträgliche Mieten sicherzustellen.

Das Projekt steht exemplarisch für das genossenschaftliche Selbstverständnis, auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen verantwortungsvoll und zukunftsgerichtet in die Wohnraumentwicklung zu investieren.

Die anhaltende Krise auf dem Wohnungsmarkt und ihre Auswirkungen auf den sozialen Zusammenhalt zeigen deutlich, dass die bisherigen politischen Maßnahmen nicht ausreichen. Daher sollten Kommunen bei der Grundstücksvergabe verstärkt auf das genossenschaftliche Modell setzen, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Des Weiteren bewerten der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG die Reaktivierung der EH55-Förderung als ein wichtiges steuerungspolitisches Instrument, das kurzfristig den Wohnungsneubau fördert und die Bautätigkeit stabilisiert.

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.



UN-Generalsekretär António Guterres betont in seinem Grußwort an die internationale genossenschaftliche Gemeinschaft:

„Genossenschaften sind die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.“

Bereits 2016 hat die UNESCO die genossenschaftliche Idee in die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Weltweit basieren Genossenschaftsmodelle auf den Prinzipien der Autonomie und Unabhängigkeit, der demokratischen und wirtschaftlichen Teilhabe ihrer Mitglieder sowie des gemeinschaftlichen Engagements.

Damit gestalten Genossenschaften aktiv eine lebenswerte und nachhaltige Zukunft.

”

Es ist unser Auftrag, Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen - durch nachhaltiges Handeln, vorausschauende Planung und das klare Bekenntnis, sozialen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Marco Haungs
geschäftsführender Vorstand



Auch unsere werteorientierte Genossenschaft gestaltet die Zukunft, da bei uns nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht, sondern die nachhaltige Förderung unserer Mitglieder. Mit dem Erwerb der Mitgliedschaft erhalten diese ein lebenslanges Nutzungsrecht an ihrer Wohnung. Dieses Modell bietet nicht nur dauerhaft stabile Wohnverhältnisse, sondern auch ein hohes Maß an Sicherheit und Verlässlichkeit – heute und in Zukunft.

Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und fremden Mietwohnungen

Im Rahmen der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führen wir für Eigentümergemeinschaften eine fachkompetente und ordnungsgemäße Betreuung auf Basis der gesetzlichen Vorgaben durch.

Es werden 8 Wohnungseigentümergeinschaften mit 207 Wohnungen, 12 Reihenhäusern und 209 Garagen verwaltet. Hiervon wurde für 4 Wohneigentumseinheiten die Mietverwaltung mit übernommen

Den Schwerpunkt bildete dabei die Planung, Beauftragung und Betreuung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In enger Abstimmung mit den Eigentümergemeinschaften wurden notwendige bauliche Maßnahmen identifiziert, fachgerecht ausgeschrieben und in der Ausführung begleitet. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen gelegt, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz, Verkehrssicherungspflicht sowie Brandschutz.

Darüber hinaus erfolgte die Erstellung rechtssicherer Jahresabrechnungen sowie die Durchführung und Protokollierung der Eigentümerversammlungen.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum Stichtag 31.12.2024 belief sich das treuhänderisch verwaltete Vermögen der Eigentümergemeinschaften auf insgesamt **1.021.912,86 Euro**. Die ordnungsgemäße und transparente Verwaltung dieser Mittel hat für uns höchste Priorität.

Gesamtbauleistungen der Genossenschaft seit 1949

Stand 31.12.2024
(ohne sonstige Einheiten)

4.251 Wohnungen in 1.589 Häusern.

Ort	Häuser	Wohnungen	Ort	Häuser	Wohnungen
Au am Rhein	6	11	Iffezheim	4	8
Baden-Baden	14	42	Kuppenheim	82	161
Bietigheim	22	40	Loffenau	7	8
Bischweier	91	139	Muggensturm	51	79
Durmersheim	48	81	Ötigheim	19	52
Elchesheim-Illingen	9	16	Rastatt	510	1.821
Forbach	54	102	Rheinmünster	5	5
Gaggenau	421	1.133	Sinzheim	1	2
Gernsbach	181	455	Steinmauern	26	40
Hügelsheim	22	24	Weisenbach	16	32



Unser soziales Engagement

Auch im Jahr 2024 haben wir unser Engagement für die Gemeinschaft erneut verstärkt und verschiedene soziale Projekte unterstützt.

Wir sind stolz darauf, Mitglied bei DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziale und wirtschaftliche Organisationen), einer renommierten Organisation, die sich weltweit für die Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen in Not einsetzt, zu sein.

Eines der vielen Projekte der DESWOS ist die

„Maurerinnenausbildung und Gründung von Frauenbaugenossenschaften in Bolivien“

Mit diesem Projekt werden 40 Frauen zu Maurerinnen ausgebildet, damit sie den Bau ihrer eigenen Häuser eigenständig durchführen können.

Sie und ihre Familien wohnen im Hochland Boliviens in Siedlungen mit selbst errichteten Hütten ohne Strom, Wasser sowie angemessene Sanitär- und Abwasseranlagen. Damit sie schnellstmöglich ein sicheres und technisch einwandfreies Zuhause erhalten, werden sie durch diese Ausbildungsmaßnahme von der DESWOS unterstützt.



Darüber hinaus sind wir Mitglied bei der Josef-Saier-Stiftung. Der gemeinnützige Verein hat sich die Erhaltung und Förderung des Lebenswerks des Gründers der Volksschauspiele Ötigheim, Pfarrer Josef Saier, zum Ziel gesetzt. Diese kulturelle Initiative trägt wesentlich zur Pflege und weiteren Entwicklung des regionalen Theaters bei und bereichert das kulturelle Leben in unserer Region.



Weitere Spenden gingen wieder an örtliche Sportvereine; unter anderem zur Anschaffung einer Jugendausrüstung, um jungen Talenten eine optimale Entwicklung zu ermöglichen. Zudem fördern wir die Sichtbarkeit der Vereine durch Plakat- sowie Bandenwerbung. Damit möchten wir den Sport in unserer Region unterstützen, Gemeinschaftsgeist stärken und die Gesundheit sowie das soziale Miteinander fördern.

Auch die Seniorenhilfe Rastatt e.V. erhält jedes Jahr eine Spende von uns. Sie engagiert sich seit 1948 für Rastatter Seniorinnen und Senioren.

Mit einer wiederholten Spende an den Kindergarten Oberlin in Rastatt konnte erneut das Projekt „Stark auch ohne Muckis“ gefördert werden.



„Stark auch ohne Muckis“, ist einer der führenden Anbieter von „Sozialen-Kompetenz“- und „Anti-Mobbing“-Trainings. Es ist ein Trainingskonzept, welches Kinder dazu befähigt mit Mobbing-situationen und Problemen widerstandsfähig umzugehen. In seiner Rangheimsweise ist es ganzheitlich aufgebaut und schafft es, Eltern, Pädagogen und Kinder gleichermaßen zu stärken. Statt Spaltung wird Verbindung geschaffen und weder Täter noch Opfer werden an den Pranger gestellt. Es stärkt die vermeintlichen Opfer dahingehend, sich mental und emotional vom Mobbing zu distanzieren, sodass Mobbing keinen Nährboden findet.

Wir freuen uns, dass wir im Rahmen unseres sozialen Engagements die Möglichkeit haben, das wichtige Thema Mobbing durch die Unterstützung dieses Projekts aktiv aufzugreifen und ins Bewusstsein zu rücken.

Unser Team



Caroline Boh
Zentrale / Empfang / Mietverwaltung



Celine Seeger
Miet- und Mitgliederverwaltung



Birgit Massjung
Finanzabteilung Rechnungswesen



Sandra Böhmke
Kreditorenbuchhaltung
Zahlungsverkehr



Gabi Klumpp
WEG-Verwaltung



Melanie Völkner
Kundenbetreuung Sachbearbeitung



Markus Kraus
Technischer Leiter



Erika Landsgesell
Kundenbetreuung Sachbearbeitung



Sabine Kraft
Sekretariat



Thomas Stiller
Regiebetrieb



Bernd Hoffmann
Regiebetrieb

Das Team der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt besteht aus 11 Mitarbeitenden.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Team sowie mit dem Vorstand bildete auch im zurückliegenden Jahr die Grundlage für die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Ein besonderes Ereignis im Berichtsjahr war das 25-jährige Dienstjubiläum von Herrn Bernd Hoffmann, der seit einem Vierteljahrhundert als Regiemitarbeiter einen wichtigen Beitrag zum Bestandserhalt und zur Pflege unserer Immobilien leistet. Wir danken Herrn Hoffmann herzlich für sein langjähriges Engagement und seine zuverlässige Arbeit im Einsatz für unserer Mieter.



Mitgliederversammlung 2024

Ein weiterer Höhepunkt war die im Jubiläumsjahr stattfindende Mitgliederversammlung, die, wie auch in den vergangenen Jahren, im Herz Jesu Gemeindezentrum in Rastatt stattfand. Das Jubiläumsjahr bot die Gelegenheit, alle Mitglieder zum Beginn der Versammlung mit einem gemeinsamen Umtrunk zu begrüßen und den für das Jubiläumsjahr erstellten Imagefilm der Genossenschaft vorzuführen.

Mitglieder- versammlung 2024





75
JAHRE
1949 - 2024

Die Mitgliederversammlung genehmigte den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Geschäftsbericht 2023 inklusive Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig.

In getrennten Abstimmungen wurden sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat ebenfalls einstimmig entlastet. Diese Entscheidungen spiegeln das Vertrauen der Mitglieder in die Arbeit der Verwaltungsorgane sowie die solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde Herr Michael Schulz, Oberbürgermeister a.D., feierlich aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Herr Schulz war 27 Jahre im Aufsichtsratsgremium tätig, davon knapp drei Jahre als Vorsitzender. Mit seinem fundierten Sachverstand, seinem besonnenen Wesen und seiner langjährigen Erfahrung in kommunalen wie wohnungswirtschaftlichen Fragen hat er die Arbeit der Baugenossenschaft in dieser Zeit maßgeblich geprägt und begleitet. Für seine herausragenden Verdienste wurde Herr Schulz mit einer Urkunde und der Ehrennadel in Silber des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ausgezeichnet. Die Baugenossenschaft dankt ihm herzlich für seine vertrauensvolle und konstruktive Mitarbeit.



Bild links: Verleihung der Ehrennadel an Herrn Michael Schulz

Bild rechts: Frau Johanna Schulz-Heberling und Herr Michael Schulz mit den Vorstandsmitgliedern

Herr Bürgermeister Thomas Lachnicht wurde für den scheidenden Herrn Schulz als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit und heißen Herrn Lachnicht im Gremium herzlich willkommen.



Aufsichtsratsgremium von links:
Axel Grässle, Thomas Lachnicht, Veronika Laukart, Daniela Schneider, Reiner Dehmelt

Ein fester und geschätzter Bestandteil der Mitgliederversammlung war auch in diesem Jahr die Ehrung langjähriger Mitglieder. Für ihre 25-, 50- und sogar 60-jährige Treue zur Baugenossenschaft Familienheim Rastatt wurden die Jubilare in schöner und guter Tradition gewürdigt. Als Zeichen des Dankes erhielten sie eine Urkunde sowie ein kleines Präsent.

Die langjährige Mitgliedschaft ist Ausdruck besonderer Verbundenheit mit der Idee des genossenschaftlichen Wohnens – sie verdient unsere höchste Anerkennung.



Geehrte Mitglieder mit Vorstand

Letztlich möchten wir allen unseren Dank aussprechen, die es uns durch ihre Mitarbeit und harmonische Zusammenarbeit ermöglichten, die aufgezeigten Leistungen zu erbringen.

Ein besonders herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen langjährigen Partnern aus Handwerk, Verbänden, Geldinstituten, Kommunen sowie den verantwortlichen Behörden, die uns bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben durch Förderung und Unterstützung geholfen haben.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist das Engagement der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr bei der Lösung der anstehenden Aufgaben unterstützt haben.

Ihnen sei an dieser Stelle für die stets wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit recht herzlich gedankt.

Allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sagen wir Danke für ihre gute Arbeit und den großen persönlichen und nicht nachlassenden Einsatz im Berichtsjahr.

Unseren Mitgliedern und Kunden, wie auch unseren Geschäftsfreunden danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit und das uns erwiesene Vertrauen.

Die Mitgliederversammlung war gut besucht und bot nach den offiziellen Tagesordnungspunkten Gelegenheit zu geselligem Austausch bei einer Bewirtung und einem anschließenden Abendessen. Die positive Resonanz bestätigt uns in dem Bestreben, den Dialog mit unseren Mitgliedern weiterhin aktiv zu pflegen.

Exkursion von Aufsichtsrat und Vorstand

Ein sehr inspirierendes Ereignis im Geschäftsjahr 2024 war die zweitägige Exkursion von Aufsichtsrat und Vorstand nach Freiburg. Im Rahmen der Exkursion hatten die Organe die Gelegenheit, sich vor Ort über aktuelle städtebauliche und soziale Projekte zu informieren und wertvolle Einblicke in die regionale Entwicklung zu gewinnen.

Beim herzlichen Empfang durch die Vorsitzende des Stiftungsvorstandes der Erzdiözese Freiburg, Frau Dana Mebus, erhielt der Aufsichtsrat und Vorstand umfassende Einblicke in die vielfältigen Aufgaben und Initiativen der verschiedenen Stiftungen der Erzdiözese.



Besuch in der Erzdiözese Freiburg bei Frau Dana Mebus

Ein weiterer Programmpunkt war der Besuch beim Bauverein Breisgau e.V., bei welchem das Vorstandsmitglied Herr Jörg Straub über die Bauleistungen der Baugemeinschaft sowie über nachhaltige und innovative Ansätze im Wohnungsbau in Freiburg berichtete. Im Anschluss bot sich die Gelegenheit, das „Uni-Carré“, das größte Mietwohnungsprojekt in Freiburg im Breisgau zu besichtigen. Das Projekt demonstriert beispielhaft, wie moderne, bezahlbare und nachhaltige Wohnräume geschaffen werden können, und zeigt die zukunftsweisende Entwicklung der Stadt im Bereich urbaner Wohnraumgestaltung.

Die Exkursion hat wertvolle Einblicke in die vielfältigen städtebaulichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen in Freiburg ermöglicht und wird sicherlich Impulse für zukünftige strategische Planungen der Genossenschaft liefern.

Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG stellt sich wie folgt dar (in Tausend Euro):

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
ERTRAGSLAGE			
Betriebsbereiche			
Bewirtschaftungstätigkeit	2.300,7	2.127,3	173,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	53,3	50,9	2,4
Kapitaldienst	52,3	-92,7	145,0
SUMME	2.406,3	2.085,5	320,8
Verwaltungskosten	-853,4	-807,1	-46,3
BETRIEBSERGEBNIS	1.552,9	1.278,4	274,5
Übrige Rechnungen	23,4	18,8	4,6
JAHRESÜBERSCHUSS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	1.576,3	1.297,2	279,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-129,0	-74,3	-54,7
JAHRESÜBERSCHUSS	1.447,3	1.222,9	224,4

Im Geschäftsjahr 2024 konnte ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,45 Mio. Euro (Vorjahr 1,22 Mio. Euro) erzielt werden.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend und sie wird weiterhin unverändert von den Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 173,4 TEuro erhöht.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar
(in Tausend Euro):

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Sachanlagen	44.927,9	86,0	40.527,0	86,9
Finanzanlagen	1,4	0,0	1,4	0,0
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.661,3	3,2	1.630,9	3,5
Wertpapiere	200,0	0,4	400,0	0,9
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.983,6	9,5	3.558,5	7,6
Übriges Umlaufvermögen	459,9	0,9	532,4	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	11,6	0,0	6,8	0,0
GESAMTVERMÖGEN	52.245,7	100,0	46.657,0	100,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Sachanlagenvermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 86,0 % (Vorjahr: 86,9 %) und wird somit weiterhin durch ein hohes Anlagevermögen geprägt.

Die planmäßigen Abschreibungen sind hierbei berücksichtigt.

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar
(in Tausend Euro):

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	26.243,0	50,2	24.825,4	53,2
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Pensionsrückstellungen	235,0	0,4	282,9	0,6
Übrige Rückstellungen	144,3	0,3	122,8	0,3
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.921,1	43,9	19.341,2	41,5
Erhaltene Anzahlungen	1.729,0	3,3	1.694,2	3,6
Übrige Verbindlichkeiten	970,8	1,9	375,9	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	2,5	0,0	14,6	0,0
GESAMTKAPITAL	52.245,7	100,0	46.657,0	100,0

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das in 2024 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2023 in 2024 ausbezahlten Dividende erhöht.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich auf 50,2 % (Vorjahr: 53,2 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen und erhöhten sich im Jahr 2024 auf rund 22,9 Mio. Euro (Vorjahr: 19,3 Mio. Euro).

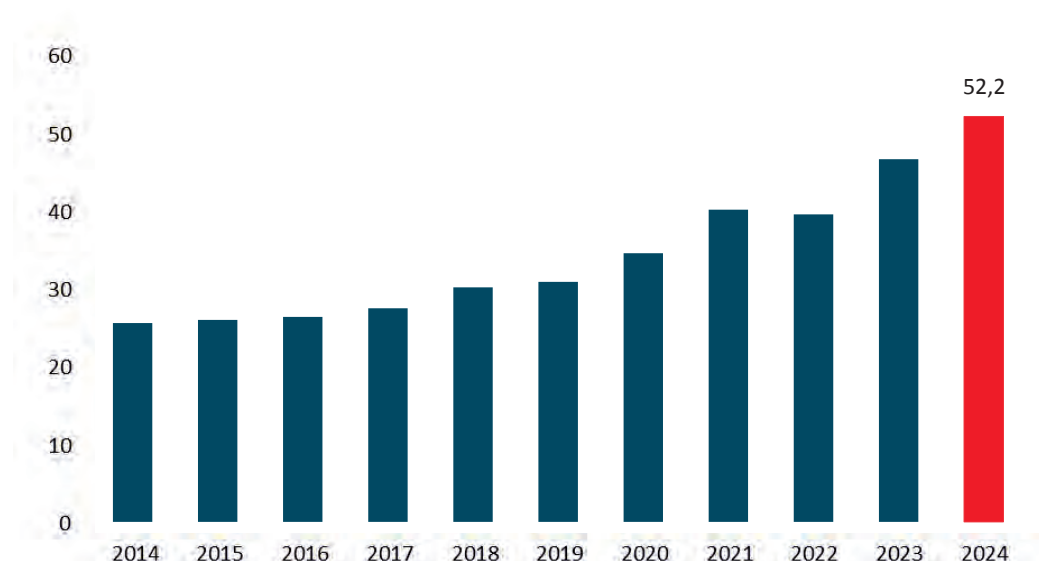
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet und die wirtschaftliche Lage wird vom Vorstand positiv bewertet.

Die Bilanzsumme im Berichtsjahr erhöht sich aufgrund der Neubauproduktionen auf rund 52,2 Mio. Euro.

Bilanzsumme

in Mio. Euro



Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt (in Tausend Euro):

	2024	2023
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.085,8	2.067,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.152,0	-4.252,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.491,3	5.051,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.425,1	2.865,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.389,5	523,8
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	4.814,6	3.389,5

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen.

Bei den Bezahlungen konnten somit bei Kreditorenrechnungen entsprechende Skontovereinbarungen berücksichtigt werden.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2024 geordnet und entwickelte sich planmäßig.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von rund 1,65 Mio. Euro wurden aus laufenden Eigenmitteln finanziert. Ausreichende flüssige Mittel waren für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben stets vorhanden.

Zur Absicherung vor Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der den aktuellen Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Auslaufende Zinsfestschreibungen konnten in der Vergangenheit zu günstigen Konditionen prolongiert werden. Die Prolongationen sind zeitlich gestaffelt, um dem Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Dem Zinsänderungsrisiko entgegnet die Genossenschaft durch Vereinbarung von langfristigen Zinsfestschreibungen, überwiegend auf 10 Jahre.

Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden, sind:

Kennzahlen zur Vermögensstruktur in Verbindung mit wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

			2024	2023
Jahresüberschuss		T€	1.447,30	1.222,90
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit		T€	6.748,80	6.297,80
Eigenkapitalquote	$= \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	50,20	53,20
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (+Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	$= \frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,50	6,24
Leerstandsquote	$= \frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,20	0,30
Instandhaltungen/m² p.a.	$= \frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	26,56	26,91
Verwaltungskosten/m² p.a.	$= \frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	13,78	13,05
Eigenkapitalrentabilität	$= \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,51	4,90
Gesamtkapitalrentabilität	$= \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,27	3,20
Fremdkapitalzins /m² p.m.	$= \frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,30	0,39
Mietwert	$= \frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		6,53	7,00

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider.

Keiner der Werte weist auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung hin.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war jederzeit geordnet.

Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Familienheim sieht sich auch im kommenden Geschäftsjahr mit einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld konfrontiert.

Wesentliche Belastungsfaktoren bleiben der andauernde Krieg in der Ukraine, die zunehmenden Spannungen im Nahen Osten, handelspolitische Konflikte mit den USA sowie die anhaltenden Unsicherheiten im China-Geschäft. Diese Entwicklungen wirken sich direkt oder indirekt auf die Bau- und Immobilienwirtschaft aus, unter anderem durch steigende Baukosten, gestörte Lieferketten und ein volatiles Zinsumfeld.

Trotz dieser externen Unsicherheiten bestätigt der Vorstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prognoseberichts die stabile Unternehmensentwicklung.

Die stabile Nachfrage nach Wohnraum, eine sorgfältige Finanzplanung sowie die flexible Anpassung an veränderte Marktbedingungen bilden die Grundlage für die positive Einschätzung der Geschäftsaussichten.

**Die Familienheim Rastatt blickt zuversichtlich
in die Zukunft.**

Die umfangreichen Neubautätigkeiten der vergangenen Jahre stärken unsere strategische Position erheblich. Sie sorgen nicht nur für zusätzlichen, energieeffizienten Wohnraum, sondern tragen zur Verjüngung unseres Portfolios bei. Diese Maßnahmen bilden das Fundament für eine zukunftsfähige Entwicklung und ermöglichen uns, den Wandel aktiv mitzugestalten.

Die Finanzierung von Eigenheimen gestaltet sich im aktuellen Marktumfeld zunehmend schwieriger. Neben dem anhaltend hohen Zinsniveau wirken sich auch die stark gestiegenen Baukosten negativ auf die Realisierbarkeit privater Bauvorhaben aus.

In diesem herausfordernden Umfeld kommt der soliden Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft eine zentrale Bedeutung zu. Sie erlaubt es uns, finanzielle Stabilität zu wahren, Investitionen

sorgfältig zu planen und gleichzeitig Wohnraum zu sozialverträglichen Bedingungen bereitzustellen.

Mit Hilfe einer 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung prognostiziert der Vorstand auch für die kommenden Jahre eine weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von rund 1,8 Mio. Euro erwartet.

Auch im kommenden Geschäftsjahr sind erneut umfangreiche Investitionen vorgesehen, um den Immobilienbestand nachhaltig zu sichern und die Dekarbonisierungsstrategie konsequent weiterzuverfolgen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen ist ein Investitionsvolumen von rund 1,75 Mio Euro eingeplant.

Das Thema Nachhaltigkeit wird künftig noch stärker im strategischen Fokus stehen. Geplant sind unter anderem energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen sowie der verstärkte Einsatz ressourcenschonender Bauweisen.

Chancen- und Risikobericht

Mit dem Amtsantritt der neuen Bundesregierung bestehen berechtigte Erwartungen an Impulse in der Bau- und Wohnungspolitik. Initiativen wie der angekündigte „Bauturbo“ könnten Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und so die Bautätigkeit fördern.

Die Bauwirtschaft – und mit ihr auch genossenschaftliche Akteure – benötigt jetzt einen Befreiungsschlag, um dem stagnierenden Wohnungsbau neuen Schwung zu verleihen. Kreative Lösungen, etwa durch innovative Bauformen, digitalisierte Prozesse oder gezielte Fördermaßnahmen, könnten den Weg für einen nachhaltigen Neustart in der Baupolitik ebnen.

Die Entscheidung für Rastatt als Austragungsort der Landesgartenschau 2036 eröffnet nicht nur der Stadt, sondern auch der regionalen Wirtschaft vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Als lokal verankertes Unternehmen sehen wir in diesem städtebaulichen Großprojekt einen bedeutenden Impulsgeber für nachhaltiges Wachstum, Innovationskraft und gesellschaftliche Vernetzung.

Im Mittelpunkt der Landesgartenschau steht die Steigerung der Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger. Davon profitieren auch Unternehmen wie unseres – sei es durch eine gestärkte lokale Infrastruktur, ein attraktiveres Stadtbild oder die damit verbundene Zunahme an wirtschaftlicher Dynamik.

Mit der Entscheidung für den Münchfeldsee in Rastatt als Standort des neuen Zentralklinikums Mittelbaden wird ein bislang ungenutzter Bereich am südlichen Stadtrand in Rastatt zu einem zentralen Zukunftsraum für die Region.

Durch den erwarteten Zuzug von Fachkräften, Dienstleistern und weiteren Mitarbeitenden entsteht in der Zukunft eine verstärkte Nachfrage nach qualitativem und gut angebundenem Wohnraum.

Wir gehen davon aus, dass sich infolge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der sinkenden Leistbarkeit von Wohneigentum die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen weiter erhöhen wird. Dies eröffnet unserer Genossenschaft zusätzliche Potenziale und Chancen im Bereich der Mitgliederbindung und des Bestandsausbaus.

Ein zunehmender Risikofaktor für die gesamte Wohnungs- und Bauwirtschaft ist der sich verschärfende Fachkräftemangel. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge in den Ruhestand geht in vielen Unternehmen wertvolles Know-how verloren. Gleichzeitig gelingt es bislang nicht im ausreichenden Maße, junge Fachkräfte nachzubersetzen – weder im handwerklichen Bereich noch in der technischen und planerischen Umsetzung.

Angesichts der dynamischen Kapitalmarktveränderungen verfolgt die Baugenossenschaft Familienheim eine vorausschauende Finanzierungsstrategie, die auf Streuung der Darlehensverträge sowie auf eine gezielte zeitversetzte Prolongation setzt. Durch diese Maßnahmen wird eine übermäßige Konzentration von Anschlussfinanzierungen zu einem bestimmten Zeitpunkt vermieden und die Zinssensitivität des Portfolios reduziert.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch unter den derzeit herausfordernden Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Aufgrund der stabilen Marktlage sind derzeit weder nennenswerte Leerstände noch relevante Mietausfälle zu erwarten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – insbesondere im preisgünstigen Segment – bleibt auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen hoch.

Die Genossenschaft wird auch künftig ihre Neubauplanungen zukunftsorientiert vorantreiben und dabei die weiteren wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen sorgfältig berücksichtigen.

Die fortschreitende Digitalisierung bietet auch für unsere Genossenschaft erhebliche Potenziale zur Effizienzsteigerung und zur Verbesserung interner Abläufe. Um diese Chancen zu nutzen, investieren wir gezielt in den Ausbau unserer IT-Systeme und die Digitalisierung zentraler Geschäftsprozesse. Die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer IT-Infrastruktur stellt damit einen wichtigen Baustein dar, um die Genossenschaft zukunftssicher aufzustellen und unseren Mitgliedern einen modernen, serviceorientierten Wohnungsbestand anzubieten.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen zum Zeitpunkt der Berichterstellung keine bestandsgefährdenden Risiken für die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG. Auch für die absehbare Zukunft sind derartige Risiken derzeit nicht erkennbar.

Bericht des Aufsichtsrates

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2024 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert.

Vom Vorstand wurden der Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse in Kenntnis gesetzt.

Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juli / August 2025 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben, wie aus dem zusammenfassenden Ergebnis des Prüfungsberichts vom 08.08.2025 zu entnehmen ist. Es sind keine besonderen Erledigungsnachweise erforderlich.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

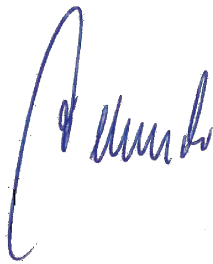
Der Jahresabschluss 2024 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Rastatt, im August 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Reiner Dehmelt,
Bürgermeister a.D.





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT OG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	58,00		279,00
		58,00	279,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.666.451,80		33.477.762,80
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	507.984,71		530.263,71
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
4. Technische Anlagen	256.984,00		276.573,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.688,00		40.182,00
6. Anlagen im Bau	11.410.196,85		6.160.201,37
7. Bauvorbereitungskosten	714,00		0,00
		44.927.802,37	40.526.765,89
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.400,00		1.400,00
		1.400,00	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		44.929.260,37	40.528.444,89
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.661.283,63		1.630.935,17
3. Andere Vorräte	27.925,34		71.890,62
		1.689.210,50	1.702.827,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	56.622,55		48.848,05
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.164,68		1.547,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	362.221,92		410.087,29
davon aus Steuern: EURO 118.638,24		432.009,15	460.482,73
(Vorjahr EURO 162.702,60)			
III. Wertpapiere	200.000,00		400.000,00
		200.000,00	400.000,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.814.568,63		3.389.507,93
2. Bausparguthaben	169.055,98		168.967,62
		4.983.624,61	3.558.475,55
Umlaufvermögen insgesamt		7.304.844,26	6.121.785,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.638,91		6.759,62
		11.638,91	6.759,62
BILANZSUMME		52.245.743,54	46.656.990,11

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.870,00		38.708,02
2. der verbleibenden Mitglieder	1.086.813,62		1.074.410,29
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EURO 1.086,38	1.125.683,62	1.113.118,31
(Vorjahr	EURO 2.841,69)		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.732.566,22		2.587.766,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 144.800,00		
(Vorjahr	EURO 122.300,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	17.818.767,81		16.558.894,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 1.259.873,09		
(Vorjahr	EURO 1.058.347,10)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71		4.523.405,71
		25.074.739,74	23.670.066,65
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.447.281,51		1.222.892,07
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.404.673,09		1.180.647,10
		42.608,42	42.244,97
Eigenkapital insgesamt		26.243.031,78	24.825.429,93
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	235.013,00		282.864,00
2. Steuerrückstellungen	16.772,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	127.500,00		122.800,00
		379.285,00	405.664,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.921.082,08		19.341.236,70
2. Erhaltene Anzahlungen	1.728.987,66		1.694.149,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.267,41		31.303,49
davon aus Kautionen:	EURO 24.329,50		
(Vorjahr	EURO 27.283,07)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	913.241,19		316.499,80
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern:	EURO 7.493,12	30.322,46	28.130,22
(Vorjahr	EURO 7.189,74)	25.620.900,80	21.411.320,12
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EURO 231,65		
(Vorjahr	EURO 0,00)		
D. RECHNUNGSABRENZUNGSPOSTEN		2.525,96	14.576,06
BILANZSUMME		52.245.743,54	46.656.990,11

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.748.845,08		6.297.756,89
b) aus Betreuungstätigkeit	41.122,72		40.857,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.410,87		27.586,47
		6.825.378,67	6.366.200,52
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		30.348,46	248.114,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		23.986,93	21.567,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.132.943,17	3.117.727,94
Rohergebnis		3.746.770,89	3.518.154,44
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	634.645,74		572.257,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für die Altersversorgung	EURO -23.646,88		
(Vorjahr)	EURO 14.990,72)		
	93.433,43		119.472,73
		728.079,17	691.730,59
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		871.868,80	880.079,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		258.987,69	241.171,09
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		56,00	47,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		116.822,09	32.516,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		261.060,13	273.160,92
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		128.994,52	74.309,57
Ergebnis nach Steuern		1.614.658,67	1.390.266,89
12. Sonstige Steuern		167.377,16	167.374,82
Jahresüberschuss		1.447.281,51	1.222.892,07
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.404.673,09	1.180.647,10
BILANZGEWINN		42.608,42	42.244,97

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 520021 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

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

Die Genossenschaft nimmt von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise Gebrauch.

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 beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % der Anschaffungskosten vorgenommen. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Aufwendungen für Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 1,3 – 10 %. Neubauten werden linear mit 2 % abgeschrieben.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2 – 4 %.
- Bei den technischen Anlagen handelt es sich um neun Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Fahrzeuge unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 %.
- Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen.
- Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletsvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Die **Wertpapiere** sind mit dem Nennwert ausgewiesen.

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 sind, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

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

Die **Pensionsrückstellung** wurde gemäß Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Rechnungszinssatz zur Diskontierung der Verpflichtung beträgt 1,90 %. Die künftige Anpassung der Renten wurde mit 3,00 % zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und **Sonstige Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Voraus bezahlte Mieten ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.661 (Vorjahr T€ 1.631) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung sowie aus Betreuungstätigkeit sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 180.230,88 € (Vorjahr: 158.377,04 €) enthalten.

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 0,9.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 34,0 (Vorjahr: T€ 30,5), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 45,5 (Vorjahr: T€ 44,0), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 18,5 (Vorjahr: T€ 18,0), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 1,3).

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.921.082,08	918.612,60	5.467.806,33	16.534.663,15	22.921.082,08	GPR*
Vorjahr	19.341.236,70	767.987,88	3.935.587,74	14.637.661,08	19.341.236,70	
Erhaltene Anzahlungen	1.728.987,66	1.728.987,66				
Vorjahr	1.694.149,91	1.694.149,91				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.267,41	27.267,41				
Vorjahr	31.303,49	31.303,49				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	913.241,19	913.241,19				
Vorjahr	316.499,80	316.499,80				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.322,46	30.322,46				
Vorjahr	28.130,22	28.130,22				
Gesamtbetrag	25.620.900,80	3.618.431,32	5.467.806,33	16.534.663,15	22.921.082,08	
Vorjahr	21.411.320,12	2.838.071,30	3.935.587,74	14.637.661,08	19.341.236,70	

* Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 4,9) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen, Aufwendungen von Rechnungszinsänderungen T€ -1,2 (Vorjahr: T€ -0,8), Bürgschaftsgebühren von T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1,3) sowie Bereitstellungsgebühren T€ 59,6 (Vorjahr: T€ 115,7) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.376
Zugang 2024	68
Abgang 2024	99
Ende des Geschäftsjahres	1.345

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 12,4 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.087,9 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 11,5 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 230,00 €.

Bei Übernahme weiterer Geschäftsanteile erhöht sich die Haftsumme auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Geringfügig Beschäftigte	-	13
	5	19

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender:	Michael Schulz (bis 16.10.2024)
	Reiner Dehmelt (seit 16.12.2024)
Stellvertretende Vorsitzende:	Veronika Laukart
Schriftführerin:	Daniela Schneider
Prüfungsausschuss:	Axel Grässle
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss:	Thomas Lachnicht

Mitglieder des Vorstandes

geschäftsführender Vorstand: Marco Haungs

nebenamtlicher Vorstand: Prof. Dr. Rupert Felder

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2024 bestand keine Haftung für die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Übernahme des Objektes Viktoriastr. 19+19a in Gaggenau bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Erbpachtvertrag in Höhe von jährlich T€ 24,5. Die Laufzeit des Erbpachtvertrages sind 99 Jahre und endet 2090.

Aus dem Neubauvorhaben Königsbergerstr. 11 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 30.

Des Weiteren bestehen für das Neubauvorhaben in der Platanenstraße in Rastatt nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 3.400. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 9.040 sowie über ein verbilligtes L-Bank-Darlehen in Höhe von T€ 3.000.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.447,3 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 144,8 in die gesetzliche Rücklage Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2024 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.065.210,29 **Euro 42.608,42**

Rastatt, den 25.07.2025

Der Vorstand



Haungs

Prof. Dr. Felder

Ehrungen

Folgende Mitglieder können im Jahr 2024 auf eine 70-, 60- 50-, oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:

70 Jahre

Herbert Philipp
Kath. Kirchengemeinde
Rastatt

60 Jahre

Heinz Werner
Anton Westermann

50 Jahre

Dieter Bender
Siedlungswerk Baden e.V.
Ingeborg Siegel
Peter Weiß

25 Jahre

Ellen Bettke
Katharina Bruch
Friedrich Bruch
Björn Dieterle Maler- und
Gipserbetrieb eK
Vera Fischer
Waldemar Fischer
Erika Frank
Margarethe Izbinski
Justina Krotov
Simone Reeg-Jagow
Roland Schell
Siegfried Schmitt
Tamara Stelle
Werner Stupfel

*Wir gratulieren unseren Jubilaren zur
langjährigen Mitgliedschaft
und sagen von Herzen „DANKE“.*





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gedenken

aller im Jahr 2024 verstorbenen
Mitglieder und Geschäftsfreunde
in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit.

EHRE IHREM ANDENKEN



Siedlungswerk Baden e.V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:
Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

Druck

Dürschnabel Druck & Medien GmbH
Schulstraße 12
76477 Elchesheim-Illingen
www.duerschnabel.com

Bilder

Stephan Kaminski GmbH
compusign.grafisches.büro

**Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG**

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt

Tel: 07222 – 9714-0
info@familienheim-rastatt.de
www.familienheim-rastatt.de

Imagefilm www.familienheim-rastatt.de

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
08.00 Uhr - 12.00 Uhr
14.00 Uhr - 16.30 Uhr
Dienstag-, Mittwoch- und Freitagnachmittag geschlossen



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG