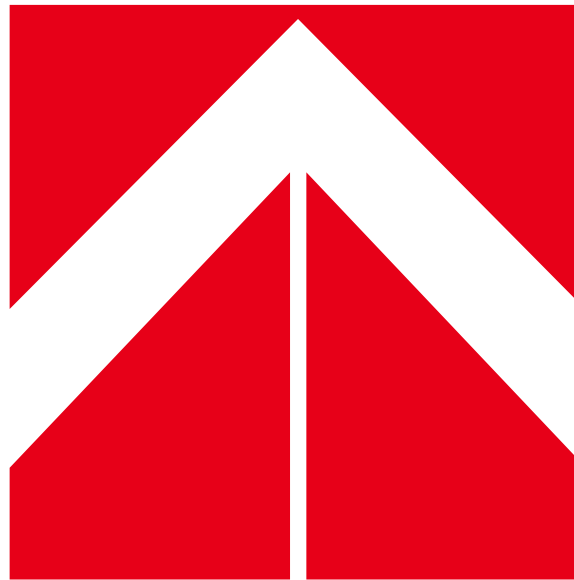


BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

2025

Geschäftsbericht



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 74. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 15. Oktober 2026 in Rastatt

Inhalt

Vorwort _____	4
Organe der Genossenschaft _____	7
Wichtiges auf einen Blick _____	8
Kennzahlen _____	9
Bericht des Vorstandes _____	10
Grundlagen der Genossenschaft _____	10
Allgemeine Lage der Wirtschaft _____	11
Geschäftsentwicklung der Genossenschaft _____	14
Verwaltung für Dritte _____	42
Gesamtbauleistungen der Genossenschaft _____	43
Unser soziales Engagement _____	44
Allgemeine Verwaltung und Organisation _____	46
Darstellung der Lage	
Ertragslage _____	52
Vermögensstruktur _____	53
Kapitalstruktur _____	54
Liquidität _____	55
Finanzielle Leistungsindikatoren _____	57
Prognose-, Chancen und Risikobericht _____	58
Bericht des Aufsichtsrates _____	62
Jahresabschluss 31.12.2025 _____	65
Bilanz _____	66
Gewinn- und Verlustrechnung _____	68
Anhang _____	69
Ehrungen _____	79
Wir gedenken _____	81

Vorwort



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
Partner und Freunde unserer Genossenschaft,

im Geschäftsjahr 2025 konnte die Genossenschaft ihre bislang größte Baumaßnahme der Unternehmensgeschichte in der Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 in Rastatt mit insgesamt 60 genossenschaftlichen Mietwohnungen planmäßig fertigstellen. Dieses Projekt steht beispielhaft für die Leistungsfähigkeit, Verlässlichkeit und Zukunftsorientierung unserer Genossenschaft.

Der Baustart im Jahr 2022 erfolgte in einer Zeit erheblicher wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Unsicherheiten. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, stark steigende Bau- und Energiekosten sowie instabile Lieferketten stellten die gesamte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Umso mehr ist diese Baumaßnahme ein bedeutender Meilenstein in der Geschichte unserer Genossenschaft. Es erfüllt uns mit Stolz, dass wir dieses anspruchsvolle Bauvorhaben gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden, Partnerunternehmen und regionalen Handwerksbetrieben erfolgreich realisieren konnten.

Vertrauen und regionale Kompetenz sind prägende Faktoren für unseren Projekterfolg.

Mit dieser Investition schaffen wir nicht nur dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum, sondern stärken zugleich nachhaltig die wirtschaftliche und strukturelle Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Verantwortungsbewusstes Wirtschaften, gelebte Solidarität und ein vertrauensvolles Miteinander bilden dabei die tragenden Säulen unseres Handelns.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Weiterentwicklung des Gebäudebestands, für die im Jahr 2025 Rekordinvestitionen bereitgestellt wurden.

Insbesondere im Quartier Leopoldplatz in Rastatt mit 72 Wohneinheiten, haben wir durch die Umstellung auf eine umweltfreundliche kommunale Nahwärmeversorgung und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bedeutende Fortschritte bei der Umsetzung unserer seit vielen Jahren konsequent verfolgten Klimastrategie erzielt. Auf diese Weise leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Förderung der Nachhaltigkeit und zur Verbesserung der Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter.

Unser besonderer Dank gilt allen, die mit uns vertrauensvoll und respektvoll zusammengearbeitet haben. Mit ihrem Engagement haben sie maßgeblich dazu beigetragen, die Genossenschaft auch in herausfordernden Zeiten mit der notwendigen Weitsicht erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft ist nur durch gemeinsames Engagement möglich.

Wir blicken mit Zuversicht auf die kommenden Jahre und freuen uns auf viele weitere spannende Projekte.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichts und interessante Einblicke in die Entwicklung unserer Genossenschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam

Marco Haungs

Prof. Dr. Rupert Felder

BAUGENOSSENSCHAFT

FAMILIENHEIM

RASTATT eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand



Marco Haungs
Geschäftsführender Vorstand
Bühl



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
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Einbauküchen
Prüfungsausschuss
Gaggenau



Thomas Lachnicht
Bürgermeister
Stv. Schriftführer und
Prüfungsausschuss
Rheinmünster

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2025

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	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin IHK Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe Raiffeisenbank Südhardt eG, Durmersheim VR Bank in Mittelbaden eG, Iffezheim Volksbank pur eG, Karlsruhe Haus- und Grund Rastatt e.V., Rastatt Josef-Saier-Stiftung e.V., Ötigheim

Kennzahlen

	2023	2024	2025
Mitglieder	1.376	1.345	1.408
Wirtschaftliche Kennzahlen in TEUR			
Geschäftsguthaben	1.113	1.126	1.192
Bilanzsumme	46.657	52.246	54.640
Sachanlagen	40.527	44.928	48.754
Umlaufvermögen	6.122	7.305	5.873
davon Flüssige Mittel, Wertpapiere u. Bausparguthaben	3.958	5.184	3.463
Eigenkapital	24.825	26.243	27.875
Rückstellungen	406	379	368
Verbindlichkeiten	21.411	25.621	26.384
davon gegenüber Kreditinstituten	19.341	22.921	24.141
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.298	6.749	7.115
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	41	41	43
aus anderen Lieferungen und Leistungen	28	35	42
Instandhaltungsaufwand	1.664	1.648	1.785
Personalaufwand	692	728	843
Abschreibungen	880	872	1.009
Jahresüberschuss	1.223	1.447	1.608
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.067	3.086	2.055

Bericht des Vorstandes

Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG wurde im Jahr 1949 gegründet und ist unter der Register-Nr. 520021 im Genossenschaftsregister Mannheim eingetragen.

Als modernes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Rastatt steht die Genossenschaft seit ihrer Gründung für eine nachhaltige, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG liegt in der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienbestandes.

Ziel ist es, den Mitgliedern ein attraktives und bezahlbares Zuhause in einem verlässlichen Wohnumfeld anzubieten. Darüber hinaus zählen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Verwaltung) sowie die Mietverwaltung zu den weiteren Geschäftsfeldern der Genossenschaft.

Soziale Verantwortung und wirtschaftliche Nachhaltigkeit bilden die Grundlage des genossenschaftlichen Handelns.

Das Geschäftsgebiet umfasst sämtliche Städte und Gemeinden des Landkreises Rastatt. Die Bestandsimmobilien befinden sich derzeit an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach, Durmersheim und Ötigheim.

Zum 31. Dezember 2025 umfasst der eigene Immobilienbestand insgesamt 928 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 66.651 m². Gegenüber dem Vorjahr konnte der Wohnungsbestand um 60 Wohnungen erweitert werden. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über 2 Gewerbeeinheiten sowie 808 Garagen und Stellplätze.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 waren 1.408 Mitglieder an der Baugenossenschaft beteiligt und hielten insgesamt 5.066 Geschäftsanteile.

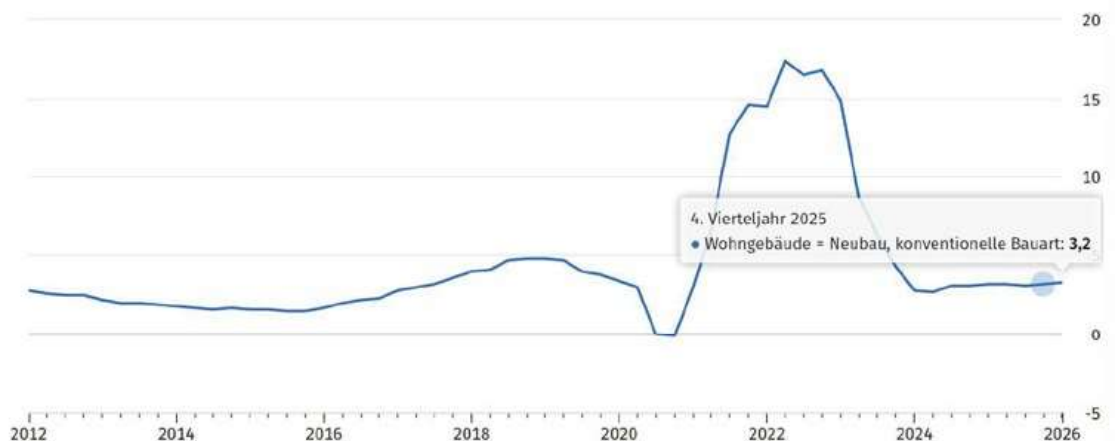
Allgemeine Lage der Wirtschaft

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Baupreisindizes für Wohngebäude (2021 = 100)

einschließlich Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



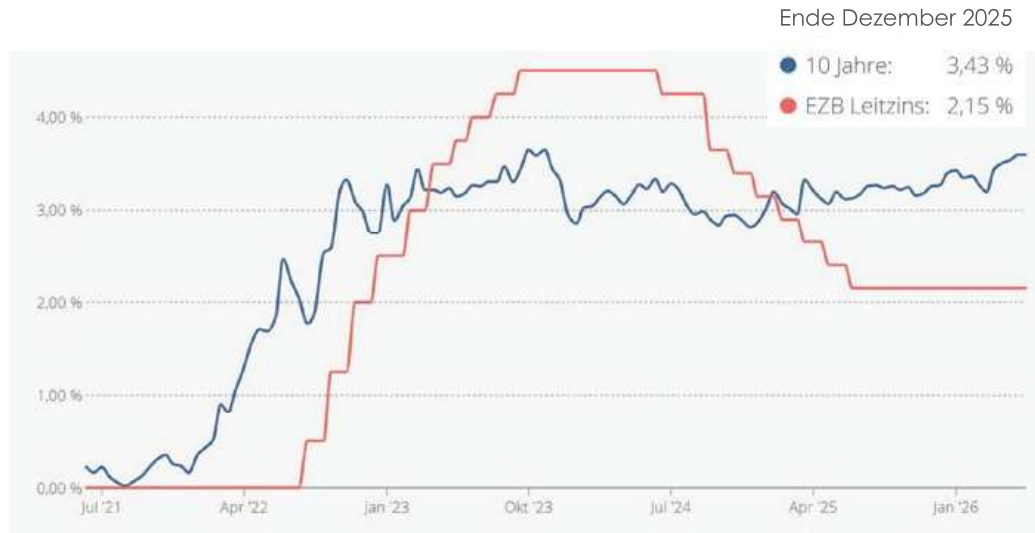
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,43 %.

Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Hypothekenzinsen: 10 Jahre Sollzinsbindung

Hypothekenzinsen im Vergleich zum EZB-Leitzins



Quelle: Bundesbank, 2026

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Der Landkreis Rastatt mit knapp 235.000 Einwohnern zählt zu den wirtschaftsstärksten Industrieregionen in Baden-Württemberg und ist in besonderem Maße von der Automobilindustrie geprägt.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Rastatt ist die Mercedes-Benz Group mit dem Werk in Rastatt. Dort sind mehr als 6.000 Beschäftigte tätig. Das Unternehmen ist damit ein wesentlicher Impulsgeber für die regionale Wirtschaftsentwicklung.

Ergänzt wird diese industrielle Stärke durch das Mercedes-Benz Werk Gaggenau, in dem rund 4.600 Mitarbeiter beschäftigt sind. Das traditionsreiche Werk gilt als das älteste Automobilwerk der Welt, das bis heute ununterbrochen in Betrieb ist.

Neben den großen Produktionsstandorten prägen zahlreiche Zulieferunternehmen und industrienaher Dienstleister die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Rastatt.

Die Branche war im Geschäftsjahr 2025 jedoch von einem anhaltenden strukturellen Wandel und einer schwächeren konjunkturellen Entwicklung geprägt. Im Zuge dessen kam es in der deutschen Automobilindustrie zu einem spürbaren Beschäftigungsrückgang und umfangreichen Restrukturierungsmaßnahmen.

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die Genossenschaft ihre positive Entwicklung erfolgreich fort. Das im Vorjahr definierte Ertragsziel wurde erreicht. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage präsentierten sich weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Auch im Berichtsjahr 2025 unterstützte die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt den Landkreis Rastatt bei der Unterbringung geflüchteter Menschen, die infolge von Krieg, Verfolgung oder Naturkatastrophen ihre Heimat verlassen mussten. Durch die Bereitstellung verlässlicher Gemeinschaftsunterkünfte leistete die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung dieser gesellschaftlichen Herausforderung.

Neben diesem Engagement für die kommunale Daseinsvorsorge leistete die Genossenschaft auch einen wichtigen Beitrag im sozialen Bereich. So stellte sie dem Caritasverband für den Landkreis Rastatt e. V. Wohnraum für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf zur Verfügung. Die langjährige Zusammenarbeit wurde im Berichtsjahr durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen weiter ausgebaut. Ziel dieser Investitionen war es, die Wohn- und Lebensbedingungen von Menschen mit Behinderungen sowie psychischen Erkrankungen nachhaltig zu verbessern und ihnen auch künftig ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld zu bieten.

Mit Gesamtinvestitionen in Höhe von 6,08 Mio. Euro setzte das Unternehmen seine Investitionsstrategie im Geschäftsjahr 2025 fort und leistete damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestands.

Seit Gründung des Unternehmens wurde in keinem Geschäftsjahr zuvor ein vergleichbares Investitionsvolumen für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands bereitgestellt.

Im Geschäftsjahr 2025 erreichte die Genossenschaft mit Investitionen von 2,09 Mio. Euro in den eigenen Wohnungsbestand einen neuen Höchststand.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2025 stellen sich wie folgt dar:

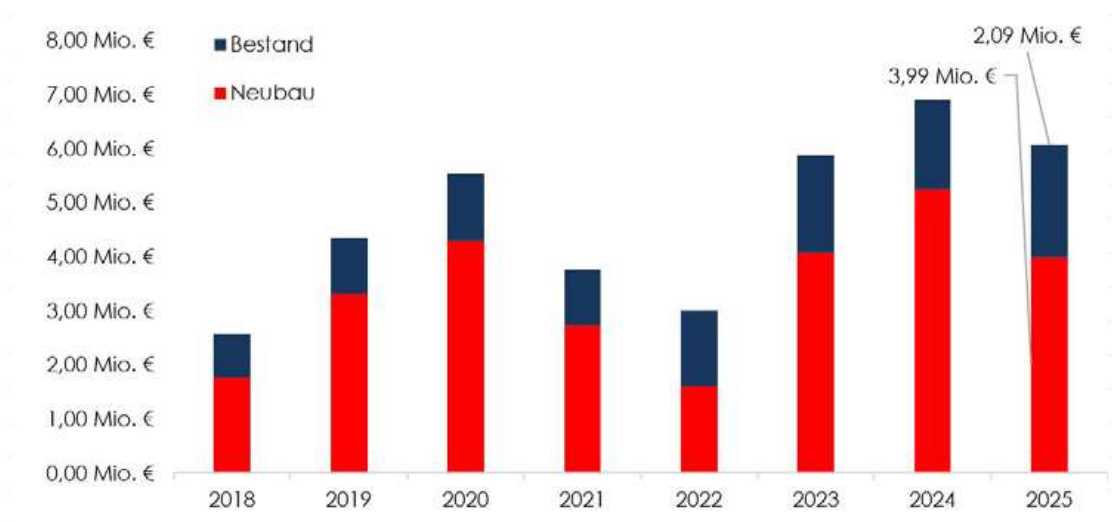
6,08 Mio. Euro Gesamtinvestitionen

davon

3,99 Mio. Euro Neubauinvestitionen

2,09 Mio. Euro Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen

Neubau- und Bestandsinvestitionen 2018 - 2025



Durch gezielte Investitionen stärkt die Genossenschaft nachhaltig die Zukunftsfähigkeit ihres Bestands und sichert langfristig modernen, bezahlbaren Wohnraum. Grundlage für den Erfolg ist eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung sowie der enge und vertrauensvolle Austausch mit Mitgliedern, Geschäftspartnern und Dienstleistern.

Die verlässliche Zusammenarbeit mit allen Beteiligten gewährleistet Planungssicherheit sowie die termingerechte Umsetzung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2025 um 60 Wohnungen erhöht werden und umfasst nun insgesamt 928 Wohneinheiten.

Dem Paritätischen Gesamtverband zufolge sinkt die Zahl der Sozialwohnungen seit Jahrzehnten. Gab es 1990 noch rund drei Millionen Sozialwohnungen, waren es Ende 2024 bundesweit nur noch rund 1,05 Millionen Wohnungen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 unterlagen bei der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt noch 88 Wohnungen einer Mietpreisbindung. Dies entspricht einem Anteil von knapp 10 % am Gesamtbestand und unterstreicht das Engagement der Genossenschaft. Die Mietpreisbindung leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten.

Ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Vernunft sind für uns die Grundlage sozialen Wohnens.

Soziales Handeln umfasst insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sowie die Förderung gesellschaftlicher Integration. Ökologisches Handeln beinhaltet Maßnahmen zur Ressourcenschonung, zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Einsatz umweltfreundlicher Technologien im Gebäudebestand.

Das Nachhaltigkeitsverständnis der Genossenschaft orientiert sich dabei am ESG-Dreiklang aus Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) und bildet die Grundlage für zukunftsorientiertes Handeln. Nur das ausgewogene Zusammenspiel dieser drei Faktoren ermöglicht es der Baugenossenschaft Familienheim, eine zukunftsfähige und nachhaltige Unternehmensentwicklung sicherzustellen.



Quelle: wealthcap.com

Ergänzend gewinnen Resilienz und Souveränität zunehmend an Bedeutung als weitere Dimensionen nachhaltiger Unternehmensentwicklung. Sie stärken die langfristige Handlungsfähigkeit der Genossenschaft und erhöhen die Widerstandsfähigkeit gegenüber wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Veränderungen.

Vor dem Hintergrund eines weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds konnte die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt im Geschäftsjahr 2025 erneut auf ein solides und wirtschaftlich erfolgreiches Ergebnis zurückblicken. Der Jahresüberschuss belief sich auf knapp 1,61 Mio. Euro. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei rund 2,06 Mio. Euro.

Die stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft findet in den positiven wirtschaftlichen Kennzahlen ihren Ausdruck und bestätigt die Leistungsfähigkeit des operativen Geschäfts.

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen wurden im Geschäftsjahr 2025 – wie bereits in den Vorjahren – zukunftsorientiert fortgeführt.

Die durchschnittlichen Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung und -modernisierung beliefen sich im Berichtsjahr auf 31,26 Euro je m² Wohnfläche und übertrafen damit erneut das Niveau der Vorjahre.

Dadurch wurde den Mitgliedern weiterhin zeitgemäßer und an heutigen Anforderungen orientierter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Zentrales Ziel der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Gebäudebestands bei gleichzeitiger Vermeidung eines Substanzverzehr, der die langfristige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gefährden könnte.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten wurden auch im Jahr 2025 planmäßig umgesetzt und wurden erfolgreich innerhalb des vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen.

Im Leopoldplatzgebiet in Rastatt wurden alle Gebäude erfolgreich an das energieeffiziente und zukunftssichere Nahwärmenetz der Stadtwerke Rastatt angeschlossen. Als langjähriger Partner der Baugenossenschaft gewährleisten die Stadtwerke eine zuverlässige und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Die Nahwärme wird durch hocheffiziente Blockheizkraftwerke erzeugt, die gleichzeitig Strom und Wärme bereitstellen. Die Kraft-Wärme-Kopplung ermöglicht eine besonders effiziente Nutzung der eingesetzten Energieträger und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung.

Künftig werden sieben Gebäude mit insgesamt 72 Wohnungen über das kommunale Nahwärmenetz versorgt. Der jährliche Wärmebedarf beträgt rund 600.000 Kilowattstunden.

Die installierten Wärmeübergabestationen und Frischwasserstationen können zudem per Fernüberwachung kontrolliert und gesteuert werden. Die eingesetzte Frischwassertechnik gewährleistet eine hygienische und energieeffiziente Trinkwarmwasserbereitung.

Leopoldplatz in Rastatt - Anbindung an die Nahwärme der Stadtwerke Rastatt



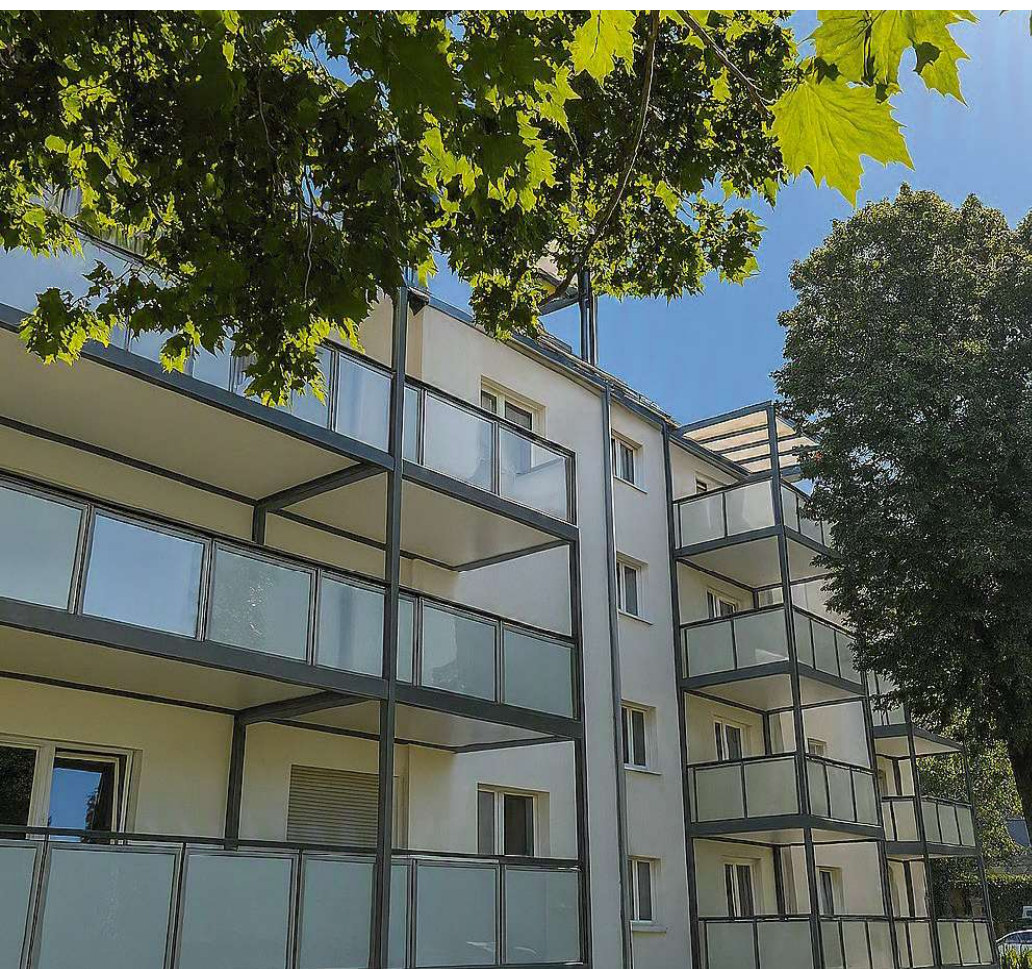
Die gesamte Maßnahme wurde durch die Bundesförderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst.

Das Gebäude Leopoldplatz 7 in Rastatt, das der Caritasverband für den Landkreis Rastatt e. V. als Generalmieter angemietet hat, wurde energetisch umfassend modernisiert. Es wurde an den KfW-70-Energiestandard angepasst und überzeugt künftig durch ein zeitgemäßes Energiekonzept sowie Maßnahmen zur Minimierung der Transmissionswärmeverluste.

Im Rahmen der energetischen Modernisierung erfolgte zudem die Erneuerung sämtlicher Balkone. Die aufgrund erheblicher Schäden an der Bausubstanz nicht mehr instandsetzbaren Stahlbetonbalkone wurden fachgerecht zurückgebaut und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Anschließend wurden moderne, vorgestellte Balkonanlagen mit Überdachung errichtet. Die freistehenden Konstruktionen sind wartungsarm und vermeiden Wärmebrücken vollständig.

Leopoldplatz 7 in Rastatt – Montage von Vorstellbalkonanlagen



Die neuen Balkonanlagen verbessern nicht nur das Wohngefühl der Bewohner deutlich, sondern bieten durch ihre größere Auskragung zusätzlichen Komfort bei der Nutzung und Möblierung. Gleichzeitig wurde das Erscheinungsbild der Wohnanlage wesentlich aufgewertet.

Die Strategie, die Gebäude der Baugenossenschaft mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wurde im Zuge der Dachsanierungen auch bei diesen Gebäuden weiterverfolgt.

Die komplette Modernisierung wurde durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude gefördert.

Parallel dazu wurden Bäder in den Wohnanlagen modernisiert, um eine zukunftsfähige und barrierefreie Nutzung sicherzustellen.

Anlässlich der erfolgreichen Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude Leopoldplatz 7 veranstaltete die Baugenossenschaft ein gemeinsames Richtfest, zu dem sowohl die Bewohner als auch die Mitarbeiter des Caritasverbands Rastatt eingeladen waren.

Richtfest am Leopoldplatz 7 in Rastatt



Im Berichtsjahr wurden zudem zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohngebäude umgesetzt. Diese reichten von energetischen Sanierungen über technische Erneuerungen bis hin zur Aufwertung der Außenanlagen. Jede dieser Maßnahmen trägt dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen, die Energieeffizienz zu verbessern und die Lebensqualität unserer Mitglieder nachhaltig zu steigern.

Unsere technische Abteilung steuert und begleitet sämtliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit hoher Fachkompetenz und der erforderlichen Professionalität. Durch die Erbringung eigener Architektur- und Ingenieurleistungen bauen wir unser internes Know-how kontinuierlich aus und können flexibel auf unterschiedliche Anforderungen reagieren.

Neben der Zusammenarbeit mit regionalen Fachhandwerksbetrieben setzen wir auf unseren eigenen Regiebetrieb, der insbesondere für Mäharbeiten und die Pflege der Außenanlagen zuständig ist. Darüber hinaus übernimmt der Regiebetrieb kleinere Reparaturarbeiten in den Wohnungen sowie den Notdienst. Der Einsatz des Regiebetriebs ermöglicht flexible Abläufe, kurze Reaktionszeiten und eine direkte Qualitätskontrolle. Damit stellen wir sicher, dass sich unsere Mitglieder in gepflegten und attraktiven Wohnumfeldern dauerhaft wohlfühlen können.

Mitarbeiter des Regiebetriebs



Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2 und 1/3 in Rastatt



Angesichts des fortschreitenden Klimawandels rückt die Klimaneutralität von Wohngebäuden immer stärker in den Fokus. Deutschland strebt im Gebäudesektor bis 2045 Klimaneutralität an, während Baden-Württemberg dieses Ziel bereits für das Jahr 2040 anvisiert. Der Gebäudesektor zählt zu den wesentlichen Verursachern von Treibhausgasemissionen in Deutschland und ist für rund 30 bis 35 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich. Etwa 80 % des Energiebedarfs in Wohngebäuden entfallen auf die Bereiche Heizung und Warmwasserbereitung. Angesichts von rund 44 Millionen Wohnungen in Deutschland besteht ein erhebliches Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung fossiler Energieträger. Der überwiegende Teil der Gebäude wird derzeit noch mit fossilen Brennstoffen, insbesondere Erdgas und Heizöl, beheizt.

Auch die Europäische Union verfolgt mit der Gebäuderichtlinie „Energy Performance of Buildings Directive“ (EPBD) das Ziel, den Gebäudebestand schrittweise zu dekarbonisieren. Die Richtlinie definiert europaweite Anforderungen, die in Deutschland sukzessive in nationales Recht überführt werden.

Im Rahmen der EPBD ist Deutschland verpflichtet, den Energieverbrauch des Gebäudebestands deutlich zu reduzieren und die Energieeffizienz von Gebäuden weiter zu verbessern. Im Zuge der nationalen Umsetzung werden umfassende Anpassungen der Energieeffizienzanforderungen und der Klassifizierung von Wohngebäuden erwartet.

**Die Zukunft gestalten wir aktiv –
statt Entwicklungen passiv hinzunehmen.**

Die Familienheim Rastatt verfolgt das Ziel, den Wohnungsbestand durch eine kontinuierliche und nachhaltige Steigerung der Energieeffizienz zukunftsfähig auszurichten. Im Mittelpunkt steht dabei die signifikante Reduktion der CO₂-Emissionen in den kommenden Jahren sowie ein substanzieller Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Klima-Roadmap schafft die Baugenossenschaft die Grundlage für eine zielgerichtete Steuerung aller energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die systematische Bewertung des Gebäudebestands erfolgt auf Basis des energetischen Zustands, der Energieeffizienzklassen sowie der Verbrauchsdaten der vergangenen Abrechnungsjahre.



Dadurch wird eine transparente Priorisierung von Investitionen ermöglicht und die Entwicklung des CO₂-Fußabdrucks des Immobilienportfolios kontinuierlich nachverfolgt. Die Klima-Roadmap bildet somit ein zentrales Instrument zur Umsetzung der Klimastrategie und zur Erreichung der langfristigen Dekarbonisierungsziele.

Die Verteilung der Energieeffizienzklassen des gesamten Gebäudebestands der Baugenossenschaft stellt sich im Vergleich zum bundesweiten Gebäudebestand wie folgt dar:

Energieeffizienzklassen der Wohngebäude

Klasse	Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG	Gebäude bundesweit
A - C	42%	40%
D - E	49%	35%
F - H	9%	25%

Der Gebäudebestand der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt weist eine positive Entwicklung im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz auf. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 befanden sich bereits 42 % der Wohngebäude in den Energieeffizienzklassen A bis C und wiesen damit einen guten bis sehr guten energetischen Zustand auf.

Der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert des betrachteten Gebäudebestands beträgt derzeit 108,70 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. In dieser Kennzahl sind jene Gebäude nicht berücksichtigt, die im Rahmen der Portfolioanalyse aus wirt-

schaftlichen Gründen nicht mehr als modernisierungsfähig eingestuft wurden.

Demgegenüber weist der deutsche Wohngebäudebestand derzeit einen durchschnittlichen Energiebedarf von rund 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auf, was das bestehende Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz verdeutlicht. Der Gebäudebestand der Baugenossenschaft liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt und weist eine insgesamt überdurchschnittliche energetische Qualität auf.

Der überwiegende Teil des Bestands verfügt über eine energetisch optimierte Gebäudehülle, insbesondere durch Wärmedämmverbundsysteme sowie Keller- und Dachdämmungen. Im Fokus stehen die Wärmeerzeugungsanlagen, die unter Berücksichtigung der notwendigen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen schrittweise von fossilen Energieträgern auf regenerative Energien umgestellt werden. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurden bereits knapp 30 % des gesamten Bestands klimaneutral beheizt.

Darüber hinaus betreibt die Baugenossenschaft derzeit 15 Photovoltaikanlagen in Eigenregie mit einer Gesamtleistung von 320 kWp. Diese werden sowohl als Volleinspeisungsanlagen als auch im Mieterstrom- sowie im Allgemeinstrommodell betrieben.

Die komplette Fernüberwachung sowie die Steuerung der Wartungsarbeiten werden durch unsere technische Abteilung abgewickelt.

Mitarbeitende unserer technischen Abteilung





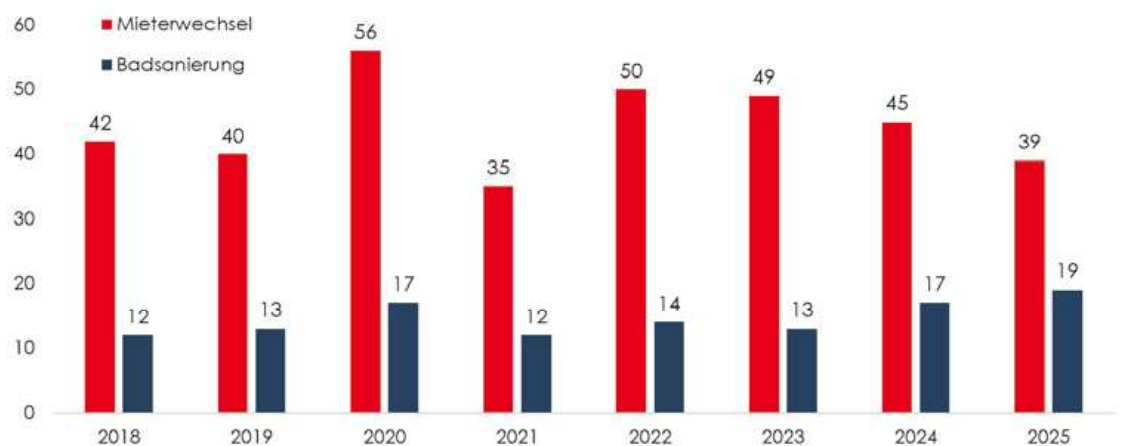
**Leopoldplatz 7
in Rastatt**

Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 39 Mieterwechsel im Wohnungsbestand verzeichnet. Die Fluktuation liegt damit unter dem Niveau der letzten drei Jahre und ist insgesamt positiv zu bewerten.

Im Rahmen der kontinuierlichen Bestandsbewirtschaftung konnten zudem wertsteigernde Maßnahmen umgesetzt werden. So wurden im Berichtsjahr 19 Bäder umfassend modernisiert, wodurch sowohl die Wohnqualität als auch die Werthaltigkeit des Wohnungsbestands weiter erhöht wurden.

Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr



Unsere technische Abteilung und die Mietabteilung arbeiten eng zusammen, um die Wohnungsleerstandszeiten auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Die technische Abteilung koordiniert und steuert sämtliche erforderlichen Arbeiten innerhalb der Wohnungen, während die Mietabteilung einen strukturierten und effizienten Prozess für die Wiedervermietung gewährleistet.

Die unverändert hohe Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen gewährleistete eine jederzeit nahtlose Anschlussvermietung und trug damit wesentlich zur Stabilität der Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr bei.

Die Anforderungen an unsere Mietwohnungen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Vor diesem Hintergrund entfiel ein wesentlicher Anteil des Investitionsvolumens in Höhe von 880.000,00 Euro auf die Modernisierung des Wohnungsbestands.

Die Ausstattung der sanierten Wohnungen wird an den aktuellen Neubaustandard angepasst. Die seit vielen Jahren verfolgte Strategie der Familienheim Rastatt trägt dazu bei, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnraum zu schaffen. Damit werden die gestiegenen Anforderungen an Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit erfüllt.



Modernisierte Mietwohnung

Die Optimierung der Wohnungsgrundrisse nimmt eine zentrale Rolle ein, um zeitgemäße Wohnformen mit hoher Funktionalität und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Neben der funktionalen Weiterentwicklung der Wohnungszuschnitte wird besonderer Wert auf Komfort und Zugänglichkeit gelegt, beispielsweise durch den Einbau barrierefreier Duschen.

Auf diese Weise schaffen wir modernen Wohnraum, der funktionale Anforderungen mit den vielfältigen Bedürfnissen unterschiedlicher Generationen verbindet und einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Mitglieder bietet.

**Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit –
bezahlbarer Wohnraum bleibt unser gesellschaftlicher Auftrag.**

Kaum ein Begriff ist in der wohnungspolitischen und immobilienökonomischen Diskussion so präsent wie „bezahlbarer Wohnraum“. So häufig er sowohl im politischen Raum als auch in den Medien verwendet wird, bleibt er gleichzeitig inhaltlich oft unbestimmt.

Der Begriff „bezahlbar“ beschreibt zunächst die Fähigkeit eines Haushalts, die mit dem Wohnen verbundenen Kosten dauerhaft tragen zu können. Im Mittelpunkt steht damit weniger eine fest definierte Kostengrenze als vielmehr die individuelle finanzielle Leistungsfähigkeit der Haushalte.

Ein zentraler Indikator zur Bewertung dieser Belastung ist die sogenannte Mietbelastungsquote. Sie beschreibt den Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen und gilt als wichtiger Maßstab für die Einschätzung von bezahlbarem Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Baugenossenschaft bei 6,46 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittlichen Heiz- und Betriebskosten beliefen sich zusätzlich auf rund 2,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese setzen sich aus den tatsächlichen Verbrauchskosten sowie den umlagefähigen Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung zusammen.

Insgesamt ergibt sich daraus eine durchschnittliche monatliche Bruttomiete von 8,68 € pro Quadratmeter Wohnfläche, in der sowohl die Nettokaltmiete als auch sämtliche Betriebs- und Heizkosten enthalten sind.

Bei der Wohnungsvergabe der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt steht die Sicherstellung von bezahlbarem und sozial aus-

gewogenem Wohnraum im Mittelpunkt. Dabei wird darauf geachtet, dass die Mietbelastung der Mitglieder in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Einkommen steht.

Die durchschnittliche monatliche Mietbelastungsquote beträgt rund 25 % des Nettoeinkommens und liegt damit deutlich unter dem allgemein anerkannten Richtwert von 30 % für bezahlbares Wohnen. Die Mitglieder unserer Genossenschaft profitieren somit von einer sozial verträglichen Mietbelastung.

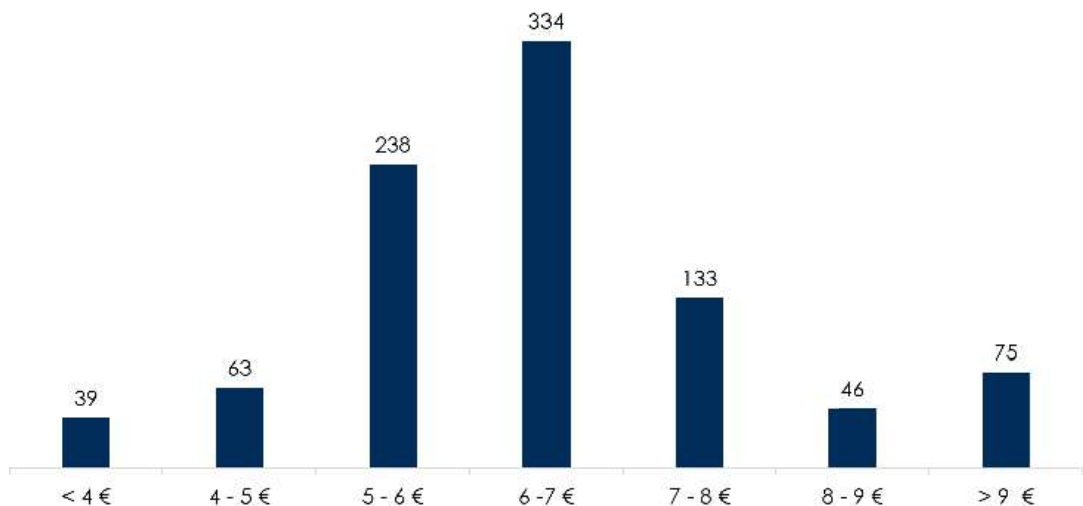
Dies unterstreicht den sozialen Auftrag der Genossenschaft, ihren Mitgliedern dauerhaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Durch eine verantwortungsvolle Wohnungsvergabe wird sichergestellt, dass eine finanzielle Überforderung der Mitglieder vermieden wird.

**Wohnen darf nicht zum Spielball
ideologischer Auseinandersetzungen werden.**

Die Familienheim Rastatt stellt ein breites Spektrum unterschiedlicher Mietniveaus bereit, um den vielfältigen Wohnraumbedarf verschiedener Haushalte abzudecken und eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Mietpreisstruktur sowie die Anzahl der Wohnungen, gestaffelt nach der Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter.

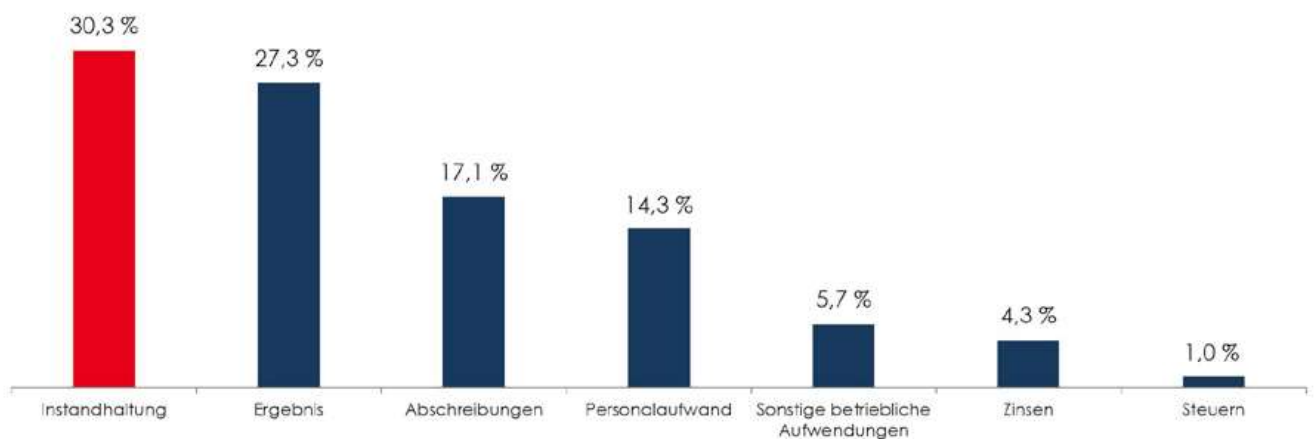
Mietpreisaufteilung der 928 Wohnungen im Jahr 2025



Im vergangenen Geschäftsjahr setzte die Genossenschaft das Ziel um, einen wesentlichen Teil der Mieterträge unmittelbar in den Erhalt, die Modernisierung und den Ausbau des eigenen Wohnungsbestands zu investieren. Dadurch wird einem möglichen Bestandsverzehr nachhaltig entgegengewirkt und gleichzeitig die langfristige Qualität des Wohnraums gesichert.

Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht die prozentuale Verwendung der Mieterträge im Geschäftsjahr 2025.

Verwendung des Mietertrages in %



Unser genossenschaftlicher Anspruch ist es, auch in einem angespannten Wohnungsmarkt ein hohes Maß an Wohn- und Servicequalität dauerhaft sicherzustellen.

Auch im Bereich der Energiebeschaffung verfolgt die Baugenossenschaft das Ziel, die Kosten für ihre Mitglieder möglichst gering zu halten. Durch eine vorausschauende Beschaffungsstrategie und langfristige Gaslieferverträge können Marktentwicklungen besser berücksichtigt und Preisschwankungen für unsere Mitglieder begrenzt werden.

Darüber hinaus werden durch gebündelte Großabnahmen bei der Pelletsbeschaffung zusätzliche Kostenvorteile erzielt. Im Bereich der Nahwärmeversorgung wurde gemeinsam mit den Stadtwerken Rastatt eine erweiterte Vertragsgestaltung etabliert,

um Bündelungseffekte effizient zu nutzen und die Energiekosten zu optimieren.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden in insgesamt neun 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.

Auch in den kommenden Jahren sehen wir uns aufgrund steigender Anforderungen und Kostenentwicklungen dazu veranlasst, die Mieten weiterhin moderat anzupassen.

Dabei werden Mieterhöhungen jedoch stets unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte vorgenommen. Die gesetzlichen Möglichkeiten gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) werden dabei bewusst nicht voll ausgeschöpft, um die wirtschaftliche Belastung für unsere Mitglieder in einem sozial verträglichen Rahmen zu halten.



Mitarbeitende aus Mietverwaltung und Buchhaltung im Einsatz für unsere Mitglieder

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

Mit der Fertigstellung von 60 genossenschaftlichen Mietwohnungen im Zentrum von Rastatt konnte die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt die größte Einzelinvestition ihrer Geschichte erfolgreich abschließen.

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen und unsicheren Marktverhältnissen wurde auf dem über 5.000 m² großen Grundstück moderner, bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum für über 100 Menschen geschaffen.

Die Wohnanlage mit rund 4.750 m² Wohnfläche wurde im KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und verfügt über ein nachhaltiges Energiekonzept mit Pelletheizung, Photovoltaikanlage und dezentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Durch die Nutzung verschiedener Förderprogramme, darunter das erstmals umgesetzte Rastatter Modell sowie Förderungen des Erzbistums Freiburg, konnte eine durchschnittliche Miete von 10,39 €/m² realisiert werden.



Ein besonderer Höhepunkt war das Einweihungsfest im September 2025, das in feierlichem Rahmen im Innenhof der neuen Wohnanlage stattfand.

Zahlreiche Gäste aus Politik, Verbänden und Institutionen nahmen teil und würdigten die Bedeutung des Projekts für die Region sowie die Leistungen der am Bau beteiligten Unternehmen und ausführenden Handwerksbetriebe. Im Rahmen der Veranstaltung richteten Dana Mebus, Vorsitzende des Stiftungsvorstands der Stiftungen der Erzdiözese Freiburg, Raphael Knoth, Bürgermeister der Stadt Rastatt, sowie Prof. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ihre Grußworte an die anwesenden Gäste.

In ihren Beiträgen hoben sie insbesondere die Bedeutung bezahlbaren Wohnraums, die erfolgreiche Zusammenarbeit aller Beteiligten sowie den genossenschaftlichen Ansatz hervor.

Ein besonderer Moment der Einweihungsfeier dieses „Leuchtturmprojekts“ war die feierliche ökumenische Segnung.

Pastoralreferent Andreas Freund von der katholischen Kirche sowie Pfarrer Ulrich Zimmermann von der evangelischen Kirche begleiteten die Veranstaltung gemeinsam und unterstrichen damit die Verbundenheit. In ihren Worten hoben beide die Bedeutung des Projekts als Ort des Miteinanders, der Gemeinschaft und der sozialen Verantwortung hervor. Mit der Segnung wünschten sie den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Zuhause voller Zusammenhalt, Geborgenheit und Lebensqualität. Die Zeremonie verlieh der Einweihung einen würdigen und zugleich verbindenden Rahmen.

Das Neubauvorhaben ist fest in der Region verankert. Der überwiegende Teil der Mieter stammt aus dem Landkreis Rastatt; rund 70 % von ihnen kommen direkt aus der Stadt Rastatt. Auch bei der Umsetzung der Baumaßnahme wurde bewusst auf regionale Unternehmen gesetzt, wodurch die lokale Wirtschaft nachhaltig gestärkt werden konnte. Insgesamt waren mehr als 200 Personen an der Realisierung des Projekts beteiligt.

Die neue Wohnanlage steht beispielhaft für eine sozial verantwortliche, nachhaltige und gemeinschaftliche Wohnraumversorgung. Sie zeigt die wichtige Rolle der Genossenschaft für ihre Mitglieder und den regionalen Wohnungsmarkt.

Einweihungsfest Platanenstraße 3, 3/1, 3/2 in Rastatt



Impressionen vom Einweihungsfest in der Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2







Geplante Neubauaktivitäten

Der Wohnungsmarkt im gesamten Landkreis Rastatt bleibt weiterhin angespannt, insbesondere im bezahlbaren Neubausegment. Vor diesem Hintergrund richtet die Genossenschaft ihre strategischen Überlegungen darauf aus, auch künftig gezielt in Neubaugenossenschaftsprojekten zu investieren. Ziel ist es, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie bestehende Standorte und Marktanteile zu sichern.

Für das Jahr 2026 ist der Baubeginn des Neubauforschabens in der Werderstraße 21 in Rastatt geplant. Vorgesehen ist die Errichtung von neun modernen genossenschaftlichen Mietwohnungen in zentraler Lage von Rastatt.

Der ausgewogene Wohnungsmix umfasst 2- und 3-Zimmerwohnungen, die vollständig barrierefrei erschlossen werden. Jeder Wohneinheit werden zudem ein Garagenstellplatz sowie ein Kellerraum zugeordnet. Die Wohnanlage wird im Effizienzhausstandard KfW 50 realisiert und erfüllt damit hohe energetische Anforderungen sowie zeitgemäße Anforderungen an nachhaltiges Wohnen.

Visualisierung des Neubauforschabens an der Murg, Werderstraße 21 in Rastatt



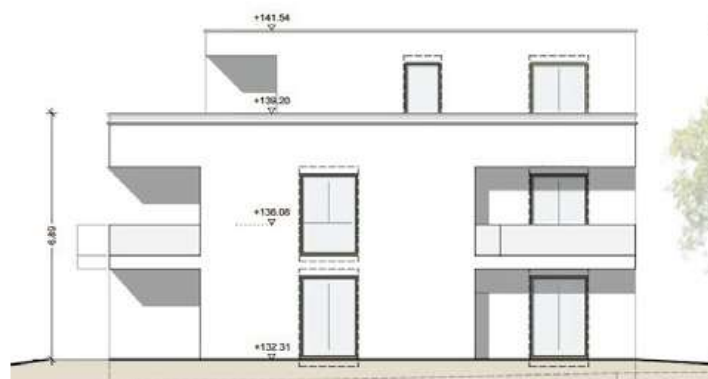
Vor Baubeginn ist der Abbruch der bestehenden Bebauung im sensiblen Bereich des historischen Viertels Kalabrich erforderlich. Aufgrund der innerstädtisch sehr beengten räumlichen Verhältnisse stellt das Vorhaben besondere Anforderungen an die Ausführung sowie an die koordinierte Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Für das Vorhaben nutzt die Genossenschaft das Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen in Baden 5.0“ der Erzdiözese Freiburg, um sozialverträgliche Mietstrukturen sicherzustellen.

Im Rahmen der strategischen Portfolioentwicklung konnte im Berichtsjahr zudem ein Grundstück in der Gemeinde Bischweier im Neubaugebiet „Winkelfeld“ erworben werden. Dort ist die Errichtung von elf genossenschaftlichen Mietwohnungen vorgesehen. Das Projekt unterstreicht das anhaltende Engagement der Genossenschaft, auch in den Umlandgemeinden des Landkreises Rastatt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In Abhängigkeit von den weiteren Rahmenbedingungen ist der Baubeginn für dieses Vorhaben noch im Jahr 2026 vorgesehen.

Entwurfsplanung des Neubauprojekts in Bischweier, Neubaugebiet Winkelfeld



Die geplanten Neubauprojekte stehen exemplarisch für das genossenschaftliche Selbstverständnis, auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen verantwortungsvoll sowie zukunftsorientiert in die Entwicklung von Wohnraum zu investieren.

Die anhaltende Krise auf dem Wohnungsmarkt sowie ihre spürbaren Auswirkungen auf den sozialen Zusammenhalt verdeutlichen, dass die bisherigen politischen Maßnahmen nicht ausreichen.

Zur nachhaltigen Belebung des Wohnungsbaus braucht es verlässliche politische Rahmenbedingungen auf allen Ebenen.

Gleichzeitig sind planbare und praxistaugliche Förderbedingungen für energieeffizientes Bauen neben den geförderten Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein notwendig, um Investitionssicherheit zu schaffen und Wohnungsbau wirtschaftlich realisieren zu können. Statt auf teure Dämmstandards zu setzen, müsste die Politik den Fokus auf Maßnahmen zur CO₂-Reduktion mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis legen.

Ergänzend kann der sogenannte „Bauturbo“ dazu beitragen, Planungs- und Genehmigungsverfahren in den Kommunen deutlich zu beschleunigen und dadurch Wohnraumpotenziale ohne langwierige Verfahren schneller zu aktivieren.

In diesem Zusammenhang ist der konsequente Abbau bürokratischer Hürden ein entscheidender Schlüssel, um den notwendigen Systemwechsel im Wohnungsbau langfristig und zukunftsorientiert voranzubringen.



Aus Sicht unserer Genossenschaft sollten Kommunen Grundstücke nicht allein nach dem Höchstpreis vergeben, sondern soziale und langfristige wohnungspolitische Ziele stärker berücksichtigen. Das genossenschaftliche Modell leistet hierzu einen wichtigen Beitrag, indem es dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schafft.



***Ein ständiges Ringen um die bestmögliche
Lösung – dafür stehen wir.***

Marco Haungs
geschäftsführender Vorstand

Unsere werteorientierte Genossenschaft gestaltet die Zukunft aktiv mit und setzt sich dabei für die bestmöglichen Lösungen im Interesse ihrer Mitglieder ein. Im Mittelpunkt steht nicht die Gewinnmaximierung, sondern die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung.

Mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrags für eine Wohnung erwerben unsere Mitglieder ein lebenslanges Nutzungsrecht an ihrem Wohnraum. Das genossenschaftliche Modell steht für dauerhaft stabile Wohnverhältnisse, ein hohes Maß an Sicherheit und Verlässlichkeit sowie eine partnerschaftliche Gemeinschaft – 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 154 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 31.12.2025 belief sich das treuhänderisch verwaltete Vermögen der Eigentümergemeinschaften auf insgesamt 1.173.486,90 Euro. Die ordnungsgemäße und transparente Verwaltung dieser Mittel hat für uns höchste Priorität.

Gesamtbauleistungen der Genossenschaft seit 1949

Stand 31.12.2025
(ohne sonstige Einheiten)

4.311 Wohnungen in 1.592 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	513	1.881
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 2025 haben wir unser Engagement für die Gemeinschaft erneut verstärkt und verschiedene soziale Projekte unterstützt.

Die Mitgliedschaft bei der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziale und wirtschaftliche Organisationen) unterstreicht unser Engagement für die weltweite Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen in Not. Gemeinsam mit der DESWOS konnten wir auch im Jahr 2025 gezielt Projekte fördern, die nachhaltige Perspektiven für benachteiligte Regionen schaffen.

Eines der DESWOS-Projekte widmet sich insbesondere der Schulbildung und der gesundheitlichen Versorgung der in Armut lebenden Landbevölkerung in Uganda.

Im Jahr 2025 stand ein Projekt im Bezirk Kitgum-Matidi im Norden Ugandas im Fokus unserer Unterstützung, das rund 5.000 von Armut betroffenen Menschen zugutekommt. Die Region ist noch immer von den Folgen eines langjährigen Bürgerkriegs geprägt, wodurch es vielerorts an funktionierender Infrastruktur sowie an ausreichender Bildungs- und Gesundheitsversorgung fehlt.

So wurden unter anderem an einer Grundschule Klassenräume renoviert, Sanitäranlagen erweitert und die Wasserversorgung verbessert. Ergänzend dazu tragen Aufklärungsmaßnahmen in Schulen und Gemeinden dazu bei, das Bewusstsein für Hygiene und Gesundheit zu stärken.





Ein besonderes Anliegen ist uns die Förderung des kulturellen Lebens in der Region. Daher sind wir Mitglied der Josef-Saier-Stiftung und unterstützen den Erhalt, die Weiterentwicklung und die Pflege der traditionsreichen Volksschauspiele Ötigheim – der größten Freilichtbühne Deutschlands. Mit unserem Engagement tragen wir dazu bei, das Lebenswerk von Pfarrer Josef Saier zu bewahren, das ehrenamtliche Wirken zu stärken und regionale Identität nachhaltig zu sichern.

Ein weiteres wichtiges Element unseres Engagements ist der Einsatz für soziale Projekte in unserer unmittelbaren Region. So fördern wir auch die Arbeit der Seniorenhilfe Rastatt e.V. mit einer jährlichen Spende. Der Verein setzt sich für ältere Menschen ein, die auf Unterstützung im Alltag angewiesen sind oder von sozialer Isolation betroffen sind. Ziel der Seniorenhilfe ist es, Seniorinnen und Senioren ein möglichst selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld zu ermöglichen und ihre Lebensqualität zu verbessern.



Auch im vergangenen Jahr unterstützten wir erneut örtliche Sportvereine mit Spenden. Diese kamen unter anderem der Anschaffung von Jugendausrüstung zugute, um jungen Talenten bestmögliche Rahmenbedingungen für ihre sportliche Entwicklung zu bieten.

Darüber hinaus engagierte sich die Genossenschaft im Berichtsjahr 2025 bei dem von einer Rastatter Schule organisierten „Tag der offenen Tür“. Die dabei erzielten Erlöse sind für einen Ausflug der Schülerinnen und Schüler in den Schwarzwald oder in den Zoo Karlsruhe vorgesehen.

Mit unserem sozialen Engagement möchten wir einen Beitrag leisten, Verantwortung übernehmen und Gemeinschaft stärken – vor Ort und darüber hinaus.

Unser Team



Stefanie Konrad
Empfang/Teamassistentz



Sabine Kraft
Sekretariat



Celine Seeger
Miet- und Mitgliederverwaltung



Birgit Massjung
Finanzbuchhaltung Rechnungswesen



Sandra Böhmke
Finanzbuchhaltung Zahlungsverkehr



Melanie Völkner
Technische Kundenbetreuung



Markus Kraus
Technischer Leiter



Gabi Klumpp
WEG-Verwaltung



Thomas Stiller
Regiebetrieb



Bernd Hoffmann
Regiebetrieb



Unser Team besteht aus zehn hochmotivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in flachen Hierarchien eng zusammenarbeiten und Ideen direkt einbringen können. Gemeinsam arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Abläufe zu optimieren, wodurch wir gut strukturiert sind und Entscheidungen schnell und effektiv treffen können – eine wichtige Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg.

Der Vorstand besteht aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Mitglied. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Team und mit dem Vorstand war auch im vergangenen Jahr die Basis für die positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Ein besonderes Jubiläum konnte im Berichtsjahr unser nebenamtlicher Vorstand Prof. Dr. Rupert Felder begehen. Seit nunmehr 30 Jahren engagiert er sich mit großem Einsatz und umfassender Erfahrung für unsere Genossenschaft.

Bereits seit dem 24.11.1995 war er Mitglied im Aufsichtsrat und hat die Entwicklung der Genossenschaft über viele Jahre hinweg maßgeblich begleitet.

Seit dem 01.01.2023 bringt er sein Fachwissen nach seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat als nebenamtliches Vorstandsmitglied aktiv ein und unterstützt damit die weitere positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt.



Als Anerkennung seiner langjährigen Verdienste wurde ihm die Ehrennadel in Silber sowie eine Urkunde des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verliehen. Für sein engagiertes und verdienstvolles Wirken sprechen wir ihm unseren besonderen Dank und unsere Anerkennung aus.

Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024

Ein wesentliches Ereignis im Berichtsjahr war die ordentliche Mitgliederversammlung im Oktober 2025, die – wie in den Vorjahren – im Gemeindezentrum „Herz-Jesu“ in Rastatt stattfand. Die Baugenossenschaft zeigte sich dabei besonders erfreut über das zahlreiche Erscheinen der Mitglieder und das große Interesse am genossenschaftlichen Geschehen.

Die Veranstaltung wurde erneut von einer Bewirtung sowie einem anschließenden gemeinsamen Abendessen begleitet und bot den Mitgliedern Gelegenheit zum persönlichen Austausch. Zu Beginn der Versammlung wurden die anwesenden Mitglieder bei einem kleinen Umtrunk begrüßt.

Der von den Verwaltungsorganen vorgelegte Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung, wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig genehmigt. Ebenso wurde das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung, das ohne Beanstandungen blieb, zustimmend zur Kenntnis genommen.

In getrennten Abstimmungen wurden sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Diese Entscheidungen spiegeln das Vertrauen der Mitglieder in die Arbeit der Verwaltungsorgane sowie die solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider.

Impressionen der Versammlung



Ein fester Bestandteil der Mitgliederversammlung war erneut die Ehrung unserer langjährigen Mitglieder, die in bewährter und würdiger Form ausgezeichnet wurden. Als Zeichen der Anerkennung erhielten sie eine Urkunde sowie ein kleines Präsent.

Diese langjährige Treue steht exemplarisch für die besondere Verbundenheit mit den genossenschaftlichen Werten und dem gemeinschaftlichen Wohnen. Dafür gebührt unseren Jubilaren großer Dank und höchste Wertschätzung.



Geehrte Mitglieder mit Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands

Abschließend danken wir allen, die durch ihre engagierte Mitarbeit und die konstruktive Zusammenarbeit zur Umsetzung der dargestellten Leistungen beigetragen haben.

Ein besonderer Dank gilt unseren langjährigen Partnern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre verlässliche Unterstützung, ihr Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Ebenso bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit sowie für die rege Teilnahme an der Mitgliederversammlung, die den persönlichen Austausch weiter gestärkt hat.

**Vogesenstraße 12
in Ötigheim**



Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
ERTRAGSLAGE			
Betriebsbereiche			
Bewirtschaftungstätigkeit	2.293,3	2.300,7	-7,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	56,8	53,3	3,5
Kapitaldienst	48,8	52,3	-3,5
SUMME	2.398,9	2.406,3	-7,4
Verwaltungskosten	-1.013,2	-853,4	-159,8
BETRIEBSERGEBNIS	1.385,7	1.552,9	-167,2
Übrige Rechnungen	278,8	23,4	255,4
JAHRESÜBERSCHUSS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	1.664,5	1.576,3	88,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-56,6	-129,0	72,4
JAHRESÜBERSCHUSS	1.607,9	1.447,3	160,6

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin positiv und zufriedenstellend. Die Genossenschaft erzielte einen Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,61 Mio. €, nachdem im Vorjahr 1,45 Mio. € erreicht wurden. Damit konnte der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die Erträge werden weiterhin überwiegend durch die Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit erzielt.

Insgesamt zeigt sich, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stabil ist und die Ertragslage unverändert positiv bewertet werden kann.

Vermögensstruktur

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	48.753,7	89,2	44.927,9	86,0	3.825,8
Finanzanlagen	4,6	0,0	1,4	0,0	3,2
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.815,7	3,3	1.661,3	3,2	154,4
Wertpapiere	0,0	0,0	200,0	0,4	-200,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.463,2	6,3	4.983,6	9,5	-1.520,4
Übriges Umlaufvermögen	593,6	1,1	459,9	0,9	133,7
Rechnungsabgrenzungsposten	9,6	0,0	11,6	0,0	-2,0
GESAMTVERMÖGEN	54.640,4	100,0	52.245,7	100,0	2.394,7

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens geprägt. Zum Bilanzstichtag entfielen 89,2 % der Bilanzsumme auf das Sachanlagevermögen, nach 86,0 % im Vorjahr. Der Anstieg des Anteils verdeutlicht die hohe Kapitalbindung in den langfristig genutzten Vermögenswerten, insbesondere im Wohnungsbestand.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden bei der Bewertung des Sachanlagevermögens ordnungsgemäß berücksichtigt. Insgesamt entspricht die Vermögensstruktur dem Geschäftsmodell einer Wohnungsbaugenossenschaft, dessen Schwerpunkt auf der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienbestands liegt.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	27.875,1	51,0	26.243,0	50,2	1.632,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	224,8	0,4	235,0	0,4	-10,2
Übrige Rückstellungen	143,0	0,3	144,3	0,3	-1,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.141,2	44,2	22.921,1	43,9	1.220,1
Erhaltene Anzahlungen	1.809,5	3,3	1.729,0	3,3	80,5
Übrige Verbindlichkeiten	433,1	0,8	970,8	1,9	-537,7
Rechungsabgrenzungsposten	13,7	0,0	2,5	0,0	11,2
GESAMTKAPITAL	54.640,4	100,0	52.245,7	100,0	2.394,7

Die Kapitalstruktur entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 stabil. Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des im Vorjahr erwirtschafteten Jahresüberschusses, vermindert um die im Jahr 2025 ausgeschüttete Dividende. Dadurch stieg die Eigenkapitalquote von 50,2 % auf 51,0 %, was die solide Eigenkapitalbasis und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft unterstreicht.

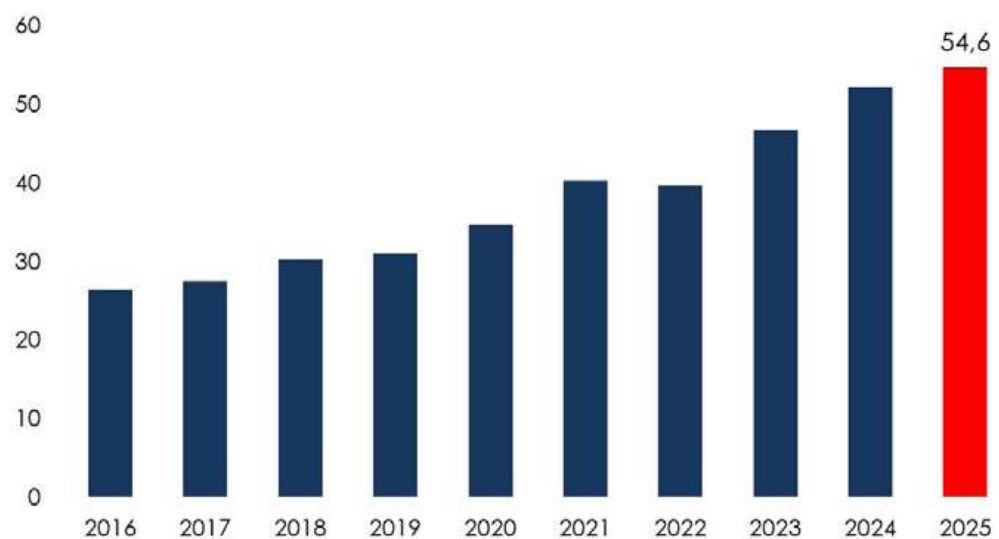
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von 22,9 Mio. € auf 24,1 Mio. €. Sie dienen ausschließlich der langfristigen Finanzierung des Immobilienbestands und stehen im Einklang mit der investitionsorientierten Geschäftstätigkeit einer Wohnungsbaugenossenschaft. Aufgrund der langfristigen Laufzeiten der Objektfinanzierungen ist die Fremdkapitalstruktur als nachhaltig und angemessen zu beurteilen.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird sichergestellt, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten jederzeit fristgerecht erfüllt werden.

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 Neubauminvestitionen auf rund 54,6 Mio. Euro.

Bilanzsumme in Mio. Euro



Liquidität

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

	2025	2024
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.055,4	3.085,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.766,9	-5.152,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.191,0	3.491,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.520,5	1.425,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.814,6	3.389,5
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	3.294,1	4.814,6

Die Finanzlage war im Geschäftsjahr 2025 durchgehend geordnet. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die jederzeit gesicherte Liquidität ermöglichte zudem die Inanspruchnahme von Skontovorteilen bei der Begleichung von Lieferantenverbindlichkeiten.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 2,09 Mio. € (ohne Berücksichtigung von Fördermitteln) wurden aus laufenden Eigenmitteln sowie durch die Aufnahme langfristiger Darlehen finanziert.

Die vorhandenen liquiden Mittel waren während des gesamten Geschäftsjahres ausreichend, um sowohl die geplanten Investitionen als auch den laufenden Geschäftsbetrieb sicherzustellen.

Zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und zur frühzeitigen Identifikation potenzieller Liquiditätsrisiken erstellt die Genossenschaft einen fortlaufend aktualisierten Liquiditätsplan. Dieser bildet die Grundlage für die Liquiditätssteuerung und die bedarfsgerechte Disposition der Finanzmittel.

Das Finanzierungsmanagement ist auf langfristige Stabilität ausgerichtet. Auslaufende Zinsbindungen konnten in der Vergangenheit zu günstigen Konditionen prolongiert werden. Durch zeitlich gestaffelte Anschlussfinanzierungen werden Refinanzierungsrisiken reduziert und eine gleichmäßige Verteilung künftiger Finanzierungsentscheidungen sichergestellt.

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Genossenschaft durch den überwiegenden Abschluss langfristiger Zinsfestschreibungen mit Laufzeiten von mindestens zehn Jahren. Dadurch bleiben die künftigen Zinsaufwendungen langfristig kalkulierbar und die Finanzierungskosten weitgehend planbar. Insgesamt ist die Finanzlage als solide, nachhaltig gesichert und von einer hohen Liquiditäts- sowie Finanzierungssicherheit geprägt zu beurteilen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung sind:

Kennzahlen zur Vermögensstruktur in Verbindung mit wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

			2025	2024
Jahresüberschuss		T€	1.607,90	1.447,30
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit		T€	7.115,30	6.748,80
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	51,02	50,20
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,46	6,50
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,10	0,20
Instandhaltungen/m² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	26,73	26,56
Verwaltungskosten/m² p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	15,15	13,78
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,77	5,51
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,40	3,27
Fremdkapitalzins /m² p.m.	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,33	0,30
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		8,81	6,53

Die Kennzahlen bestätigen insgesamt die stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Entwicklung oder eine Bestandsgefährdung.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war im gesamten Geschäftsjahr 2025 jederzeit geordnet und gesichert.

Prognosebericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft bleiben auch im Jahr 2026 herausfordernd. Wesentliche Belastungsfaktoren sind weiterhin der Krieg in der Ukraine, zunehmende geopolitische Spannungen im Nahen Osten – insbesondere im Zusammenhang mit dem Iran und der Straße von Hormus –, handelspolitische Konflikte mit den USA sowie anhaltende Unsicherheiten im China-Geschäft.

Diese Entwicklungen führen zu steigenden Energie- und Materialkosten, volatilen Finanzierungsbedingungen sowie erhöhten Risiken in den globalen Lieferketten.

Für Baugenossenschaften bedeutet dies weiterhin ein anspruchsvolles Marktumfeld. Hohe Baukosten, steigende Anforderungen an die Energieeffizienz sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen belasten Investitionsentscheidungen und erschweren die Umsetzung neuer Bauprojekte.

Die Baugenossenschaft geht dennoch von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus. Aufgrund des langfristig hohen Wohnraumbedarfs in der Region sowie der weiterhin starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird auch künftig mit einer konstant hohen Auslastung des Wohnungsbestandes gerechnet. Nennenswerte Leerstände werden weiterhin nicht erwartet.

Moderate Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sollen zur Sicherung der Ertragslage beitragen.

Für das kommende Geschäftsjahr plant die Genossenschaft umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Im Mittelpunkt stehen dabei Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes.

Darüber hinaus gewinnen aufgrund des fortschreitenden Klimawandels Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die Prüfung und Umsetzung geeigneter Verschattungsmaßnahmen sowie der bedarfsgerechte Einsatz technischer Lösungen zur Verbesserung des Wohnkomforts bei hohen Außentemperaturen.

Die Genossenschaft wird auch künftig auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den notwendigen Investitionen in den Bestand und einer für die Mitglieder wirtschaftlich tragbaren Mietentwicklung achten.

Unser Engagement in der Neubautätigkeit werden wir weiterhin fortführen und dabei die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgfältig berücksichtigen.

Wir blicken trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen zuversichtlich in die Zukunft.

Auf Grundlage einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung prognostiziert der Vorstand auch für die Zukunft eine weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von rund 1,70 Mio. Euro erwartet. Für Instandhaltungsmaßnahmen sowie aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen ist ein Investitionsvolumen von rund 1,70 Mio. Euro vorgesehen.

Die Baugenossenschaft sieht sich aufgrund ihrer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt gut aufgestellt, um auch künftig ihren Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern nachhaltig erfüllen zu können.

Chancen- und Risikobericht

Die aktuellen Rahmenbedingungen im Bau- und Wohnungssektor sind von hoher Dynamik und zunehmender Komplexität geprägt. Daraus ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken für die zukünftige Entwicklung.

Die Risiken bestehen insbesondere in der aktuellen weltpolitischen Lage, die durch zunehmende Unsicherheit und ein verstärkt utilitaristisches Denken geprägt ist. Diese Entwicklungen können zu einer stärkeren Orientierung an kurzfristigen Interessen führen und internationale Kooperationen sowie stabile Rahmenbedingungen beeinträchtigen.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken aus konjunkturellen Entwicklungen, insbesondere in der Automobilindustrie. Mögliche Arbeitsplatzverluste sowie eine sinkende Kaufkraft können sich negativ auf die Wohnraumnachfrage auswirken und damit die Marktbedingungen im Wohnungssektor beeinflussen.

Ein zunehmender Risikofaktor für die Wohnungs- und Bauwirtschaft ist der sich verschärfende Fachkräftemangel. Mit dem Eintritt der Babyboomer-Generation in den Ruhestand geht zudem wertvolles Know-how verloren. Gleichzeitig gelingt es bislang nicht in ausreichendem Maße, offene Stellen zu besetzen und Unternehmensnachfolgen im Handwerk und in der Bauwirtschaft sicherzustellen.

Die Genossenschaft sieht weiterhin Chancen in der zukunftsorientierten Weiterentwicklung ihrer Neubauvorhaben unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Insbesondere die im Rahmen des „Bauturbos“ vorgesehenen beschleunigten Planungs- und Genehmigungsprozesse, die den Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen, können einen wesentlichen Beitrag leisten. Hierdurch ergeben sich neue Potenziale für Nachverdichtungen in bestehenden Wohnquartieren mit großen Grundstücksflächen sowie für Dachaufstockungen an Bestandsgebäuden. Darüber hinaus können Genehmigungsverfahren beschleunigt und vorhandene Flächenressourcen effizienter genutzt werden.

Das in den vergangenen Jahren gestiegene Zinsniveau hat dazu geführt, dass sowohl Neubaufinanzierungen als auch Anschlussfinanzierungen und Prolongationen mit höheren Finanzierungskosten verbunden sind.

Angeichts der dynamischen Kapitalmarktentwicklung verfolgt

die Baugenossenschaft Familienheim eine vorausschauende Finanzierungsstrategie mit gestreuten Darlehenslaufzeiten und zeitversetzten Prolongationen.

Ungeachtet dessen verfügt die Genossenschaft aufgrund ihrer soliden Eigenkapitalausstattung sowie einer nachhaltigen Finanzierungsstruktur über eine stabile Grundlage, um geplante Investitionen langfristig und verantwortungsvoll umzusetzen.

Infolge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der sinkenden Leistbarkeit von Wohneigentum erwarten wir eine weiterhin steigende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen. Dies eröffnet zusätzliche Chancen für Mitgliederbindung und Bestandsausbau. Nennenswerte Leerstände oder relevante Mietausfälle sind aktuell nicht festzustellen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im preisgünstigen Segment, bleibt auf einem hohen Niveau.

Die Digitalisierung ist ein wesentlicher Baustein für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Durch gezielte Investitionen in eine leistungsfähige und sichere IT-Infrastruktur sowie in die Digitalisierung zentraler Geschäftsprozesse schaffen wir die Voraussetzungen für effizientere Abläufe, eine höhere Servicequalität und eine zukunftsorientierte Ausrichtung unseres Unternehmens. Davon profitieren gleichermaßen unsere Mitglieder, Mieter und Mitarbeitenden.

Nach Auffassung des Vorstands sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine bestandsgefährdenden Risiken für die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG erkennbar. Das implementierte Risikomanagementsystem ermöglicht eine frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken. Auch für die absehbare Zukunft bestehen nach derzeitiger Einschätzung keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Die Chancen und Risiken stehen insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis.

Bericht des Aufsichtsrates

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich im Geschäftsjahr 2025 weiterhin positiv entwickelt und konnte das Jahr mit einem guten Ergebnis erfolgreich abschließen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2025 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 2026 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben, wie aus dem zusammenfassenden Ergebnis des Prüfungsberichts vom 07.08.2026 zu entnehmen ist. Es sind keine besonderen Erledigungsnachweise erforderlich.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2025 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 2026

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Reiner Dehmelt,
Bürgermeister a.D.



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



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		58,00
		0,00	58,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	47.299.365,58		32.666.451,80
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	485.705,71		507.984,71
3. Grundstücke ohne Bauten	507.964,37		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
5. Technische Anlagen	326.828,00		256.984,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.247,00		43.688,00
7. Anlagen im Bau	0,00		11.410.196,85
8. Bauvorbereitungskosten	56.813,49		714,00
		48.753.707,16	44.927.802,37
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	4.600,00		1.400,00
		4.600,00	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		48.758.307,16	44.929.260,37
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.815.666,44		1.661.283,63
3. Andere Vorräte	22.029,86		27.925,34
		1.837.697,83	1.689.210,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.431,64		56.622,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.950,93		13.164,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	519.190,15		362.221,92
davon aus Steuern: EURO 49.053,22		571.572,72	432.009,15
(Vorjahr EURO 118.638,24)			
III. Wertpapiere	0,00		200.000,00
		0,00	200.000,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.294.108,51		4.814.568,63
2. Bausparguthaben	169.144,41		169.055,98
		3.463.252,92	4.983.624,61
Umlaufvermögen insgesamt		5.872.523,47	7.304.844,26
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.564,98		11.638,91
		9.564,98	11.638,91
BILANZSUMME		54.640.395,61	52.245.743,54

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.425,44		38.870,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.157.993,99		1.086.813,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EURO 7.260,57	1.192.419,43	1.125.683,62
(Vorjahr	EURO 1.086,38)		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.893.366,22		2.732.566,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 160.800,00		
(Vorjahr	EURO 144.800,00)		
2. Bauerneneruerungsrücklage	19.222.594,21		17.818.767,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 1.403.826,40		
(Vorjahr	EURO 1.259.873,09)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71		4.523.405,71
	26.639.366,14		25.074.739,74
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.607.924,15		1.447.281,51
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.564.626,40		1.404.673,09
	43.297,75		42.608,42
Eigenkapital insgesamt		27.875.083,32	26.243.031,78
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	224.808,00		235.013,00
2. Steuerrückstellungen	7.100,00		16.772,00
3. Sonstige Rückstellungen	135.900,00		127.500,00
	367.808,00		379.285,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.141.196,02		22.921.082,08
2. Erhaltene Anzahlungen	1.809.473,64		1.728.987,66
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.711,53		27.267,41
davon aus Kauttionen:	EURO 20.943,50		
(Vorjahr	EURO 24.329,50)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	372.723,33		913.241,19
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern:	EURO 8.351,47		30.322,46
(Vorjahr	EURO 7.493,12)	26.383.814,13	25.620.900,80
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EURO 255,18		
(Vorjahr	EURO 231,65)		
D. RECHNUNGSABRENZUNGSPOSTEN		13.690,16	2.525,96
BILANZSUMME		54.640.395,61	52.245.743,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.115.341,05		6.748.845,08
b) aus Betreuungstätigkeit	43.222,72		41.122,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.458,76		35.410,87
		7.201.022,53	6.825.378,67
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		154.382,81	30.348,46
3. Sonstige betriebliche Erträge		282.049,03	23.986,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.480.918,03	3.132.943,17
Rohergebnis		4.156.536,34	3.746.770,89
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	695.794,99		634.645,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für die Altersversorgung	EURO 13.274,44		
(Vorjahr	EURO -23.646,88)		
	147.124,61		93.433,43
		842.919,60	728.079,17
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.009.243,65	871.868,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		335.030,94	258.987,69
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
und anderen Finanzanlagen		56,00	56,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		59.733,04	116.822,09
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		251.444,10	261.060,13
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		56.625,04	128.994,52
Ergebnis nach Steuern		1.721.062,05	1.614.658,67
12. Sonstige Steuern		113.137,90	167.377,16
Jahresüberschuss		1.607.924,15	1.447.281,51
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.564.626,40	1.404.673,09
BILANZGEWINN		43.297,75	42.608,42

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 Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um den Posten Andere Finanzanlagen erweitert.

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 13 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).

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 2,06 %. 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€ 1.816 (Vorjahr: T€ 1.661) 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: 205.199,72 € (Vorjahr: 180.230,88 €) enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aus bewilligten Förderzuschüssen in Höhe von 221.179,00 € (Vorjahr: 0,0 €).

Die Forderungen beruhen auf erteilten Förderbescheiden und werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -2,2.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 34,0 (Vorjahr: T€ 34,0), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 46,0 (Vorjahr: T€ 45,5), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 24,0 (Vorjahr: T€ 18,5), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 0,0).

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	24.141.196,02	958.547,57	5.463.973,81	17.718.674,64	24.141.196,02	GPR*
Vorjahr	22.921.082,08	918.612,60	5.467.806,33	16.534.663,15	22.921.082,08	
Erhaltene Anzahlungen	1.809.473,64	1.809.473,64				
Vorjahr	1.728.987,66	1.728.987,66				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.711,53	28.711,53				
Vorjahr	27.267,41	27.267,41				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	372.723,33	372.723,33				
Vorjahr	913.241,19	913.241,19				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.709,61	31.709,61				
Vorjahr	30.322,46	30.322,46				
Gesamtbetrag	26.383.814,13	3.201.165,68	5.463.973,81	17.718.674,64	24.141.196,02	
Vorjahr	25.620.900,80	3.618.431,32	5.467.806,33	16.534.663,15	22.921.082,08	

* Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

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

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.345
Zugang 2025	138
Abgang 2025	75
Ende des Geschäftsjahres	1.408

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 66,7 erhöht.

Die Haftsumme beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.165,2 und liegt damit um T€ 77,3 über dem Vorjahreswert.

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	1	6
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Geringfügig Beschäftigte	-	13
	4	20

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender:	Reiner Dehmelt
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 31.12.2025 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€ 50.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.607,9 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 160,8 in die gesetzliche Rücklage und T€ 1.403,8 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2025 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.082.443,62 **Euro 43.297,75**

Rastatt, den 24.07.2026

Der Vorstand


Haungs


Prof. Dr. Felder

Ehrungen

Folgende Mitglieder können im Jahr 2025 auf eine 70-, 60- 50-, oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:

70 Jahre

Röm. Kath. Kirchengemeinde Murgtal
Anton Schäfer

60 Jahre

Wolfgang Frank
Johann G. Heck
Franz Holzapfel
Erwin Katzenmaier
Eleonore Pospiech
Sanitär Karl-Heinz Rahner
W. Schiffmacher GmbH & Co.KG

50 Jahre

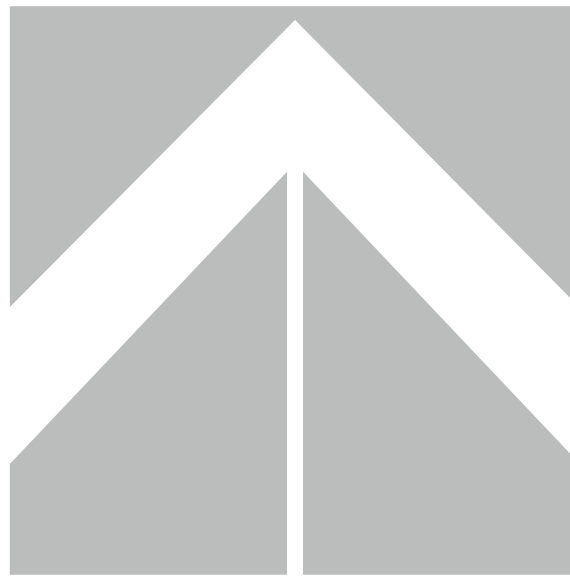
Kurt Braun
Hendrik Dupont
Landratsamt Rastatt
Hans Erich Rauch
Olav Schauburger

25 Jahre

Valerij Dillmann
Lilia Dillmann
Nina Fust
Oksana Gärtner
Elisabeth Helfrich
Detlef Hinz
Alexander Jungkind
Galina Jungkind
Sabine Katz
Nikolaj Kirsch
Nelli Kirsch
Torsten Klumpp
Erna Meisner
Lydia Merz
Waldemar Repp
Valentina Repp
Rafael Schulz
Johanna Schulz-Heberling
Vera Schweigert
Nina Semke
Josef Solga
Agnieszka Solga
Ildiko Solyom
Marius Zmuda
Anna Zmuda

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



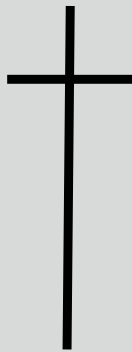


BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gedenken

aller im Jahr 2025 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

Späth Media GmbH
Schwarzwaldstraße 60
76532 Baden-Baden
www.spaeth.eu

Bilder

Stephan Kaminski GmbH
compusign.grafisches_büro
Architekturbüro Leppert

Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt
Tel: 07222 - 9714-0
info@familienheim-rastatt.de
www.familienheim-rastatt.de

Öffnungszeiten

Montag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.30 Uhr
Freitag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG