



HEIMAT *bericht*

GESCHÄFTSBERICHT
23/24



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

GESCHÄFTSBERICHT
23/24

Baugenossenschaft
Familienheim eG

Inhalt

01 Unsere Genossenschaft

1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Unsere Arbeitsgemeinschaft	14
1.4	Digitale Kommunikation weitergedacht	16

02 Unser 75-jähriges Jubiläum

2.1	Wegbegleiter unserer Genossenschaft im Interview	20
2.2	Meilensteine in unserer Genossenschaftsgeschichte	22

03 Unsere Bauprojekte

3.1	Hechinger Eck Nord, Tübingen	26
3.2	Sanierungsprogramm XXL	30
3.3	New Work in der Hauptgeschäftsstelle in Villingen-Schwenningen	32

04 Unsere Veranstaltungen und Soziales Engagement

4.1	Sozialer Tag - Äpfel für den guten Zweck	36
4.2	Quartiersprojekt MAHLZEIT feiert 250. Jubiläum	38
4.3	s'Male 5.0: Anerkennung und Auszeichnung für Ehrenamtliche	39
4.4	BAM: Unsere Azubis auf der Berufs- & Ausbildungsmesse St. Georgen	40
4.5	Familienstag im Kurgarten von Villingen-Schwenningen	41
4.6	Unsere Schülergenossenschaft und Bewerbertraining für die Klasse 9	42
4.7	Gemeinsame Teilnahme am Stadtlauf von Villingen	43
4.8	Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg	44
4.9	Familienheim auf Augenhöhe: Mieterkaffee und Handwerker vesper	45
4.10	Familienheim hilft sternenkinder Villingen-Schwenningen e.V.	46
4.11	Spenden und Sponsoring	47

05 Unser Nachhaltigkeitsengagement

4.1	Wir sind WIN-Charta-Unternehmen	52
4.2	Gemeinsam in die Zukunft: Unsere Initiativen für mehr Nachhaltigkeit	54

Jahresabschluss 2023

01	Lagebericht	58
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	72
03	Bericht des Aufsichtsrats	80

	Zusammensetzung der Vertreterversammlung	82
	Zum Gedenken	84



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zuletzt stark gestiegenen Lebenshaltungskosten haben weitreichende Auswirkungen auf die Bevölkerung. Sie machen sich in verschiedenen Lebensbereichen bemerkbar, so beim täglichen Einkauf von Lebensmitteln und beim Wohnen, einschließlich der Miet-, Strom- und Heizkosten. All das belastet das Haushaltsbudget. Neuerliche Studien haben ergeben, dass immer mehr Familien langfristig keine Rücklagen mehr bilden können. Gerade einkommensschwache Haushalte stehen zunehmend unter Druck. Auch wir als Baugenossenschaft müssen uns dem Kostendruck stellen. Die gestiegenen Preise treffen uns umfassend. Insbesondere müssen wir rund 35 Prozent höhere Bau- und Instandhaltungskosten verkraften. Auch Energie bleibt teuer, obwohl sich die Preise an den Gas- und Strommärkten inzwischen leicht entspannt haben. Zudem werden wir mit neuen gesetzlichen Anforderungen konfrontiert. Insbesondere das im Sinne der europäischen und deutschen Klimaziele zum 01.01.24 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“), wird in den nächsten Jahren enorme zusätzliche Investitionen in die Gebäude notwendig machen. Auch die wachsende Bürokratie ist ein erheblicher Kostentreiber. Die Dinge, die die Politik einfordert, kosten also viel Geld und benötigen mehr Personal in der Verwaltung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen war es notwendig, die Mieten zum 1. Januar 2024 anzupassen. Genossenschaftsüblich haben wir diese nur so weit erhöht, wie es auch wirtschaftlich nötig ist. Mit 6,93 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen unsere durchschnittlichen Kaltmieten dennoch unter dem Mittelwert des Mietspiegels (7,46 Euro im Jahr 2022) in Villingen-Schwenningen.

Unseren Gaseinkauf hatten wir noch vor der Energiekrise langfristig gesichert. Dadurch profitiert das Gros unserer Mieter sogar noch bis Ende 2024 von extrem günstigen Gaspreisen. Erfreulich ist zudem, dass im vergangenen Jahr gespart und weniger

Energie verbraucht wurde. Ab 2025 wird sich auch unser Gaspreis spürbar erhöhen. Deshalb appellieren wir an unsere Mieter, weiter zu sparen. Im Sinne der Mitgliederförderung haben wir uns übrigens dazu entschieden, allen Mietern, die bisherige Pauschale für das Kabelfernsehen bereits zum 1. Januar 2024 zu erlassen und die Fernsehversorgung wie gewohnt aufrechtzuerhalten. Es ändert sich nichts, außer dass den Mietern für den Kabelanschluss keine Kosten mehr entstehen.

Für die Baugenossenschaft Familienheim ist 2024 ein besonderes Jahr, in dem man eigentlich die größte Party in Villingen-Schwenningen feiern könnte. Vor 75 Jahren, am 19. September 1949, wurde die Genossenschaft gegründet. Wir haben uns in der heutigen Zeit aber bewusst dagegen entschieden und auf eine große Feier verzichtet. Wir sind stolz darauf, dass es uns in den ganzen Jahren dank einer vorausschauenden, soliden Investitions- und Finanzierungsstrategie gelungen ist, die Erneuerung des Bestands weiter voranzutreiben. Die nächsten Jahre stellen uns vor eine gewaltige Herausforderung, denn im Sinne des Klimaschutzes wird insbesondere das neue Heizungsgesetz dazu führen, dass wir sehr hohe Investitionen zu schultern haben. Dabei gilt es, unsere satzungsgemäße Aufgabe einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung möglichst im Auge zu behalten. Gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat und unseren engagierten Mitarbeitern möchten wir erreichen, dass die Menschen auch in Zukunft, wie in den vergangenen 75 Jahren, gerne bei uns wohnen.

Sebastian Merkle

Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Martin Renner

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorstandsmitglied

KAPITEL
01

UNSERE GENOSSENSCHAFT

HEIMAT*macher*

WIR VERSTEHEN
UNSER HANDWERK.

1.1 Organe der Genossenschaft

VORSTAND



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



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

AUFSICHTSRAT



Walter Klumpp
Aufsichtsratsvorsitzender,
Bürgermeister a. D.,
Tuningen



Anita Neidhardt-März
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende,
Geschäftsführer Diakonie i.R.,
Villingen-Schwenningen



Rudolf Hirt
Schriftführer,
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen



Michael Rieger
Bürgermeister,
St. Georgen



Dr. Alexander Wirich
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen

VERTRETER- VERSAMMLUNG

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

1.2 Informationen auf einen Blick

Gründung	19. September 1949
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Freiburg
Register -Nr.	600040
Geschäftsanteil	50,00 Euro
Mitgliederzahl per 31.12.2023	4.249
Gezeichnete Anteile	116.845
Anzahl der eigenen Wohnungen	2.667 + 35 im Bau (TÜ)
Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze	2.033
Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten	36

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

1.3 Unsere Arbeitsgemeinschaft



Andreas Bachmann
Technische Hausbetreuung



Andrea Barho
Abteilungsleiterin
Rechnungswesen



Linda Bartlewski
Technische Hausbetreuung



Andreas Biedermann
Technische Hausbetreuung



Mareike Biesalski
Assistenz des Prokuristen



Antonia Brotz
Auszubildende
Immobilienkauffrau



Peter von Dach
Technische Hausbetreuung,
Service-Center St. Georgen



Anita Dold
Personal- und
Mitgliederwesen



Pilar Donder
Auszubildende
Immobilienkauffrau



Fabian Fleig
Technische Hausbetreuung



Lotte-Amalia Flock
Buchhaltung



Britta Freytag
Empfang



Kerstin Gmeiner
Wohnungswirtschaft und
Betriebskostenabrechnung



Svenja Grimm
Assistenz der
Geschäftsführung



Daniel Groß
Technische Hausbetreuung



Dirk Hartfiel
Architekt /
Abteilungsleiter Technik



Elisabetta Kalendralis
Technische Hausbetreuung



Salome Kelm
Wohnungswirtschaft



Nicole Koloss
Service / Gästebetreuung,
Stiftung Liebenau



Florian Kurz
Technische Hausbetreuung



Armin Laule
Technische Hausbetreuung



Simone Lehmann
Vermietung und Vertrieb



Matthias Mager
Prokurist Vermietung &
Vertrieb



Sebastian Merkle
Geschäftsführender Vorstand



Martin Müller
Technische Hausbetreuung



Lorena Münzer
Studentin der
Immobilienwirtschaft



Melanie Pees
Prokuristin Wohnungswirt-
schaft, Soziales Management



Sabrina Räther
Technische Hausbetreuung



Lilia Reichert
Bürokoordination



Martin Renner
Vorstand



Karina Riss
Wohnungswirtschaft



Martin Roth
Technische Hausbetreuung



Thomas Schmik
Wohnungswirtschaft und
Betriebskostenabrechnung



Reiner Schosser
Bauleitung



Manuel Schwörer
Technische Hausbetreuung,
Stiftung Liebenau



Larissa Seemann
Technische Hausbetreuung



Jonathan Steffen
Technische Hausbetreuung



Katharina Vogt
Technische Hausbetreuung



Pascal Weisser
Technische Hausbetreuung



Martin Weißer
Technische Hausbetreuung



Felix Zeiser
Student der
Immobilienwirtschaft



Diana Zutic
Vermietung und
Vertrieb St. Georgen

WE WANT YOU!
Azubi Immobilienkaufmann/-assistent (m/w/d) oder
duales Studium BWL-Immobilienwirtschaft
Jetzt bewerben

1.4 Digitale Kommunikation weitergedacht

Familienheim mit digitaler Signatur als Vorreiterin in der Branche

Auf der ImmomioCon 2024, die unter dem Motto „360° WoWi“ mit rund 250 TeilnehmerInnen aus der deutschen Wohnungswirtschaft in Hamburg stattfand, hat unser Abteilungsleiter und Prokurist Matthias Mager seinen Projektbericht zur Einführung der digitalen Signatur bei Mietverträgen und Beitrittserklärungen präsentiert.

Der Bericht zeigt, wie unsere Baugenossenschaft als Vorreiterin im Bereich digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft agiert. In Zusammenarbeit mit der Firma Immomio aus Hamburg wurde ein System entwickelt, mit dem auch der Prozess des Abschlusses von Mietverhältnissen – und bei Genossenschaften auch des Mitgliedsantrages – komplett papierlos umgesetzt werden kann. Der Knackpunkt ist dabei die Frage, wie es gelingt, die Schriftformerfordernis des BGB (§ 126a) und des Genossenschaftsgesetzes (§ 15) rechtskonform umzusetzen. Mit dem Partner Immomio werden Mietern und Mitgliedern bei der Baugenossenschaft Familienheim heute zwei Wege zur rechtssicheren digitalen Unterschrift geboten: die Fortgeschrittene Elektronische Signatur (FES – seit Mitte 2021) und die Qualifizierte elektronische Signatur (QES – seit Mitte 2022). Mit der Umsetzung der QES ist heute die vollständige digitale Abwicklung eines Mietvertrages und einer Beitrittserklärung zur Genossenschaft möglich. Matthias Mager hat den Prozess maßgeblich gestaltet und erinnert sich. „Wir haben damals unser Vorgehen mit den Experten des Verbandes abgestimmt und als es Grünes Licht gab Stück für Stück der heutigen Lösung angenähert, mit der wir den gesamten Prozess digitalisiert umsetzen.“ Bei der QES ist bei der Genossenschaft ein strukturierter Prozess implementiert worden. Der Mieter bekommt eine Mail mit einem Link zu Docusign von Immomio. Ruft er diesen Link auf, sind dort alle Dokumente zum Vertrag – inklusive auch SEPA-Mandat, Versicherungsscheck und allgemeine Informationen – hinterlegt. Der Mieter füllt die Unterlagen aus und dann wird das sichere QES-Verfahren umgesetzt. Liegt alles vor, kommt der zweite wesentliche Teil: die Absicherung der digitalen Unterschriften durch eine Identitätsprüfung. Hier gibt es bei der Baugenossenschaft Familienheim drei Möglichkeiten: Videoident, Self-ident oder Identifizierung mit dem Elektronischen Ausweis.

Hat der neue Mieter eines dieser Verfahren erfolgreich durchlaufen, unterzeichnet auch die Baugenossenschaft Familienheim den Vertrag. Der Vertrag wird dann zum Download für Mieter und Vermieter mit Zertifikat und Zeitstempeln angeboten. Mager: „Der gesamte Prozess ist ressourcenschonend, sorgt für Zeit- und Aufwandsersparnis für den Mieter und uns als Vermieter und bietet für den Fall der Fälle eine hohe Rechtssicherheit.“ Für die Zukunft strebt unsere Genossenschaft an, auch die Zahlung der Geschäftsanteile in den Prozess zu integrieren. Das würde das Verfahren deutlich beschleunigen. Mager: „Wir wollen den Nutzen für unsere Mieter weiter ausbauen und werden jede Möglichkeit anwenden, die die Abläufe für unsere Mieter und Mitglieder weiter erleichtert.“

Auch die Anerkennung für unsere Bemühungen ließ nicht lange auf sich warten: Immomio erhielt als erstes Unternehmen überhaupt die „WohWiTech-Urkunde“ vom Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Diese Auszeichnung unterstreicht einmal mehr die Innovationskraft in der Wohnungswirtschaft und den Beitrag unserer Baugenossenschaft Familienheim eG zur digitalen Transformation in der Branche.



Herzlichen Glückwunsch an Immomio-Geschäftsführer Jacoby und das gesamte Immomio-Team zur Auszeichnung mit der „WohWiTech-Urkunde“.

» Der gesamte Prozess ist ressourcenschonend, sorgt für Zeit- und Aufwandsersparnis für den Mieter und uns als Vermieter und bietet für den Fall der Fälle eine hohe Rechtssicherheit. «

– Matthias Mager



UNSERE SOCIAL MEDIA AUFTRITTE - HIER BEWEGT SICH WAS!

In einer sich ständig verändernden digitalen Landschaft wollen wir nicht nur Zuschauer sein. Wir wollen aktiv mitgestalten. Daher sehen wir im Ausbau unserer Social-Media-Präsenzen nicht nur eine Notwendigkeit, sondern auch eine Chance, uns als Genossenschaft noch intensiver mit unseren Mitgliedern zu vernetzen und mit einer breiteren Öffentlichkeit in Kontakt zu treten.

Bei der Gestaltung unserer Online-Auftritte nutzen wir moderne Online-Designdienste und KI-gestützte Tools, die es uns ermöglichen, Inhalte noch professioneller zu gestalten und tiefere Einblicke in das Verhalten unserer Zielgruppe zu gewinnen. Dadurch erhöhen wir nicht nur die Reichweite und Effektivität unserer Inhalte oder Kampagnen, sondern verbessern auch die Interaktion und Bindung mit unseren Followern.

Darüber hinaus ist es uns wichtig, auch die jungen Talente in unserem Team in die einzelnen Projekte einzubinden und Kreativität zu fördern. Unsere Auszubildenden spielen daher eine aktive Rolle bei der Gestaltung und Weiterentwicklung unserer Social Media Auftritte. Durch die eigenständige Entwicklung von kreativen Kampagnen werden die Auszubildenden gezielt gefördert und ihre digitalen Kompetenzen ausgebaut. Als Genossenschaft profitieren wir wiederum von frischem Wind, neuen Perspektiven und Impulsen, die unsere jüngsten Teammitglieder mitbringen.

Unsere Bereitschaft, immer wieder neue Wege zu gehen, fortschrittliche Technologien zu nutzen und offen für Veränderungen zu sein, lässt uns auch im Bereich der digitalen Kommunikation mit der Zeit gehen. Dabei legen wir stets Wert darauf, authentisch zu bleiben und die Werte unserer Genossenschaft zu vertreten.

- baugenossenschaft.familienheim
- Baugenossenschaft Familienheim
- Baugenossenschaft Familienheim
- bgfh.de

KAPITEL
02

UNSER 75-JÄHRIGES JUBILÄUM

HEIMAT *feier*

WIR BAUEN
AUF NEUES.

1999

2011

2.1 Wegbegleiter unserer Genossenschaft im Interview

Unsere Baugenossenschaft Familienheim wird stolze 75-Jahre alt!

Seit 75 Jahren ist die Baugenossenschaft Familienheim (BGFH) HEIMAT für viele Menschen geworden. Mit weit über 4.000 Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern steht die Genossenschaft den Menschen in unserer Region zur Seite. In den vergangenen Jahrzehnten hat das Unternehmen nicht nur bedeutende Meilensteine erreicht, sondern auch die Branche durch Innovationen und mit vielfältigem Engagement nachhaltig geprägt und Wohnträume wahr gemacht. Immer mit dem genossenschaftlichen Hintergrund, bei moderner Ausstattung sowie einem zuverlässigen Service bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dafür sorgen über 40 engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit den langjährigen Aufsichtsratsmitgliedern Herbert Deusch (1984 bis 2017) und Günter Auer (1983 bis 2016) sowie mit Rolf Amma, technischer Leiter von 1973 bis 2011, sind wir auf eine kleine Zeitreise gegangen, um zu erfahren, wie sie ihre Zeit bei der BGFH erlebt haben.

Rolf Amma erinnert sich noch genau daran, wie er 1973 als technischer Kaufmann zur BGFH kam. „Mein Arbeitsplatz, damals noch in der Waldstraße, war ein kleiner Schreibtisch mit Stuhl und einer Schreibmaschine. Es gab die 6 Tage-Woche, Samstagsarbeit war erwünscht.“ Die Technikabteilung galt es bei der BGFH aufzubauen. Es hätte noch keine Mobiltelefone und nur wenig Festnetztelefone gegeben. „Die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern lief über Vertrauensleute. Wenn etwas kaputt war, wurde eine Postkarte geschrieben. Das alles zu managen war viel schwieriger, aber die Bürokratie, wie wir sie heute erleben, gab es noch nicht und manches war dadurch viel einfacher.“ Auf Amma kam 1973 mit der Ölkrise gleich eine der größten Herausforderungen zu. „Die Krise kam quasi über

Nacht und das Öl wurde knapp. Insgesamt hatten wir Öllager mit rund 1,2 Millionen Litern. Allein im Adlerring hätte es 100.000 Liter Öl in zwei Gebäuden gegeben. Die Preise seien von fünfzehn bis zwanzig Pfennig auf 30 bis 60 Pfennig explodiert. „Auf einmal mussten wir die Mietnebenkosten auf das Doppelte erhöhen und es war äußerst schwierig, dies den Mietern begreiflich zu machen. Aufgrund der Ölkrise haben wir mit Sanierungsmaßnahmen begonnen, die die Genossenschaft ohne staatliche Unterstützung stemmen musste.“ Es wurden neue Fenster eingebaut und Heizkörper mit Thermostatventilen ausgerüstet.“ Sukzessive seien die ganzen Einzelöfen und Öltanks ausgebaut worden. „Von ursprünglich fünf Gasetagenheizungen hatten wir dann 700.“

Es sei für alle völliges Neuland gewesen, in den Bestand hinein zu sanieren und die Mieter hätten viel mitmachen müssen. Viel Neues sei in der Zeit auf ihn und die Mitarbeiter zugekommen. Keiner kannte die Gebäude besser wie Rolf Amma und als die Verkehrssicherungspflicht auf die BGFH zukam, hat er im Rentenalter das Thema noch fünf Jahre weiter betreut.

Herbert Deusch war während seiner Aufsichtsratszeit in der BGFH acht Jahre Aufsichtsrat in der Baugenossenschaft St. Georgen mit rund 400 Bestandswohnungen. Die Fusion der beiden Genossenschaften 1993 war für den Bauingenieur ein bedeutendes Projekt in seiner Amtszeit. Obwohl der damalige Geschäftsführer der BG St. Georgen gegen eine Fusion gewesen sei, hätten sich die Aufsichtsräte dafür ausgesprochen. Während seiner Amtszeit sei 2011 das erste Haus in der Roten Gasse gebaut worden. „Zehn Jahre hatte es damals gedauert, bis wir endlich bauen durften“, erinnert sich Deusch. 2016

1973



2024

1949

wurde dann das letzte Haus in dem Quartier fertiggestellt. Aber es hätte auch kritische Zeiten in der Familienheim gegeben. „Als Klaus Merkle 2012 plötzlich verstarb, stand der Aufsichtsrat völlig unvorbereitet vor der allerwichtigsten Aufgabe, die Position des geschäftsführenden Vorstandes neu zu besetzen“, sagt Deusch. „Es gab im Aufsichtsrat wegen des Verwandtschaftsgrades durchaus Diskussionen, Sebastian Merkle als Nachfolger seines Vaters einzusetzen. Aber die positive Entwicklung der Familienheim in den letzten zwölf Jahren bestätigt, genau die richtige Entscheidung getroffen zu haben“, resümiert Deusch. Die Weichenstellung sei damals richtig gewesen.

Günter Auer ist schon seit 1970 mit der Familienheim verbunden, als er damals mit seiner Freundin eine Wohnung in der Südstadt bekommen hatte. Seit 1997 wohnt der Konstrukteur in einem ehemaligen Siedlerhaus der Familienheim. Wie für Herbert Deusch war es auch für ihn ein einschneidendes Ereignis mit dem plötzlichen Tod von Klaus Merkle. Auer lobte die Arbeit im Aufsichtsrat. Die Sitzungen seien immer gut vorbereitet gewesen. „Die Diskussionen sind immer in einem guten sachlichen Rahmen verlaufen“, so Auer und Deusch ergänzt: „Es war immer eine freundliche Atmosphäre sowie eine gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand, was nicht selbstverständlich ist.“ Ziel im Aufsichtsrat, so Auer, sei auch immer gewesen, eine schlanke Verwaltung mit dem nötigsten Personalaufwand zu haben. Auer zitiert den damaligen Vorstand Ewald Merkle: „Wir haben den niedrigsten Personalbestand und mehr Wohnungen zu verwalten als andere Genossenschaften.“ Zum Leidwesen der Effektivität würden heute umfangreiche Dokumentationen sowie zusätzliche bürokratische Hürden viel Zeit und mehr Personal erfordern.

Die beiden Aufsichtsräte sind gerne bis zum Ende ihrer Amtszeit im Gremium verblieben, weil es ihnen, neben der Freude in dem Amt auch aus beruflicher Sicht Spaß gemacht hätte. Zu sehen wie die Genossenschaft wachse und dazu beizutragen, Menschen eine Heimat zu geben, hätte ebenso dazugehört, wie das gute Miteinander. Beide schätzen es sehr, dass bis heute mit der Caritas und dem Diakonischen Werk zusammengearbeitet werde.

Rolf Amma hätte am Anfang nie daran geglaubt, so lange bei der Familienheim zu bleiben. Es sei sehr angenehm gewesen, in einem Unternehmen zu arbeiten, das schon immer auch finanziell benachteiligten Menschen einen Wohnraum ermöglicht, in dem sie sich wohl fühlen können. Das spannende an der Tätigkeit sei gewesen, dass man 40 Prozent vom Arbeitstag nicht wusste, was auf einen zukommen würde. „Plötzlich stand man vor einer Herausforderung, die schnelles Handeln und einen guten Lösungsweg verlangte. Und den haben wir stets gefunden“, zeigt sich Amma zufrieden, der 2011 als Prokurist in den Ruhestand gegangen ist.



V. li.: Herbert Deusch,
Rolf Amma und Günter Auer

75 Jahre

2.2 Meilensteine in unserer Genossenschaftsgeschichte

Unsere Baugenossenschaft Familienheim wird stolze 75-Jahre alt!

In diesem Jahr feiert unsere Baugenossenschaft Familienheim eG ihr stolzes 75-jähriges Jubiläum. Seit ihrer Gründung im Jahr 1949 hat unsere Genossenschaft eine beeindruckende Geschichte geschrieben und einen bedeutenden Beitrag zum sozial verträglichen Wohnungsbau in der Region geleistet. Trotz aller Herausforderungen haben wir in all den Jahren unseren eigentlichen Unternehmenszweck, die Förderung der Mitglieder durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, nie aus den Augen verloren.

Heute gehören über 4.000 Mitglieder und mehr als 2.700 Wohnungen im Raum Villingen-Schwenningen, St. Georgen, Bad Dürrenheim, Tettnang am Bodensee und Tübingen zu unserer Genossenschaft. An Relevanz und gesellschaftlicher Bedeutung haben wir als größte Baugenossenschaft der Region auch in all den Jahren nichts eingebüßt, denn das Thema bezahlbarer Wohnraum ist heute so aktuell wie vor 75 Jahren.

Gründung der Genossenschaft

am 19. September 1949 im Sitzungssaal des alten Rathauses in Villingen.



Gründung der Genossenschaft am 19.09.1949, erster Siedler Hr. Letze, erste Vorstände Albert Haas, Karl Brachat, Ewald Merkle (von links).

1949



Erster Spatenstich

am 15. März für 50 Siedlungshäuser in der Villingen Südstadt.

1950

In den 1960er und 70er Jahren wurden allerorten Hochhäuser gebaut:

Auch unsere Genossenschaft beteiligte sich daran und erstellte am Berliner Platz ein Hochhaus mit 88 Wohneinheiten und Gewerbeflächen.

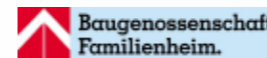


1962



Fusion mit der BG St. Georgen

21. September 1993: Die Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg fusioniert mit der Baugenossenschaft St. Georgen.



„Familienheim“ statt „Neue Heimat“:

Aufgrund der ständigen Verwechslungsgefahr mit dem gleichnamigen Gewerkschaftsunternehmen wird die Firmierung am 20. November geändert.

1982



50jähriges Jubiläum und Anschluss ans Internet:

19. September 1999: 50 Jahre Baugenossenschaft „Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG“. Die erste Website geht online.

1999



Startschuss für die Neubebauung in der Roten Gasse:

Wo die Bautätigkeiten der Familienheim vor über 60 Jahren ihren Anfang nahm, wird wieder Spatenstich gefeiert.

2011



Aus Baugenossenschaft „Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG“ wird „Baugenossenschaft Familienheim eG“ - Familienheim feiert 70-jähriges Jubiläum

2019

WIR GEBEN LEBEN
EINEN RAUM.

KAPITEL
03

UNSERE BAUPROJEKTE

HEIMATorte

Ja, die Familienheim baut noch!



Das ist in der schwierigen Zeit mit all den Widrigkeiten, mit denen die Baubranche sowie die Wohnungsunternehmen konfrontiert sind, keine Selbstverständlichkeit. In Tübingen realisieren wir derzeit unter dem Motto „Drei unter einem Dach“ 35 Mieteinheiten in moderner Clusterform. Das heißt, die individuelle Wohnfläche wird auf ein Minimum begrenzt, Küchen, Wohnzimmer, ein Salon auf dem Dach und die große Dachterrasse mit über 100m² werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt. Eine variable

Clusterwohnung, gedacht für Familien mit Handicap, eine WG für Menschen mit Handicap sowie eine großzügige Familienwohnung im Erdgeschoss ergänzen das Angebot. Eine Besonderheit sind auch die 3 Gästewohnungen, die individuell dazugebucht werden können - immer dann, wenn sich Familie, Gäste oder Freunde ankündigen, die kurz- oder längerfristig zu Besuch kommen. Auf diese Art müssen teure Zusatzflächen nicht dauerhaft vorgehalten werden. Projektpartner ist neben der Stiftung Liebenau, die sich um Menschen mit

Handicap kümmert und im Erdgeschoss mit einer Beratungsstelle vertreten sein wird, auch der zukünftige eingetragene Verein „Palazzo“, ein Zusammenschluss von Gleichgesinnten, die sich für flächenreduziertes, gemeinschaftliches Wohnen einsetzen. Der Verein vertritt die Interessen der angehenden Mieterinnen und Mieter des Wohnprojektes und hat sich der Förderung und Pflege des gemeinschaftlichen sozialen Lebens in der Hausgemeinschaft verpflichtet. Das Projekt soll ein Modell für die Reduzierung individueller Wohnflächen, das gemeinschaft-

liche Wohnen und Leben unter einem Dach sowie für den Erhalt bezahlbarer Wohnformen werden. Übrigens sind fünf Wohnungen über 30 Jahre öffentlich gefördert, was uns um 40 % reduzierte Mieten ermöglicht.

„Wir sind froh darüber, dass wir trotz aller Krisen, eingeschränkten Lieferungen beim Baumaterial und den gestiegenen Baukosten noch bauen können“, sagt der geschäftsführende Vorstand Sebastian

Merkle. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit des Projekts sei neben der noch erhaltenen Förderung und einer Finanzierung, die noch zu guten Konditionen abgeschlossen werden konnte, auch das hohe Mietniveau in der Universitätsstadt, das dem Projekt zum Erfolg verholfen habe. „Die Baugenossenschaft Familienheim erwirtschaftet mit den Objekten in Tübingen und am Bodensee Geld, das auch zur Quersubventionierung von Sanierungsmaßnahmen

in schlechter gestellten Wohnungsbeständen eingesetzt werden kann“, betont Merkle. Das KfW-55-Haus in Holz-Hybridbauweise erfreut sich eines großen Interesses bei der Handwerkerschaft, was in der schwachen Baukonjunktur begründet liegt. Die antizyklische Investitionsentscheidung aus dem Jahr 2022 hat mit dazu beigetragen, dass wir aktuell gut im kalkulierten Kostenrahmen liegen. Die Fertigstellung des Neubauprojektes ist für Frühsommer 2025 geplant.



Neubau „Drei unter einem Dach“ in Tübingen



3.1 Hechinger Eck Nord, Tübingen

6 Fragen an die Wohngruppe „Palazzo“

Was bedeutet eigentlich der Name Palazzo?

Wikipedia: Italienisch für Palast, schlossähnlicher und repräsentativer Prachtbau

Wir hatten ganz am Anfang einen anderen Wunsch-Ort für die Realisation unseres Wohnprojektes. In dem Gebäude war eine Autowerkstatt mit dem Namen „Palazzo“. Palazzo, unser Palast! Wir waren die Gruppe, die im „Palazzo“ leben wollte. Nachdem unser Projekt dort für längere Zeit nicht zu verwirklichen war, und aus noch anderen Gründen, landeten wir am Hechinger Eck. Den Namen behielten wir bei! Die Baugenossenschaft Familienheim realisiert nun unseren „Palazzo“!

Was hat Sie dazu bewogen, sich unter dem Namen „Palazzo“ zu einem Verein zusammenzuschließen?

Auch politisch war es wichtig, in Tübingen weiterhin als Palazzo-Gruppe aufzutreten:

In einem Aktionsbündnis für „Gemeinschaftliches Wohnen“ mussten erst mühsam die Voraussetzungen für unser Projekt bei Verwaltung und Gemeinderat geschaffen werden. Wir hofften, als bekannteste und beständigste Gruppe unter vielen Bewerbungen den Zuschlag zu erhalten – und waren erfolgreich. Dabei wollen wir den Anteil unserer Partnerin, der Baugenossenschaft Familienheim und insbesondere von Herrn Merkle nicht verschweigen! Schon früh wussten wir, dass für unser

Zusammenleben die Gründung eines Vereins sinnvoll ist. Dringend notwendig wird der Verein für das Innenverhältnis mit unserer Vermieterin, der Genossenschaft. Sie vermietet die Gemeinschaftsflächen an den Verein, der wiederum dafür sorgen muss, dass die Mieten und Nebenkosten „eingetrieben“ werden. Der Verein soll Ansprechpartner und rechtlicher Partner für Familienheim sein.

Wir arbeiten mit Nachdruck an einer für alle passenden Satzung...

Wie stellen Sie sich das zukünftige Zusammenleben im Wohnprojekt „Drei unter einem Dach“ vor?

Familienheim, Palazzo und die Stiftung Liebenau sind die drei.



Die Wohngruppe »Palazzo« und Vertreter der Stiftung Liebenau bei der Baustellenbesichtigung in Tübingen.

Über die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner im ersten Stock wissen wir bisher nur, dass es Menschen mit Einschränkungen sein werden, die von der Stiftung Liebenau betreut werden. Wir freuen uns auf sie und streben von Herzen eine aktive Hausgemeinschaft an! Alle in der Gruppe haben sicher eigene Vorstellungen vom gänzlich neuen gemeinschaftlichen Leben, vom Kochen in den gemeinschaftlichen Küchen, von den Möglichkeiten des „sonnigen Salons“ und der Dachterrasse im vierten Stock.

Einiges haben wir uns in vielen Gesprächen „erarbeitet“. Wir wollen zu einer „Sorgenden Gemeinschaft“ werden. Sorgen füreinander, nicht einander pflegen! Gemeinsam gärtnern, kochen, feiern, diskutieren, unternehmungslustig bleiben... Niemand soll allein sein, wer dies nicht will und doch soll genügend Privatsphäre bleiben!

Wie viele der tollen Ideen wir realisieren

können, hängt auch von unseren neu „angeworbenen“ Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ab, denen der lange Diskussionsvorlauf ja fehlt. Wir freuen uns alle auf das Abenteuer!

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Wohnprojektes?

Es soll gelingen und sich nachhaltig etablieren!

Wir wollen im Projekt glücklich sein, möglichst lange selbstbestimmt wohnen und leben können, ohne Angst vor Eigenbedarfskündigung und extremen Mieterhöhungen - und nie einsam sein! Es soll aber auch ein wegweisendes Modell sein für politisch Entscheidende, für Investoren, Wohnungsbaugenossenschaften, für junge und vor allem ältere Menschen.

Was raten Sie anderen Personen, die ebenfalls in Gemeinschaft wohnen möchten?

Zurzeit sind wir ja in der glücklichen Lage, mit vielen interessierten Personen direkt ins Gespräch zu kommen, weil wir noch um MitbewohnerInnen werben. Unser Rat ist, sich sehr genau zu prüfen, wie wichtig einem das gemeinschaftliche Wohnen ist, wie viel Toleranz, Offenheit, Wagemut und Engagement man dafür einbringen möchte.

Viele von uns Palazzini kämpfen schon zehn Jahre und länger darum, unsere Vorstellung, unseren Traum vom gemeinschaftlichen Altern zu realisieren.

Es bedarf also viel Geduld, Hartnäckigkeit und MitstreiterInnen, wenn das Projekt wirklich erst ein „Projekt“ ist.

Wie kann man Mitglied im „Palazzo e.V.“ werden?

Der Verein wird ausschließlich aus Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern unseres Wohnprojektes bestehen. Dies bedeutet aber auch, dass wir davon ausgehen, dass alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner Mitglied werden müssen!



3.2 Sanierungsprogramm XXL

Zwölf Millionen Euro umfasst unser bisher größtes Sanierungsprogramm

Auf Basis einer soliden und vorausschauenden Finanz- und Investitionsstrategie kann unsere Genossenschaft trotz schwieriger Rahmenbedingungen das bisher größte Sanierungsprogramm aller Zeiten stemmen. Eines der größten Themen darin ist die Sanierung der Heizungsanlagen. Ein bereits erfolgreich umgesetztes Sanierungsprojekt ist unsere Wohnanlage Fürstenbergring in Villingen-Schwenningen, die 60 Wohnungen umfasst und aus den 60er Jahren stammt. Sie wurde bereits in den 90ern energetisch saniert. Aufgrund des auch heute noch guten Allgemeinzustands der drei Gebäude haben wir den Wärmeerzeuger im Geschäftsjahr 2023 von Gas auf Holzpellets umgestellt. Damit sorgen wir für eine weitgehend regenerative Beheizung mit einem heimisch

verfügbaren Energieträger. Die größte Herausforderung kommt auf uns und vor allem auf die Mieterinnen und Mieter unseres größten Objektes mit 88 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten am Berliner Platz 1 und 2 in VS-Villingen zu. Nach den kontinuierlichen Sanierungen der vergangenen Jahre geht es nun richtig an die Substanz des höchsten Hochhauses von Villingen-Schwenningen. Im Rahmen einer Strangsanierung werden die 60 Jahre alten Frisch- und Abwasserleitungen erneuert. Die Bäder werden modernisiert und mit bodenebenen Duschen und verbreiterten Innentüren ausgestattet. Es liegt auf der Hand, dass ein solches Projekt nicht nur finanziell, sondern auch logistisch herausfordernd ist. Um die Belastung für unsere Bewohner möglichst gering zu

halten, werden wir während der Bauarbeiten auf die sonst üblichen gemeinschaftlichen Sanitäreinrichtungen vor dem Gebäude verzichten. Dafür stellen wir komfortable mobile Sanitärblöcke in die Wohnungen, welche alles bieten, was ein modernes Bad ausmacht. Diese wandern dann, entsprechend dem Bauablauf, strangweise weiter. Weitere große Kostenblöcke im anstehenden Sanierungsprogramm sind dringend notwendige Tiefgaragensanierungen, die Beteiligung an der Innenstadtsanierung in St. Georgen in einem uns betreffenden Bereich, notwendige Austauschmaßnahmen an unserer elektronischen Schließanlage sowie die Sanierung unserer Hauptgeschäftsstelle in VS-Villingen.



Pelletbunker im Fürstenbergring, Villingen-Schwenningen



Hochhaus Berliner Platz, Villingen-Schwenningen



3.3 New Work in der Hauptgeschäftsstelle in Villingen-Schwenningen

Interaktiver, flexibler, moderner

Die Grundstruktur unseres Hauptsitzes in Villingen-Schwenningen stammt noch aus den 70er Jahren. Die Genossenschaft ist seitdem stark gewachsen und in der Folge auch unser Team. So sind die vorhandenen Räume zu klein geworden. Teilweise entsprechen sie auch funktional schlicht nicht mehr dem heutigen Bedarf: Bspw. entwickelte sich das große zentrale Aktenarchiv unfreiwillig zu einer halbleeren „Rumpelkammer“, nachdem wir es seiner früher wichtigen Funktion gänzlich beraubt hatten. Doch nicht nur die vollständige Digitalisierung unserer Prozesse und Akten, sondern auch die Erkenntnisse aus den langen Homeofficephasen während der Corona-Krise und die heutigen kommunikativen Erfordernisse führen unumkehrbar zu völlig neuen Anforderungen. Auch das Thema „New Work“, die veränderten Erwartungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an die Art und Weise wie wir arbeiten, hat uns bei dem Prozess hin zum Büro der Zukunft beeinflusst. Flexible Arbeitszeitmodelle, Eigenverantwortung, Teamgeist und die Nutzung technologischer Innovationen zur virtuellen Zusammenarbeit schaffen neue Chancen, erfordern aber auch ein Umdenken in Bezug auf Arbeitsstrukturen und die Arbeitsumgebung. Auf einen Neubau haben wir aus wirtschaftlichen und nachhaltigen Gründen bewusst verzichtet. Wir haben uns deshalb mit allen Kolleginnen und Kollegen auf den Weg gemacht, gemeinsam unser „Büro der Zukunft“ am gewach-

senen Standort zu entwerfen. Heraus kam ein Konzept, das die Arbeits-, Kunden- und Sozialbereiche in überschaubare, clever angeordnete Open Spaces und Funktionsräume gliedert. Zu den deutlich aufgewerteten und flexibel nutzbaren Sozialräumen gehört eine neu geschaffene großzügige Loggia. Teambesprechungen werden durch gut ausgestattete Besprechungsräume unterstützt. Der Kundenfreundlichkeit und dem Datenschutz dienen kurze Wege zu Kundenberatungszimmern, durch die ein Besucherverkehr in den internen Bürobereich vermieden wird. Über ein neues verglastes Treppenhaus ist der Eingangsbereich direkt zu erreichen. Unser klares Ziel ist es, dass die Menschen morgens liebend gerne ins Büro kommen, dieses dem Homeoffice vorziehen, und zwar aus freien Stücken. Was ist der Grund dafür? Wir sehen das Büro als lebendigen Ort der persönlichen Begegnung, der Solidarität und Gemeinschaft. Nach unserer Überzeugung ist genau das der entscheidende Treiber für den schöpferischen Teamspirit, der pfiffige Ideen und clevere Innovationen entfaltet. Diese entstehen eben selten in formalen Besprechungen, sondern oft zwischen Tür und Angel, beim zufälligen Treffen an der Kaffeemaschine oder im lockeren Pausengespräch. Was jedoch nicht heißt, dass es keine Möglichkeit zum mobilen Arbeiten gibt, auch die Homeofficeoption kann und darf natürlich genutzt werden. Während der Umbauarbeiten, die aktuell in vollem

Gange sind, nutzen wir eine angemietete Interimsfläche. Der Umbau wird von regionalen Handwerksbetrieben, mit denen unsere Genossenschaft seit Jahren verbunden ist, durchgeführt. Die Fertigstellung des „Büros der Zukunft“ ist zum Jahresende 2024 geplant. Wir hoffen, mit unserem neuen Büro auch zukünftig für Fachkräfte attraktiv zu bleiben und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern damit ein modernes, flexibles und repräsentatives Arbeitsumfeld zu bieten, in dem Kreativität und Kollegialität genug Raum geboten werden, sich zu entfalten.

New Work ist mehr als ein vorübergehender Trend – es ist eine Antwort auf die komplexen Herausforderungen einer sich rasch verändernden Arbeitswelt. Durch die Schaffung von flexibleren, kommunikativeren und selbstbestimmteren Arbeitsumgebungen können Unternehmen und Mitarbeiter gleichermaßen von den Chancen profitieren, die New Work bietet.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Die Sanierungsmaßnahme wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz in Baden-Württemberg gefördert.



Die Büroräume erreicht man zukünftig über eine neu geschaffene Außentreppe



Büroumbau in der Pontarlierstraße, Villingen-Schwenningen



Installation einer PV-Anlage auf dem Bürodach

KAPITEL
04

VERANSTALTUNGEN UND SOZIALES

HEIMAT *erleben*

WIR ARBEITEN
NACH PLAN.

4.1 **Sozialer Tag - Äpfel für den guten Zweck**

54 Menschen mit und ohne Behinderung sorgen für rund 7.500 Flaschen Apfelsaftschorle von Unterkirnacher Streuobstwiese

Die Streuobstwiese an einem Hang auf 840 Meter Höhe zwischen Friedhof und Talsee in Unterkirnach gelegen, war der Treffpunkt zum jüngsten sozialen Tag der Baugenossenschaft Familienheim und der Stiftung Liebenau Teilhabe. Organisiert von Familienheim Sozialmanagerin Melanie Pees und Berthold Frisch, ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender unserer Genossenschaft, kamen neben Vorständen Sebastian Merkle und Martin Renner 25 Mitarbeiter der Familienheim und 27 Beschäftigte mit ihren Betreuern der Stiftung Liebenau zur Apfernte. Bei frischen 6 Grad ging es um 8.30 Uhr los und um 12 Uhr konnten alle stolz auf die 3,1 Tonnen Äpfel blicken, die gesammelt wurden. Kräftig wurde dazu an den 100 Bäumen, die abgeerntet werden durften, mit Stangen und purer Muskelkraft gerüttelt, damit die Äpfel zu Boden fielen. Keine leichte Aufgabe, zumal es galt, sich auf dem steilen Gelände sicher zu bewegen. Gemeinsam schaffte man es, weil jeder jedem geholfen hat und niemand zu Fall kam. Auch das gehört zu einem sozialen Tag, an dem sich Menschen mit und ohne Behinderung begegnen und zusammen etwas erleben. Trotz der Anstrengungen, die nötig waren, um die vielen Äpfel in Säcke zu packen, hatten alle einen Riesenspaß dabei. „Es war schön mit anzusehen, wie sich alle gefreut haben“, sagt Berthold Frisch. Freuen kann sich auch der Gemeindehilfsverein der Gemeinde Unterkirnach, dem der Erlös zugutekommt. „Wir haben den üblichen Ankaufspreis für die Äpfel für diesen guten Zweck auf 20 Euro pro Doppelzentner erhöht“, sagt Marketingleiter Michael Neuenhagen von der Bad Dürkheimer Mineralbrunnen AG. Nachdem die Ernte in der Saftpresse des Landschaftserhaltungsverbandes (LEV) in Donaueschingen zu geschätzten 1500 Liter Apfelsaft wird, entstehen in der Bad Dürkheimer Mineralbrunnen AG rund 7.500 Flaschen Apfelsaftschorle der Marke Streuobst-Schätzle. „Wir werden dieses Jahr 120.000 Flaschen Naturschutzschorle produzieren, die von Streuobstwiesen zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb stammen“, so Neuenhagen. Über zehn Cent je verkaufter Flasche freut sich auch der LEV, um den Erhalt und die Neuanlage von Streuobstwiesen zu sichern.



„Es ist gar nicht so einfach, eine so große zusammenhängende Streuobstwiese in der Region zu finden“, verrät Familienheim Geschäftsführer Sebastian Merkle und dankt der Gemeinde Unterkirnach sowie dem Gartenbauverein St. Georgen, die die rund 100 Bäume zum Ernten zur Verfügung stellten. Aber damit nicht genug.

Zusätzlich stellte die Gemeinde mit Gärtnerin Celine Zandra und Robin Ketterer zwei Mitarbeiter vom Werkhof ab, um beim Abtransport der Säcke und dem Verladen auf den Anhänger zu helfen. „Ohne die Unterstützung der beiden hätten wir das in dem steilen Hang in der Zeit nicht geschafft“, erkennt Merkle dankend an. Bürgermeister Andreas Braun zeigte sich begeistert vom Engagement der Familienheim und der Stiftung Liebenau. „Ich finde es vorbildlich, auf so eine Idee zu kommen und schön, dass es eine gute Verwendung für das reichliche Obst dieses Jahr gibt“, so Braun. Das Küchenteam der Stiftung Liebenau versorgte alle Beteiligten in der Frühstückspause um 10 Uhr und nach getaner Arbeit um 12 Uhr mit einem Vesper. Es war wieder einmal ein gelungener sozialer Tag und man darf schon gespannt sein, welche Ideen es für das nächste Jahr gibt.



Teamwork: gemeinsamer sozialer Tag mit der Stiftung Liebenau Teilhabe



Prokuristin Melanie Pees (Zweite von links) und Vorstand Sebastian Merkle von der Baugenossenschaft Familienheim (Zweite Reihe Dritter von rechts) freuen sich gemeinsam mit dem Helferteam über 250 mal Mahlzeit im Gemeindesaal St. Bruder Klaus.

4.2 Quartiersprojekt MAHLZEIT feiert 250. Jubiläum

Familienheim stiftet Menü und Jubiläumstorte

In diesem Frühsommer wurde im Rahmen des Angebots „Gemeinsam alt werden im Quartier“, in der Küche vom Gemeindesaal St. Bruder Klaus in Villingen zum 250. Mal gekocht. 80 bis 100 Essen werden dort jeden ersten und dritten Donnerstag für Menschen, die nicht allein essen wollen, und für diejenigen, die sich freuen für einen Moment Gesellschaft zu haben, zubereitet. „Ursprung der Mahlzeit war im Januar 2006 mit Gudrun Egler in den Lantwaten, im Haus der Christlichen Gemeinde ACK“, berichtet Marianne Gilliot, die 2017 zusammen mit Monika Dopfer die Koordination des rund 18-köpfigen Helferteams übernommen hat. Dass es möglich ist, ein Essen für 2,50 Euro (viele bezahlen auch mehr) sowie Kaffee und Kuchen anzubieten, verdanken sie vielen Unterstützern. „Die Baugenossenschaft Familienheim sponsert regelmäßig das Essen, die Diakonie hilft uns bei der Buchhaltung, der Kaffeemacher sorgt für den Kaffee, und die Gemeinde St. Bruder Klaus stellt die Küche und den Gemeindesaal zur Verfügung“, bedankt sich Gillot, anlässlich der Jubiläumsmahlzeit.

Besonders deshalb, weil die Familienheim zur 250. Mahlzeit 500 Euro für ein spezielles Tagesmenü, das für alle kostenlos war, spendiert hat. Vor der Spargelcremesuppe gab es eine Begrüßungsbowl, zum Hauptgericht Putengeschnetzeltes mit Nudeln und buntem Gemüse. Erdbeeren mit Sahne zum Nachtisch. „Dann haben wir ein Helferteam, das seinesgleichen sucht“, würdigt Gilliot. Jeder hätte seine Aufgabe: vom Kochen über die Tischdekoration bis zum Aufbau, und gespült werden müsse auch. „Markus Kirchmeier, Hildegard Schulz und Helene Andrulis, die immer den Kaffee kocht, sind seit Anfang an mit dabei“, so Gilliot. Mahlzeit hätte im doppelten Sinne eine Bedeutung sagte Gunter Berberich von der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen VS. „Mahlzeit mit h, aber auch mal Zeit beieinander zu sein und sich auszutauschen“, bedankt sich Berberich auch für die viele Zeit, die sich hier für die Gemeinschaft genommen werde. „Es ist nicht selbstverständlich, einen Saal wie hier für die Mahlzeit zur Verfügung gestellt zu bekommen“, betont

Sebastian Merkle, Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim und freut sich riesig, dass mit einem gefüllten Saal die Leistungen des Teams honoriert werden. Für die Ehrenamtlichen hatte auf Anregung von Melanie Pees, Prokuristin und Sozialmanagerin bei der Familienheim, Merkle Gemüsesträuße statt Blumen mit dabei. Zum Kaffee gab es als Überraschung für alle eine riesige Torte zum 250. Jubiläum der Mahlzeit.



Der 5. Ehrenamtspreis geht an das Team vom Weissen Ring des Schwarzwald-Baar-Kreises.

4.3 s'Male 5.0: Anerkennung und Auszeichnung für Ehrenamtliche

Preisträger sind die Vertreterinnen und Vertreter des Weissen Rings Schwarzwald-Baar-Kreis

Es ist bereits der fünfte Ehrenamtspreis, den unsere Baugenossenschaft Familienheim eG in Anerkennung des vielfältigen ehrenamtlichen Engagements in der Region verliehen hat. Für das besondere soziale Engagement, den außergewöhnlichen Einsatz und der Empathie im Ehrenamt, werden die Preisträger mit dem »goldenen Male« und 500 Euro Preisgeld für eine zu bestimmende Organisation ausgezeichnet. Bei einem »Kaffeeklatsch für Ehrenamtliche«, mit dem unsere Baugenossenschaft jährlich »Danke« für das Engagement sagt, wurde in einer Feierstunde der Ehrenamtliche des Jahres 2023 im Foyer des Franziskanermuseums gekürt. »Freiwilliges Engagement ist ein wichtiges Merkmal einer Demokratie und vieles in karitativen und sozialen Bereichen sowie in Vereinen wäre ohne Ehrenamt nicht möglich«, hebt Walter Klumpp, Aufsichtsratsvorsitzender der Familienheim, hervor. Die Juroren Schirmherr Manfred Kemter, Behindertenbeauftragter a. D. des

Landkreises, Luitgard Schmieder vom Diakonischen Werk, Walter Klumpp sowie der geschäftsführende Vorstand der Familienheim Sebastian Merkle und Familienheim Sozialmanagerin Melanie Pees, hatten es auch dieses Mal nicht leicht, einen Preisträger oder eine Preisträgerin zu ermitteln. »Unter den 31 eingegangenen Vorschlägen wurde dieses Jahr ausnahmsweise ein ganzes Team ausgewählt«, kündigt Pees an. Die Gewinner würden Menschen, die durch ein Verbrechen in Not geraten seien, unterstützen. Der Vorschlag wurde von einer Familie eingereicht, die Opfer eines Verbrechens wurde und von einem Team von Ehrenamtlichen Hilfe in höchster Not bekommen hätte. „Das Team vom Weissen Ring Schwarzwald-Baar-Kreis erhält den inzwischen 5. Ehrenamtspreis“, verkündet Pees. Überrascht und überwältigt zugleich zeigten sich die Preisträger vertreten

durch Jochen Link, Max Bammert, Volker Bausch und Felicitas Bichweiler bei der Preisübergabe. »Das Ehrenamt ist auch mit Zinsen verbunden und dass man etwas zurückbekommt, hat sich heute gezeigt«, bedankt sich Link. Das Preisgeld werde man für die Opfer- und Präventionsarbeit einsetzen. Musikalisch umrahmt von Singer-Songwriterin Silke Vogt aus St. Georgen wurden anschließend die Ehrenamtlichen von Sebastian Merkle, Melanie Pees und Mitarbeitern der Familienheim mit Kaffee und Kuchen versorgt. Die Ehrenamtspreisverleihung der Baugenossenschaft Familienheim ist aus dem Veranstaltungskalender des haus-eigenen Sozialmanagements inzwischen nicht mehr wegzudenken und man darf gespannt sein, wer in diesem Jahr für den Ehrenamtspreis nominiert wird.



4.4 BAM: Unsere Azubis auf der Berufs- & Ausbildungsmesse St. Georgen

Auszubildende Antonia Brotz über ihr erstes Azubi Projekt – die BAM 2024



Am 16. April 2024 fand die 10. Berufs- und Ausbildungsmesse (BAM) in St. Georgen statt. Die Veranstaltung bringt Jugendliche, die ihren Weg ins Berufsleben suchen, mit Unternehmen zusammen und bietet jungen Menschen vielfältige Möglichkeiten zur Berufsorientierung. Dieses Jahr durfte unsere Auszubildende im ersten Lehrjahr, Antonia Brotz, die Verantwortung für unseren Messeauftritt übernehmen und alles rund um unseren Stand organisieren. Fragen an Antonia Brotz:

War die BAM Dein erstes großes Projekt im Rahmen Deiner Ausbildung?

Ja, die BAM war mein erstes großes Projekt, das ich eigenständig von Anfang bis Ende organisieren durfte. Es war eine gute Erfahrung und eine spannende Herausforderung, die mit viel Verantwortung und Vertrauen verbunden war.

Wie war es für Dich, selbst für die Organisation verantwortlich zu sein?

Die Verantwortung für den gesamten Ablauf von der Planung bis zur Durchführung zu tragen, war eine neue und lehrreiche Erfahrung. Das Projekt hat

mir viel Selbstvertrauen gegeben. Es ist ein tolles Gefühl, wenn man sieht, dass die eigene Arbeit Erfolge zeigt.

Welche Erfahrungen hast Du mitgenommen?

Ich habe vor allem gelernt, wie wichtig eine gründliche Planung ist und welche Bedeutung der Kommunikation untereinander zukommt. Besonders stolz bin ich darauf, dass wir für unser Glücksrad tolle regionale Giveaways gefunden haben, die bei den Besuchern sehr gut ankamen, wie zum Beispiel eine hochwertige Handcreme von Schwarzwald Gold. Außerdem habe ich gelernt, wie wichtig Teamarbeit ist und wie viele verschiedene Aspekte berücksichtigt werden müssen, um einen Messeauftritt zum Erfolg zu führen.

Was hast Du Dir dabei gedacht, als Du den Stand konzipiert hast?

Wir wollten einen Messestand konzipieren, der auffällt und die Besucher direkt anspricht. Durch die zentrale Platzierung konnten wir viele Interessierte anlocken. Das Glücksrad mit den regionalen Giveaways war ein echter Hingucker und hat viele Besucher zu uns geführt.

Uns war es wichtig, unsere regionale Verbundenheit zu zeigen und gleichzeitig unser Unternehmen attraktiv zu präsentieren und mit den Jugendlichen ins Gespräch zu kommen. Ziel war es, potenziellen Auszubildenden zu zeigen, was unser Unternehmen ausmacht und welche Karrieremöglichkeiten eine Wohnungsgenossenschaft bietet.

Was gefällt Dir an Deiner Ausbildung bei der Baugenossenschaft Familienheim am besten?

Am meisten gefällt mir die Abwechslung. Man durchläuft mehrere Abteilungen und lernt so die verschiedenen Facetten des Unternehmens kennen. Das macht die Ausbildung sehr vielseitig und man bekommt ein breites Wissen vermittelt. Außerdem ist es schön zu wissen, dass auch mir als Auszubildende Verantwortung übertragen wird und meine Arbeit geschätzt wird. Bei uns herrscht eine lockere Arbeitsatmosphäre, wir sind ein tolles Team und wenn ich Fragen habe, kann ich meine Kolleginnen und Kollegen jederzeit um Rat fragen.



Auf der Berufs- und Ausbildungsmesse St. Georgen v.l.n.r. Antonia Brotz, Felix Zeiser, Pilar Donder



4.5 Familientag im Kurgarten von Villingen-Schwenningen

Am 5. Mai war beim Familientag im Kurgarten wieder einiges geboten



Unsere Baugenossenschaft Familienheim unterstützte wie in den vergangenen Jahren den städtischen Seniorenrat Villingen-Schwenningen bei der Ausrichtung des Familientages im Villingen Kurgarten, der in diesem Jahr bereits zum fünften Mal stattfand und im Veranstaltungskalender unserer Stadt inzwischen nicht mehr wegzudenken ist. Skepsis machte sich morgens beim Aufbau breit, ob der Tag nicht doch noch ins Wasser fallen würde. Kühle 11 Grad und Regen waren nicht gerade die besten Bedingungen. Dabei hatte das Team um Sozialmanagerin Melanie Pees wieder einiges an den Ständen der Familienheim vorbereitet. 500 Minisolarventilatoren-Bausätze hatten sie mit dabei, Edelsteine galt es im Kiesbett zu finden

und auch Fuchs Ferdinand, der Freund von Biene Hanni, wartete auf die Kinder. Die Musikakademie, die Stadtwerke Villingen-Schwenningen sowie zahlreiche Gruppen hatten wieder ein tolles Programm vorbereitet und Food-Trucks sorgten dafür, dass niemand hungrig oder durstig blieb. „Man kann alles organisieren, aber das Wetter nicht“, sagte Gerd Ginger vom städtischen Seniorenrat mit skeptischem Blick Richtung Himmel. Einer aber blieb optimistisch. „Ab 13 Uhr wird die Sonne scheinen“, so die Wettervorhersage von unserem geschäftsführenden Vorstand Sebastian Merkle. Und er sollte Recht bekommen. Zuversichtlich verteilte Merkle die klappbaren Holzliegestühle unter den Sonnenschirmen im Kurpark, damit El-

tern und Großeltern Schatten fanden, während die Kinder sich an den vielen Mitmachangeboten erfreuten. Die Minisolar-Ventilatoren konnten nach erfolgreichem Zusammenbau bei strahlendem Sonnenschein gleich ausprobiert werden und die Hüpfburgen waren wieder trocken, vor denen sich schließlich lange Schlangen bildeten. Die vielen Besucher und die Organisatoren waren sich einig: „Es war wieder einmal ein ganz besonderer Tag für die Familien.“ Auch das Datum für den Familientag 2025 steht bereits fest. Dieser soll am 18. Mai stattfinden und sogar noch um die ein oder andere Attraktion bereichert werden.



4.6 Unsere Schüलगenossenschaft und Bewerbertraining für die Klasse 9

Familienheim ist Patin der Ökoladen-Schüलगenossenschaft

Seit Ende 2021 übernimmt unsere Baugenossenschaft Familienheim eG die Patenschaft für eine Schüलगenossenschaft am Gymnasium am Hoptbühl in Villingen-Schwenningen. Die GaH Ökoladen eSG funktioniert nach denselben Prinzipien wie unsere Genossenschaft samt Aufsichtsrat und Vorstand. Als Mitglied im Aufsichtsrat der Schüलगenossenschaft sind wir Realpartner und Berater für alle organisatorischen und praktischen Belange der GaH Ökoladen eSG. Mithilfe der Schüलगenossenschaft lernen die SchülerInnen praxisnah unternehmerisches Handeln innerhalb demokratischer Strukturen und unter sozialen Aspekten. Angeboten werden Hefte, Blöcke, Stifte und komplette Starter-Kits für die neuen FünftklässlerInnen, alles aus nachhaltiger Produktion. Aktuell sind vier SchülerInnen der 9. Klasse als Vorständinnen der GaH Ökoladen eSG für die Belange der Schüलगenossenschaft verantwortlich. Neben einem Kick-Off-Termin in unseren Geschäftsräumen, wo wir gemeinsam mit den Vorständinnen neue Ideen für die zukünftige Entwicklung der Schüलगenossenschaft gesammelt haben, wurden die SchülerInnen von uns auch bei der Erstellung neuer Werbematerialien unterstützt. Als etablierte Genossenschaft mit inzwischen 75-jähriger Geschichte ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, den Genossenschaftsgedanken bereits an die jungen Menschen weiterzugeben und Begeisterung für die genossenschaftlichen Grundprinzipien wie Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zu wecken. Dass die Schüलगenossenschaft dabei noch großen Wert auf Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung legt, freut uns umso mehr.

Wir sind gespannt darauf, in welche Richtung sich die GaH Ökoladen eSG weiterentwickelt, und freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit.

Familienheim-Vorstände geben persönlich Tipps für erfolgreiche Bewerbung

Nicht nur im Rahmen der Schüलगenossenschaft unterstützt unsere Baugenossenschaft Familienheim das Gymnasium am Hoptbühl, sondern auch im Rahmen eines Bewerbertrainings für die SchülerInnen der 9. Klassen, das die Vorstände Sebastian Merkle und Martin Renner bereits zum zweiten Mal persönlich durchführten. Neben Hinweisen zur formalen Gestaltung eines individuell auf ein Unternehmen bzw. eine

bestimmte Stelle zugeschnittenen Anschreibens und eines entsprechenden Lebenslaufs wurde auch ganz praktisch geübt, wie man dabei künstliche Intelligenz wie Microsofts „Copilot“ einsetzen kann und was dabei zu beachten ist. Im Anschluss nutzten die SchülerInnen die Chance, ein Vorstellungsgespräch unter ganz realen Bedingungen zu üben und beherzigten dabei die Tipps und Tricks, die die Familienheim-Vorstände im Gepäck hatten. Dass das Bewerbertraining ankommt und auch unsere Genossenschaft davon profitiert, zeigt die Tatsache, dass sich im Anschluss gleich vier SchülerInnen der 9. Klassenstufe im Rahmen des anstehenden BOGY-Praktikums bei uns beworben haben.



Die Vorstände Martin Renner und Sebastian Merkle beim Bewerbertraining.



Gemeinsames Gestalten des Ökoladen-Plakats

4.7 Gemeinsame Teilnahme am Stadtlauf von Villingen-Schwenningen

Familienheim-Team läuft für den guten Zweck

Im vergangenen Jahr fiel bereits zum 17. Mal der Startschuss für den Villingen Stadtlauf von der Volksbank und dem Caritasverband. Bei dem Spendenlauf nahmen wir mit einer 38 Läufer starken Gruppe, Seite an Seite mit der Stiftung Liebenau und Freunden unserer Baugenossenschaft Familienheim teil und er-

liefen 198 Runden. Freuen konnten wir uns auch über den 6. Platz des „Stärksten 5er Teams“ mit 53 Runden und über ein eigenes Unterstützer-Team am Streckenrand, das für ordentlich Stimmung sorgte und die Läuferinnen und Läufer kräftig anfeuerte.

Insgesamt konnte der Caritasverband Schwarzwald-Baar eine Spendensumme von 13.827 € entgegennehmen und den Inklusionsbetrieb Föhrenhof in Unterkirnach und den Nahkauf in der Wöschhalde damit unterstützen.



Familienheim Motivations-Team





Prokuristin und Sozialmanagerin Melanie Pees freut sich über die erneute Auszeichnung mit dem LEA-Mittelstandspreis.

4.8 Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

Familienheim erneut als sozial engagiertes Unternehmen ausgezeichnet

Es ist das herausragende gesellschaftliche Engagement, für das die Baugenossenschaft Familienheim auch 2024 wieder als sozial engagiertes Unternehmen im Rahmen des LEA-Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg ausgezeichnet wurde. LEA steht für Leistung, Engagement und Anerkennung.

„Gesellschaftliches Engagement ist Teil unserer Unternehmensstruktur. In diesem Jahr haben wir uns mit unserem Engagement für den Familientag im Villingener Kurgarten beworben, der mittlerweile nicht mehr wegzudenken ist“, be-

richtet Sozialmanagerin Melanie Pees. Ziel des Familientages ist es, Familien einen unvergesslichen Tag mit viel Spiel, Spaß und Bewegung zu bieten. Das Besondere an der Veranstaltung ist, dass kein Eintritt erhoben wird und bis auf Essen und Trinken alle Angebote für die Familien völlig kostenlos sind. So kann auch Kindern etwas Besonderes geboten werden, für die der Besuch solcher Veranstaltungen sonst nicht erschwinglich wäre.

Melanie Pees freut sich besonders über die Auszeichnung, da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossen-

schaft Familienheim in diesem Jahr mit rund 150 Arbeitsstunden auch am Wochenende ein bemerkenswertes Engagement zur Umsetzung der Großveranstaltung gezeigt haben.

Mit der Preisverleihung bedanken sich Caritas, Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus in Baden-Württemberg bei mittelständischen Unternehmen, die sich wie selbstverständlich für die Region, für Andere oder für die Umwelt einsetzen.



Genossenschaft auf Tuchfühlung – Mieterkaffee hier in der Roten Gasse in Villingen-Schwenningen.

4.9 Familienheim auf Augenhöhe: Mieterkaffee und Handwerkervesper

Wertschätzung und gemeinsamer Austausch mit Mietern und Handwerkern - das macht Genossenschaft aus!

Auch in diesem Jahr zog im Juli der Duft von frisch gebrühtem Kaffee aus dem Kaffeemobil von Detlef Hirt durch unsere Wohnanlagen in Villingen-Schwenningen, St. Georgen und Bad-Dürkheim. Es war wieder HEIMAT:kaffee-Zeit!

Die Vorstände Sebastian Merkle und Martin Renner sowie Prokurist Matthias Mager, Sozialmanagerin Melanie Pees und zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft Familienheim bauten die Pavillons auf und schnell füllten sich die Plätze an den Stehtischen. Die Mieterinnen und Mieter nutzten die Gelegenheit, mit uns, aber auch untereinander, ins Gespräch zu kommen“, freut sich Melanie Pees über die große Resonanz. Allgemeine Themen wurden diskutiert, aber auch die Möglichkeit genutzt, direkt einen Schaden zu melden oder Fragen zur Genossenschaftswohnung zu stellen. „Wir kümmern uns darum und versuchen, unseren Mietern so schnell wie mög-

lich zu helfen“, sagt Peter von Dach von unserem Servicecenter in St. Georgen. Der zuverlässige Reparaturservice wird von allen sehr geschätzt.

Um die Wertschätzung gegenüber den Handwerksbetrieben, die unserer Genossenschaft seit Jahren die Treue halten und auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Verlässlichkeit beweisen, gebührend zum Ausdruck zu bringen, fand in der Roten Gasse, einem der äl-

testen und zugleich modernsten Quartiere unserer Baugenossenschaft, wieder das traditionelle Handwerkervesper statt. „Das ist für uns eine liebgewonnene und sehr wichtige Tradition.“ so Geschäftsführer Sebastian Merkle. Rund 100 Handwerker und Dienstleister freuten sich über kühle Getränke und leckere Hot Dogs in verschiedenen Variationen aus dem Foodtruck von Miarella Fanelli.



Traditionelles Handwerkervesper - aus Wertschätzung gegenüber unseren treuen Handwerksbetrieben.

HEIMAT *kaffee*



4.10 Familienheim hilft sternenkinder Villingen-Schwenningen e.V.

Unser Herzensprojekt: Gemeinsam für Sternenkinder und deren Familien!

Sternenkinder sind Kinder, die vor, während oder kurz nach der Geburt verstorben sind. Viele Eltern versuchen selbst die Trauer zu bewältigen. Die unverarbeiteten Gefühle und seelischen Wunden heilen oftmals erst viele Jahre später oder gar nicht. Der Verein „sternenkinder Villingen-Schwenningen e.V.“ will betroffenen Eltern, Geschwisterkindern und weiteren Angehörigen einen Platz geben. Einen Platz, an dem sie unterstützende Hilfe finden, einen Platz, an dem sie sich austauschen können, einen Platz für ihre Trauer. Der Verein

setzt sich aktiv dafür ein, betroffene Familien zu unterstützen und die Öffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren. Auch wir helfen mit, die wichtige Arbeit des Vereins zu unterstützen und gemeinsam mit unseren Partnern neue und geeignete Räume für die Trauerbewältigung, Einzelberatung und Gruppenkurse zu schaffen. In den neuen Räumlichkeiten, die momentan in der Gerberstraße 15 in Villingen-Schwenningen für den Verein hergerichtet werden, kümmern sich unsere Handwerker um die Abriss-, Maler- und Gipsarbeiten.

Das Anbringen einer Fototapete soll den Räumen anschließend eine warme und freundliche Atmosphäre verleihen. Steffi Tröndle, die zusammen mit ihrer Kollegin Germana Hauer den Verein „sternenkinder Villingen-Schwenningen e.V.“ ins Leben gerufen hat, freut sich über die Unterstützung der Baugenossenschaft Familienheim, um die betroffenen Eltern auf ihrem schweren Weg in den neuen Räumen zukünftig bestmöglich beraten und begleiten zu können.



Familienheim-Handwerker unterstützen tatkräftig beim Projekt Sternenkinder



4.11 Spenden und Sponsoring

Wir unterstützen soziale und kulturelle Projekte



NETZWERK „BESUCH WILLKOMMEN“ - EINSAMEN MENSCHEN ZEIT SCHENKEN

Einsamkeit ist in der heutigen Zeit zu einem weit verbreiteten Phänomen geworden. Viele Menschen fühlen sich isoliert und allein, ihnen fehlen soziale Beziehungen und der Austausch mit anderen Menschen. Unsere Baugenossenschaft Familienheim hat dies schon vor der Pandemie erkannt und im Rahmen des Sozialmanagements zusammen mit dem Diakonischen Werk, der Diakoniestation und der Evangelischen Kirchengemeinde Villingen vor fünf Jahren das Netzwerk „Besuch willkommen“ ins Leben gerufen. Ehrenamtliche Helferinnen und Helfer nehmen auf Wunsch Kontakt zu den Betroffenen auf und schenken ihnen das Wertvollste, was sie haben: ihre Zeit. Zeit für ein Gespräch beim Nachmittagskaffee, für einen Spaziergang, für einen kleinen Ausflug in die Natur oder einfach nur, um da zu sein und zuzuhören. „Es sind schon echte Freundschaften entstanden“, freut sich Sozialmanagerin Melanie Pees. Neben der Projektkoordination unterstützen wir das Netzwerk auch in finanzieller Hinsicht und bauen dieses immer weiter aus, um möglichst vielen Menschen aus der Einsamkeit zu helfen.



NACHHALTIGKEITS- UND BEGEGNUNGSZENTRUM B9

Auch das neue Nachhaltigkeits- und Begegnungszentrum B9 in Villingen-Schwenningen kann auf unsere Unterstützung zählen. Bereits vor der Eröffnung hatten wir im Rahmen eines „Sozialen Tages“ die Räume neu gestrichen und eine Küchenzeile eingebaut. Auch jetzt, im laufenden Betrieb, unterstützen wir das B9 finanziell. Unter dem Motto „Inklusion, Nachhaltigkeit & Begegnung“ werden im B9 Second-Hand-Artikel von Ehrenamtlichen verkauft und nachhaltige Produkte hergestellt.

KULTURELLE VERANSTALTUNGEN ERHALTEN UNSERE UNTERSTÜTZUNG

Als heimatverbundene Genossenschaft unterstützen wir natürlich auch kulturelle Veranstaltungen in unserer Region. So unterstützen wir das Open-Air-Festival SOMMER-SOUND in Villingen-Schwenningen oder den Bergstadt-sommer e.V. in St. Georgen.

Der Bergstadtsommer ist ein hochkarätig besetztes, einwöchiges Musikfestival für Klassik, Moderne und Jazz, das einmal jährlich im Spätsommer stattfindet.

Auch das Innenhoffestival in Villingen-Schwenningen, die Lionsnight 2024, das Gautreffen der örtlichen Trachtenvereine oder der Sängerkreis 1895 Villingen e.V. konnten sich über eine Spende von uns freuen.

**SOMMER
SOUND**
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

MUSIKFESTIVAL
ST. GEORGEN
IM SCHWARZWALD
**BERGSTADT
SOMMER**

**INNEN
HOF
FESTIVAL**



VERANTWORTUNG IN DER FERNE ÜBERNEHMEN

Größte Einzelspende des Siedlungswerkes Baden e.V. Familienheim war mit 7.500 Euro beteiligt

Unsere Genossenschaft gehört zu den 24 selbstständigen Wohnungsbaugenossenschaften (meistens tragen sie die Bezeichnung „Familienheim“ in ihrem Firmennamen), die sich zum Siedlungswerk Baden e.V. mit Sitz in Karlsruhe zusammengeschlossen haben. Mit 604 Mitarbeitenden und über 30.000 Wohnungen gehören die Familienheim-Genossenschaften zu den innovativsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg. Das Siedlungswerk als Dachverband feierte letztes Jahr sein 75-jähriges Jubiläum. Die Gründung des Siedlungswerkes geht auf die große Wohnungsnot in der Nachkriegszeit zurück. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin viele Initiativen, die ihrerseits schließlich auch zur Gründung unserer Baugenossenschaft führten. Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerk Baden e.V. ist unser geschäftsführender Vorstand Sebastian Merkle.

Seit Jahren unterstützt die Familienheim die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), eine Hilfsorganisation, die in den Entwicklungsländern Hilfe zur Selbsthilfe anbietet. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Siedlungswerk Baden die Rekordsumme von 83.500 Euro, die größte Einzelspende, die die DESWOS je bekommen hat, übergeben und unsere Familienheim war mit 7.500 Euro daran beteiligt. Seit 1984 bis heute wurden durch das Siedlungswerk 1.008.208 Euro an die DESWOS gespendet. Unser gemeinsames Ziel, die eine Millionen Euro-Grenze zu überschreiten, haben wir um 8.208 Euro sogar übertreffen können. Ein beachtlicher Erfolg.

Was wurde mit dem diesjährigen Spendenbetrag ermöglicht?

In Tansania, am Ufer des Victoriasees im Bezirk Mwanza, leben viele Familien, überwiegend sind es Fischer und Kleinbauern, in extremer Armut und sind nicht in der Lage, ihre Lebenssituation zu verbessern. Ihre Häuser sind baufällige Hütten ohne Toiletten und Waschgelegenheiten. Vor Ort fehlt es an beruflicher Bildung und Erwerbsmöglichkeiten.

Der Spendenbetrag ermöglicht zum einen 30 jungen Männern eine Berufsausbildung in allen Gewerken, unter anderem Schreiner, Maurer, Elektriker, die zum Bau eines Hauses erforderlich sind. Und zum anderen, dass zehn Häuser, die an mehrere Familien, teils obdachlose Familien, verlost wurden, gebaut werden können. So können wir in der Ferne Verantwortung übernehmen und Hilfe zur Selbsthilfe leisten.



Familienheim unterstützt Fischerfamilien in Tansania



Siedlungswerk Baden spendet Rekordsumme von 83.500 Euro an die DESWOS

KAPITEL
05

UNSER NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

HEIMAT *verbunden*

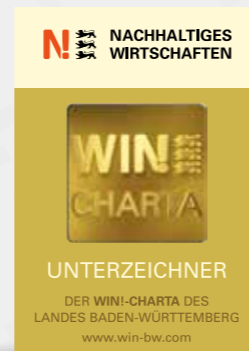
WIR HABEN EIN FUNDAMENT,
DAS TRÄGT.

Die Baugenossenschaft Familienheim ist WIN-Charta-Unternehmen

Die Baugenossenschaft Familienheim eG ist seit Dezember 2017 Unterzeichnerin der WIN-Charta des Landes Baden-Württemberg. Die WIN-Charta ist ein System für Nachhaltigkeitsmanagement und hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 2014 zu einem wichtigen Nachhaltigkeitsinstrument für die teilnehmenden Unternehmen entwickelt. Auch unsere Baugenossenschaft entwickelt sich auf Basis der 12 verbindlichen Leitsätze stetig weiter und wird sich ab dem kommenden Berichtsjahr zur KLIMAWIN bekennen, einer Weiterentwicklung der bisherigen Berichterstattung hin zu noch mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit im unternehmerischen Handeln.

REGIONALER MEHRWERT: »Wir generieren einen Mehrwert für die Region, in der wir wirtschaften.«

Als Baugenossenschaft mit 75-jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzelttes Unternehmen und fühlen uns daher unserer Heimat besonders verpflichtet. Gegründet wurde unsere Genossenschaft in der Nachkriegszeit, um der damaligen Wohnungsnot zu begegnen und auch Flüchtlings- und Aussiedlerfamilien zu einem neuen Zuhause zu verhelfen. Die Parallelen zu heute sind unverkennbar, denn gerade in Zeiten von Wohnungsknappheit und Mietpreisbremse ist es uns auch heute noch ein besonderes Anliegen, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und allen Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei versorgen wir die Menschen in unserer Region nicht nur mit sicherem Wohnraum, sondern engagieren uns auch in vielfältiger Weise für die kulturellen, sozialen und ökologischen Belange unserer Heimat.



Unsere bisherigen Schwerpunktleitsätze und warum uns diese Schwerpunkte besonders wichtig sind:

ENERGIE UND EMISSIONEN: »Wir setzen erneuerbare Energien ein, steigern die Energieeffizienz und senken Treibhausgas-Emissionen zielkonform oder kompensieren sie klimaneutral.«

Unsere Erde erwärmt sich und die Folgen sind schon heute für uns alle spürbar: Trockenheit und Hitze, Überschwemmungen und Stürme bestimmen das Tagesgeschehen. Als Baugenossenschaft Familienheim eG möchten wir unseren Teil dazu beitragen, den einzigartigen Planeten Erde auch für zukünftige Generationen zu erhalten. In unserer Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Schwerpunkt Klimaschutz setzen wir daher auf die Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase, den Einsatz nachwachsender Rohstoffe sowie recycelter Materialien. Die größten Potenziale zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase sehen wir vor allem in der Umstellung von Heizungsanlagen, in der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden und in energieeffizienten Neubauten.



WOHLBEFINDEN DER MITARBEITENDEN: »Wir achten, schützen und fördern das Wohlbefinden und die Interessen unserer Mitarbeitenden.«

Als Dienstleistungsunternehmen, das sich an den Wünschen und Bedürfnissen seiner Kunden orientiert, sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Aushängeschild unseres Unternehmens und tragen wesentlich zum Erfolg unserer Genossenschaft bei. Wir wollen deshalb, dass sich unsere Mitarbeitenden in unserem Unternehmen wohl fühlen, sich mit unserer Genossenschaft identifizieren, motiviert und engagiert ihre Arbeit verrichten und den genossenschaftlichen Gedanken nach außen tragen.



5.2 Gemeinsam in die Zukunft.

Unsere Initiativen für mehr Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit oder nachhaltige Entwicklung bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden. Dabei ist es wichtig, die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – wirtschaftlich effizient, sozial gerecht, ökologisch tragfähig – gleichberechtigt zu betrachten (Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung).

Die ursprünglich aus der Finanzbranche stammenden ESG-Kriterien (Environmental Social Governance) sind ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung und ermöglichen eine ganzheitliche Betrachtung und Bewertung von unternehmensinternen Nachhaltigkeitsinitiativen. Auch wir wollen uns in Zukunft an diesen Kriterien messen lassen und unsere Anstrengungen für mehr Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachten und dokumentieren.

Unsere Initiativen für mehr Nachhaltigkeit in den verschiedenen Bereichen:

ENVIRONMENT (UMWELT):

Modernisierung von Heizungsanlagen und Gebäudehüllen:

- In der Schramberger Straße 18 in St. Georgen wurde ein Pilotprojekt mit Erdwärme für sechs Wohneinheiten umgesetzt, eine Heiztechnik, die komplett CO₂-neutral arbeitet.
- Unsere modernisierte Geschäftsstelle in der Pontarlierstraße in Villingen-Schwenningen wird künftig mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein.
- In der Fasanenstraße in Villingen-Schwenningen wurde das genossenschaftseigene Nahwärmenetz modernisiert und in eine umweltfreundlichere Pelletheizung investiert, immer begleitet von energetischen Sanierungen der Gebäudehülle.

Ausbau der E-Mobilität:

- Unser neues LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen, errichtet in energieeffizienter KfW-40-Bauweise, erhält den ersten Mobility Hub der Stadt, der neben dem Angebot von unterschiedlichen vollelektrischen Fahrzeugen auch die Sharing-Kultur fördert.
- Unser unternehmensinterner Fuhrpark wird sukzessive auf vollelektrische Fahrzeuge umgestellt und die Ladeinfrastruktur an unserem Hauptstandort mit 18 Ladepunkten weiter ausgebaut.

Effiziente Ressourcennutzung:

- Bei Neubauten erproben wir nachhaltigere Baustoffe wie Recyclingbeton oder errichten Gebäude in Holzbauweise. Im LuisenQuartier wurden mehrere Gebäude sogar in Vollholzbauweise errichtet, in Tübingen wird unser Neubau in Holzhybridbauweise erstellt.
- Unternehmensinterne Prozesse werden nach Möglichkeit vollständig digital durchgeführt, um Ressourcen zu schonen.



SOCIAL (SOZIALES):

Gesellschaftliches Engagement:

- Über unser umfangreiches gesellschaftliches Engagement wird in Kapitel 4 ausführlich berichtet.

Betriebliches Gesundheitsmanagement:

- Die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind uns wichtig, deshalb führen wir jedes Jahr mehrere BGM-Maßnahmen durch, dazu gehören beispielsweise ein Kochkurs zur gesunden schnellen Küche, eine Rückenschule oder auch ein Vortrag zur Stärkung des Immunsystems.

Teambuilding:

- Zur Stärkung des Teamgedankens und der Kommunikation untereinander werden jedes Jahr mindestens zwei Teamevents durchgeführt (gem. Kanufahren, Wandertag...), dazu gehört auch einmal im Monat die Einladung aller Beschäftigten zu einem gemeinsamen Mittagessen.

GOVERNANCE (VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG):

Unternehmensinternes Sozialmanagement:

- Wir bieten Mieterinnen und Mietern umfangreiche Hilfe in Notlagen oder bei Streitigkeiten und setzen auf einen 24-h-Handwerkernotdienst.

Zertifizierung durch den MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V.

- Als Zeichen für einen fairen Vermieter und fairen Arbeitgeber wurden wir als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen, das nicht den Profit, sondern den Menschen in den Mittelpunkt seines Handelns stellt, mit dem Gütesiegel ausgezeichnet.

Compliance-Richtlinien:

- Unsere umfangreichen Compliance-Richtlinien sowie die Kriterien zur Vergabe von Handwerkerleistungen sind transparent dargelegt und werden laufend überprüft.

Arbeitsplätze:

- Wir bieten sichere Arbeitsplätze, bilden Fachkräfte aus und bezahlen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Tarif. Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in einem vorab festgelegten Onboardingprozess willkommen geheißen und erhalten einen wertschätzenden und abteilungsübergreifenden Start in unserem Unternehmen.



Gemeinsamer Kochkurs im Rahmen des Betrieblichen Gesundheitsmanagements

ERFOLGE FÜRS
WEITERMACHEN.

JAHRESABSCHLUSS

HEIMAT *werte*

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Zum 31.12.2023 wird die Genossenschaft von 4.249 Genossenschaftsmitgliedern mit 116.845 Genossenschaftsanteilen getragen und verwaltet 36 Gewerbeeinheiten, 2.667 Wohnungen sowie 2.033 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2023 preisbereinigt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,6 % fest, gegenüber einem Wachstum um 2,2 % im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm dennoch um gut 1 % auf 6,5 Millionen zu. Die Bevölkerung stieg bis zum 30.09.2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 61.894 nunmehr 11.329.085 Einwohner.

Im Jahresdurchschnitt haben die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg mit 3,3 % stärker zugelegt, als im Vorjahr (+ 2,0 %). Dennoch hatte die Mietenentwicklung wieder einen dämpfenden Einfluss auf die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise, welche im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2022 mit durchschnittlich 6,3 % deutlich kräftiger zunahm. Dies ist bemerkenswert, denn Wohnungseigentümer waren von Preissteigerungen besonders betroffen. So sind die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden 2023 um 7,4 % gestiegen (Vorjahr: + 14,5 %) und die Bauzinsen blieben vergleichsweise hoch. Zudem treffen Wohnungseigentümer spürbare zusätzliche und dauerhafte Kosten aus dem CO₂-Aufteilungsgesetz sowie den Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes und der Gefahrstoffverordnung. Der Kostendruck hat zu einem kräftigen Rückgang der Bautätigkeit geführt. So ist die Anzahl der Wohnungen, für die in Baden-Württemberg Baugenehmigungen erteilt wurden, 2023 auf 28.328 eingebrochen (Vorjahr: 42.136). Die hohen Lasten für Wohnungseigentümer und Investoren sowie der zunehmende Wohnraummangel sorgen unseres Erachtens mittelfristig für einen weiteren, deutlichen Anstieg der Mietpreise.

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg haben sich die Preise für heizungsrelevante Brennstoffe 2023 unterschiedlich entwickelt. Die Gaspreise legten 2023 gegenüber dem Vorjahr mit + 25,6 % nochmals kräftig zu, nachdem sie in Folge des von Russland begonnenen Angriffskriegs auf die Ukraine und des Stopps der russischen Gaslieferungen schon im Jahr 2022 um 47,6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen waren. Demgegenüber stieg der Heizölpreis in 2022 mit 83,0 % zwar wesentlich stärker, verbilligte sich dafür in 2023 wieder um 21,8 %. Auch die Strompreise sind in den letzten beiden Jahren kräftig gestiegen, 2022 um 14,8 % und 2023 um weitere 16,0 %. Für eine merkliche Entlastung der Verbraucher sorgte der Staat in 2022 mit der Dezembersofort-

hilfe für Erdgas und Wärme zudem mit Preisbremsen auf Brennstoffe und Strom, welche bis Ende 2023 befristet waren. Zudem wurde der Umsatzsteuersatz für Erdgas und Fernwärme bis zum 31.03.2024 auf 7 % ermäßigt.

Die kriegsbedingte Fluchtbewegung aus der Ukraine bedeutet weiterhin eine große Herausforderung. In Baden-Württemberg hat die Anzahl der Geflüchteten im Jahr 2023 um 41.286 auf 192.674 zugenommen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben sich daraus bislang nicht ergeben.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Zuge der fortgesetzten Investitionen in den Mietwohnungsneubau hat sich das Anlagevermögen erneut positiv entwickelt. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist von höheren unfertigen Leistungen für umlegbare Betriebskosten und gestiegenen sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund von zugesagten Tilgungszuschüssen der LBank bzw. KfW gekennzeichnet. Dadurch hat die Bilanzsumme auf 133.223 T€ zugelegt, was einem Zuwachs um weitere 1,4 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 entspricht (Vorjahr + 11,2 %). Auf der Finanzierungsseite wurde das Wachstum vor allem über den Jahresüberschuss entwickelt und zu einem kleineren Teil über die höhere Bewertung der langfristigen Rückstellungen. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von 1.565 T€ hat zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 41,0% (Vorjahr 40,5 %) geführt.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 645 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 20.356 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben die Erstbezüge von Neubauten in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße und die Mietanpassungen bei Wohnungswechseln. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände sind mit 189 T€ sehr gering (Vorjahr 168 T€). Leerstände waren überwiegend auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen waren mit 8 T€ äußerst niedrig. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 183 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate ist auf 6,9 % gefallen (Vorjahr: 7,2 %).

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

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen überwiegend den Verkauf von Elektrizität, die wir mit Photovoltaikanlagen produzieren und Erträge aus der Maklertätigkeit. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich vor allem aus Versicherungserstattungen und der Auflösung von Rückstellungen.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 6.047 T€ aufgewendet (Vorjahr: 5.018 T€). Hinzu kommen die erheblichen Leistungen unseres eigenen Regiebetriebs. Ein umfangreiches Projekt war die Sanierung der Wärmeerzeugung für unser genossenschaftseigenes Wärmenetz in Villingen-Schwenningen, Fasanenstraße, wo wir die Versorgung für 93 Wohnungen von Gas auf Holzpellets umgestellt haben. In einer Reihe von kleineren Objekten haben wir die alten, gasbetriebenen Wärmeerzeuger erneuert. Mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand sparen wir damit schnell und merklich Heizkosten und CO₂ ein, zudem gewinnen wir Zeit, um die kommunalen Wärmeplanungen und deren Umsetzung abzuwarten. Weiterhin haben wir Tiefgaragen und Fassaden saniert. Rückstellungen wurden insbesondere für die Nachholung diverser Erneuerungen von Wärmeerzeugungsanlagen im ersten Quartal 2024 gebildet. Bei Mieterwechsel haben wir ein besonderes Augenmerk auf eine ansprechende

Modernisierung innerhalb der Wohnungen gelegt. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Im Mietwohnungsneubau wurde unser LuisenQuartier in der Villinger Vöhrenbacher Straße fertiggestellt. Dort konnten wir eine Gewerbeinheit und 42 Wohnungen an die Erstmieter übergeben. Nachdem wir im Jahr 2022 in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 ein Baugrundstück erworben hatten, konnte Anfang 2023 mit dem Bau von 35 Wohnungen, einer Gewerbeinheit und 10 Tiefgaragenplätzen begonnen werden.

Die Zinsaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten waren 2023 rückläufig. Im Hinblick auf den Anstieg der Bauzinsen hat sich unsere Strategie bewährt, Zinsfestschreibungen in der Regel langfristig zu vereinbaren.

Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus war auch im vergangenen Jahr wieder von häufigen Änderungen, einer hohen Komplexität und großen Unsicherheiten geprägt. Diese gipfelte im November 2023 in einem umfangreichen Förderstopp der KfW, nachdem das Bundesverfassungsgericht die Umwidmung von 60 Mrd. € in den Klima- und Transformationsfonds durch den Bund für nichtig erklärte. Neben der Förderproblematik sah sich unsere Verwaltung im vergangenen Jahr wieder einer Fülle neuer Gesetze und Verordnungen ausgesetzt. Die Novellierung des für die Wohnungswirtschaft folgenreichen Gebäudeenergiegesetzes wurde schon in seiner Entstehung von großen politischen Unsicherheiten begleitet, was ein planvolles strategisches Handeln deutlich erschwerte. Selbiges gilt für die wichtige EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie, die schließlich erst im März 2024 durch das Europäische Parlament neu gefasst wurde. Daneben mussten das neue CO₂-Aufteilungsgesetz und die verschärfte Gefahrstoffverordnung umgesetzt werden. Beide sorgen auch zukünftig für dauerhafte Mehrkosten bei Gebäudeeigentümern und eine weitere Mehrbelastung für das Management und das Personal.

Der im kaufmännischen Bereich notwendige Personalaufbau konnte trotz Fachkräftemangels bewältigt werden und sorgt für höhere Verwaltungskosten. Dabei wurde auch die Zahl der Auszubildenden auf vier erhöht, um den Nachwuchs von Immobilienfachleuten zu sichern. Dem zunehmenden Mangel an Handwerkern und den starken Preissteigerungen für Bauleistungen begegneten wir mit einer Aufstockung unseres Regiebetriebs von 7 auf 9 Mitarbeiter.

Die Energie- und Gaskrise hatte auf das Gros unserer Mieter nur geringe Auswirkungen, weil sie auch 2023 von einem sehr günstigen Festpreis für Erdgas profitierten, den wir noch vor der Corona-Pandemie vereinbart hatten. Dennoch sind die umlegbaren Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das liegt zum einen an der Dezember-Soforthilfe, welche nur im Vorjahr gewährt wurde. Zum anderen verzeichneten wir im vergangenen Jahr höhere Kosten für Hausmeisterdienstleistungen, Wärmelieferungen, Wasser, Müllgefäßgebühren und Gebäudeversicherungen. Auch die Neubauten haben zu dem Anstieg beigetragen.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als geordnet. Einen wesentlichen Anteil an dem erfolgreichen Geschäftsverlauf haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen der Vorstand für ihre beachtliche Leistung ganz herzlich dankt. Das gilt gerade auch im Hinblick auf den exzellenten Umgang mit den skizzierten schwierigen Rahmenbedingungen.

2.3 LAGE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Genossenschaft positiv verlaufen. Die Ertragslage wird unter Verzicht auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird.

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsfunktion			
Hausbewirtschaftung	5.061	5.625	-564
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	135	144	-9
Kapitaldienst	69	-49	118
Summe Deckungsbeiträge	5.265	5.720	-455
Verwaltungsaufwand	-3.885	-4.938	1.053
Betriebsergebnis	1.380	782	598
Übrige Rechnung	184	517	-333
Jahresergebnis vor Steuern	1.564	1.299	265
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-22	22
Jahresüberschuss	1.564	1.277	287

Im Bereich der Hausbewirtschaftung haben sich auf der Ertragsseite insbesondere die Steigerung bei den Mieterlösen durch Neubauten ausgewirkt. Auf der Aufwandsseite sind bei den Instandhaltungsmaßnahmen sehr hohe Aufwendungen angefallen, so dass sich das Ergebnis um 564 T€ verringert.

Die rückläufigen Kosten des Verwaltungsaufwands sind darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr vorsorglich der Gehalts- und Rententrend bei der Bewertung der Pensionsrückstellung von 2,0% auf 3,0% erhöht wurde. Die Bewertung wurde im Jahr 2023 mit 3,0% fortgeführt.

Die Veränderung in der übrigen Rechnung ist auf geringere Tilgungszuschüsse und Versicherungserstattungen zurückzuführen.

Der Vorstand sieht die Ertragslage als gut an.

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	54.571	41,0 %	53.227	40,5 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	9.496	7,1 %	9.073	6,9 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	61.811	46,3 %	62.047	47,1 %
Erhaltene Anzahlungen	6.092	4,6 %	5.350	4,1 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.183	0,9 %	1.670	1,3 %
Rechnungsabgrenzung	69	0,1 %	67	0,1 %
Gesamtkapital	133.222	100,0%	131.434	100,0%

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022. Die Eigenkapitalquote ist auf 41,0% gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzieren sich um die planmäßigen Tilgungen.

Die erhaltenen Anzahlungen steigen an, da die Vorauszahlungen der Mieter aufgrund der steigenden Energiekosten erhöht wurden.

2.3.2.2 Investitionen

Im Projekt LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen wurden im Jahr 2023 die letzten beiden Gebäude fertiggestellt.

Die Investitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr konzentrieren sich auf das Neubauprojekt in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 sowie den anstehenden Büroumbau Ende 2023/2024.

Daraus resultierende weitere Investitionsverpflichtungen für die Folgejahre bestehen in Höhe von 11.258 T€. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel.

2.3.2.3 Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2023	2022
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.856	6.665
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-4.057	-14.017
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-987	9.439
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-187	2.087
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.885	4.798
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.697	6.885

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2023 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst zu decken.

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

2.3.3 Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	118.649	89,1 %	118.281	90,0 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	4.795	3,6 %	4.308	3,3 %
Übriges Umlaufvermögen	3.081	2,3 %	1.960	1,5 %
Flüssige Mittel	6.697	5,0 %	6.885	5,2 %
Gesamtvermögen	133.222	100,0%	131.434	100,0%

Der Anstieg des übrigen Umlaufvermögens resultiert aus der Zusage der L-Bank für die Tilgungszuschüsse des Neubaus LuisenQuartier.

Die Vermögenslage wird als geordnet angesehen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		€ bzw. %	€ bzw. % Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital	2,9	2,4
Anlagendeckungsgrad	<u>Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital</u> Anlagevermögen	105,3	104,4
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	41,0	40,5
Durchschnittsmiete	<u>Sollmieten</u> qm Wohn- und Nutzfläche x 12	6,19	6,03
Fluktuationsrate Wohnungen	<u>Mieterwechsel p. a.</u> Anzahl der Mieteinheiten (ME)	6,9	7,2
Instandhaltungskosten je qm	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> qm Wohn- und Nutzfläche	31,00	26,27

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

Der Jahresüberschuss liegt um 435 T€ unter dem Prognosewert aus dem Vorjahr. Der überwiegende Grund dafür ist der Instandhaltungsaufwand, welcher aufgrund im Laufe des Geschäftsjahrs durchgeführter zusätzlicher Maßnahmen um 1.147 T€ höher ausgefallen ist. Dabei haben wir einen Spielraum aus dem gegenüber der vorherigen Planung um 609 T€ geringeren Personalaufwand genutzt. Dieser ist vor allem aus dem Verzicht auf eine weitere Steigerung des Gehalts- und Rententrends bei Bewertung der Rückstellung für Pensionen entstanden, weil die allgemeine Teuerung im Jahresverlauf 2023 stark rückläufig war. Die Umsatzerlöse und der Zinsaufwand sind im Rahmen der Erwartungen angefallen.

3. Nachtragsbericht

Die Ausführungen zum Nachtragsbericht sind im Anhang ersichtlich.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 PROGNOSEBERICHT

Zu den für die Steuerung maßgeblichen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 16.05.2024) für das Geschäftsjahr 2024 folgende Entwicklung:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22,1 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	7,6 Mio. €
Zinsaufwand	0,7 Mio. €
Jahresüberschuss	1,8 Mio. €

Der erwartete Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 ist insbesondere auf allgemeine Mieterhöhungen zurückzuführen.

Beim Instandhaltungsaufwand spielt die Strangsanierung eines Hochhauses in Villingen-Schwenningen eine wesentliche Rolle. Zudem werden unter anderem Zentralheizungen, Tiefgaragen, Wohnungen und Fassaden saniert. Im Laufe des Jahres 2024 können weitere Sanierungsmaßnahmen hinzukommen, wodurch der Instandhaltungsaufwand steigen und der Jahresüberschuss entsprechend sinken kann.

4.2 RISIKOBERICHT

4.2.1 Risikomanagementsystem

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

4.2.2 Risiken

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

Nach den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg hat sich die allgemeine Teuerung bis Anfang 2024 stark beruhigt. Die starke Drosselung der staatlichen Förderung im Wohnungsbau und die Rezession am Bau haben dazu geführt, dass Baumaterial und Handwerker wieder besser verfügbar waren. Unser Gasbezug wird auch im Jahr 2024 noch zu sehr niedrigen Preisen erfolgen. Das Erdgas für die Jahre 2025 und 2026 wird mittels monatlicher Tranchen vorzeitig eingekauft, um das Risiko von Preisschwankungen zu streuen. So wollen wir unsere Mieter auch in absehbarer Zukunft zu bezahlbaren Preisen versorgen, wenngleich auf einem höheren Niveau als zuvor. Die im Jahr 2023 geleisteten Vorauszahlungen unserer Mieter in Höhe von 6,1 Mio. € übertreffen die zum Jahresende zur Umlage anstehenden Betriebskosten von 4,8 Mio. € sehr deutlich. Damit begrenzen wir das mieterseitige Risiko von Zahlungsausfällen. Im Falle eines Kriegsendes ist eine weitere Entspannung der Energiepreise denkbar, was auch für unsere Genossenschaft positive Auswirkungen hätte.

Insbesondere Bau- und Instandsetzungsleistungen unterlagen zuletzt einer sehr hohen Preisdynamik. Gemäß den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg haben sich diese seit dem Jahr 2020 um 38% verteuert. Bis Anfang 2024 hat sich der Preisauftrieb deutlich abgeschwächt. Im Februar 2024 betrug die Teuerung nur noch 3,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Trotz Baurezession ist ein Mangel an Handwerkern weiterhin spürbar, wenngleich auf einem insgesamt entspannteren Niveau. Zudem konfrontieren uns die zum 01.01.2024 geänderte Gefahrstoffverordnung und insbesondere das zeitgleich geänderte Gebäudeenergiegesetz mit erheblichen Auflagen, welche insbesondere in der Instandsetzung und Modernisierung für einen zusätzlichen Kostendruck sorgen werden. Ein weiteres kostenseitiges Risiko erwächst aus der steigenden CO₂-Bepreisung, welche ab 2027 in das europäische Emissionshandelssystem überführt wird. Aufgrund des seit dem 01.01.2023 geltenden CO₂-Aufteilungsgesetzes haben Immobilieneigentümer direkt einen Teil dieser Kosten zu tragen.

Falls der Staat den bürokratischen Aufwand der Immobilienverwaltung weiter hochtreibt, wäre die Schaffung weiterer Personalstellen erforderlich, was steigende Verwaltungskosten zur Folge hätte. Auch eine fortgesetzte Erweiterung unseres Regiebetriebs könnte erfolgen, um einem zunehmenden Handwerkerangel und einem weiteren Anstieg der Preise für Bauleistungen zu begegnen.

Auf den zunehmenden Kostendruck haben wir mit einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2024 um 14,3 % reagiert. Daraus ergibt sich ein jährlicher Ertragszuwachs von 1,4 Mio. €. Außerdem wurden die Neuvermietungs-mieten weiter an die steigenden Angebotspreise des Marktes herangeführt.

Aufgrund der im Gebäudeenergiegesetz neu verankerten hohen Auflagen zum Klimaschutz ist es denkbar, dass sich die Restnutzungsdauer älterer Immobilien verkürzt, weil eine aufwändige energetische Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Das kann dazu führen, dass bisher zum Kernbestand unserer Genossenschaft zählende Liegenschaften veräußert oder Wohngebäude vorzeitig abgebrochen werden. Davon betroffen ist insbesondere das untere Preissegment. Sowohl unsere Portfolioanalyse als auch die aus dem Jahr 2021 stammende Klimastrategie werden aufgrund der inzwischen stark veränderten Rahmenbedingungen aktualisiert. Ziel ist es, für die nächsten Jahre systematisch Maßnahmen der Desinvestition und Investition im Hinblick auf die energetische Sanierung und eine klimafreundlichere Beheizung unserer Wohnanlagen abzuleiten.

Den skizzierten Risiken begegnen wir außerdem mit einer umfassenden Information und Schulung von Mitarbeitern. Zudem gilt es, in Zeiten von Fachkräftemangel dauerhaft ansprechende Arbeitsbedingungen zu bieten. Die aktuell laufende Erweiterung und Umgestaltung unserer Hauptstelle ist schon aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl unumgänglich. Dabei überführen wir die im Zuge der Digitalisierung ihrer Funktion beraubten umfangreichen Archivflächen in eine neue, sinnvolle Nutzung. So erweitern wir die gemeinschaftlich und flexibel nutzbaren Bereiche, wie Besprechungs- und Sozialräume, einschließlich der Schaffung einer Loggia. Die bisherigen Einzelbüros werden durch moderne Open Spaces ersetzt. Zudem wird die produktive Arbeitsatmosphäre mit einem zeitgemäßen Schall- und Klimatisierungskonzept unterstützt. Der Strombedarf wird künftig übrigens zu einem großen Teil über eine Fotovoltaikanlage gedeckt, welche auch die Ladestationen für den Fuhrpark versorgt. Die Neugestaltung der klaren Zielsetzung, Begegnungen, Gemeinschaft und Solidarität zu fördern. Sie entspringt unserer Überzeugung, dass Teamspirit der entscheidende Treiber für gute Ideen und Innovationen bleibt. In diesem Sinne soll unser Büro der Zukunft dazu beitragen, dass Mitarbeitende gerne in Präsenz arbeiten und zudem die Mitarbeiterbindung und -rekrutierung gefördert werden. Bei der Investitionsentscheidung haben wir uns für die Beibehaltung des bisherigen Standorts entschieden, was sich günstig auf die Investitionskosten auswirkt. Die Baumaßnahme wird Ende 2024 abgeschlossen sein.

Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken auch operativ im Blick zu behalten, so bspw. mittels Fortschreibung unseres Sanierungsprogramms und Führung von Baubüchern für größere Projekte. Sollten dennoch Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, rechnen wir mit Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Soweit vertretbar werden wir insbesondere im Falle starker Preissteigerungen nicht zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in überschaubarem Umfang auf spätere Jahre verschieben, um die Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis zu begrenzen.

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

4.3 CHANCENBERICHT

Ein Vergleich der Energieeffizienzklassen unseres Wohnungsbestands mit den Ergebnissen einer Auswertung von Energieausweisen von McMakler im Zeitraum 01.01. – 15.06.2022 (www.mcmakler.de) weist darauf hin, dass wir eine insgesamt bedeutend höhere Energieeffizienz aufweisen, als der Durchschnitt in Baden-Württemberg. Dennoch werden wir in der Sanierung unseres Gebäudebestands weiter aktiv bleiben. Die Sanierung von Wohnungen bleibt priorisiert, ebenso die Erneuerung von Heizanlagen und Wärmenetzen. Damit tragen wir dem Thema Energieeinsparung Rechnung und begegnen den Risiken, die sich aus dem Klimawandel ergeben. Wir sehen die Chance, dass sich die bei steigenden Energiepreisen höhere Attraktivität eines sanierten Wohnungsbestandes zukünftig auch in höheren Mieterlösen widerspiegeln wird.

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

An allen unseren Standorten bleibt Wohnraum knapp. Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. An unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen ist die Durchschnittsmiete lt. Mietspiegel von 6,90 € noch im Jahr 2020 auf 7,46 € im Jahr 2022 gestiegen. Unsere Mieten liegen auch nach der im Risikobericht erwähnten allgemeinen Mieterhöhung in der Regel deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Einen Wettbewerbsvorteil sehen wir zukünftig darin, dass wir trotz Abschaffung des Nebenkostenprivilegs im Telekommunikationsgesetz zum 01.07.2024, die Kabelanschlussgebühren für alle unsere Mieter kostenfrei übernehmen. Im Übrigen verzichten wir seit vielen Jahren auf die mögliche Abrechnung von Kleinreparaturen mit den Mietern und wir betreiben ein sehr aktives soziales Management. Diese Maßnahmen sorgen für eine nachhaltige Mieterbindung und ein hohes Ansehen unserer Genossenschaft. Erfreulich ist, dass die Mieterhöhung von der Mieterschaft gut angenommen wurde und insbesondere kein negativer Einfluss auf den Zahlungseingang erkennbar war.

Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Damit hat unsere Genossenschaft das Zeitfenster optimal genutzt, welches bis 2021 noch von günstigen Baukosten, sehr niedrigen Darlehenszinsen und verlässlicher öffentlicher Förderung geprägt war. Zudem wurde der Altbestand bereits seit Mitte der 90er Jahre sukzessive energetisch saniert. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,85 €/qm (Stand Mai 2024) vergleichsweise niedrig. Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf Umfeldveränderungen, welche sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirken, angemessen zu reagieren. Für die Sicherung des Unternehmenserfolgs sind notwendige Mietanpassungen möglich, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überfordern.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. In den ersten Monaten des Jahres 2024 sind die längerfristigen Zinsen stabil geblieben, jedoch weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Die rückläufigen Teuerungsraten könnten dazu führen, dass die Europäische Zentralbank im Laufe des Jahres 2024 erste Zinssenkungen vornimmt. Das würde auch die Chance auf verbesserte Finanzierungsbedingungen für Bauvorhaben oder bei der Prolongation von Darlehen verbessern.

5. Zusammenfassung von Chancen und Risiken

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

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Villingen-Schwenningen, den 03.06.2024

Der Vorstand



Merkle



Renner

1. Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.872,85	6.123,44
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.416.571,75		104.241.408,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.324.609,69		3.457.504,63
Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		1.147.738,87
Bauten auf fremden Grundstücken	3.060.665,94		3.128.082,92
Technische Anlagen und Maschinen	213.016,21		259.096,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	675.041,62		456.637,68
Anlagen im Bau	3.051.715,18		4.116.864,29
Bauvorbereitungskosten	10.760,00		637.166,84
Geleistete Anzahlungen	0,00	117.802.739,98	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt		118.648.484,83	118.280.495,82
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			
Unfertige Leistungen	4.795.356,71		4.308.120,89
Andere Vorräte	54.994,50	4.850.351,21	51.105,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	140.272,32		116.789,25
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	53.290,86		53.290,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		20.676,56
Sonstige Vermögensgegenstände	2.832.985,73	3.026.548,91	1.718.384,34
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.697.421,65	6.884.731,18
Bilanzsumme		133.222.806,60	131.433.594,57

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	326.506,20		219.136,46
der verbleibenden Mitglieder	5.511.798,37		5.616.673,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.350,00	5.840.654,57	3.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.595,43€ (6.490,25€)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 156.470,00 € (127.705,00 €)	5.605.636,74		5.449.166,74
Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 26.582,74 € (19.406,65 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 1.160.000,00 € (900.000,00 €)	37.076.165,78	48.481.802,52	35.889.583,04
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.564.687,31		1.277.050,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.316.470,00	248.217,31	1.027.705,00
Eigenkapital insgesamt		54.570.674,40	53.227.105,07
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.610.458,00		8.248.752,00
Steuerrückstellungen	468,46		127.344,47
Sonstige Rückstellungen	885.021,89	9.495.948,35	696.374,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.467.889,77		61.692.559,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	343.258,81		354.717,88
Erhaltene Anzahlungen	6.092.713,22		5.350.047,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	685.423,09		1.108.066,66
Sonstige Verbindlichkeiten	497.412,36	69.086.697,25	561.627,66
davon aus Steuern: 31.699,48 € (30.512,18 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.516,10 € (5.111,75 €)			
Passive Rechnungsabgrenzung		69.486,60	66.999,84
Bilanzsumme		133.222.806,60	131.433.594,57

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.356.415,34		19.710.924,74
aus der Betreuungstätigkeit	79.981,68		6.000,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.099,75	20.583.496,77	115.881,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		487.235,82	-165.539,48
Andere aktivierte Eigenleistungen		77.000,00	130.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		251.702,39	914.382,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.061.739,63		9.413.338,77
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.802,08	11.064.541,71	25.600,05
Rohergebnis		10.334.893,27	11.272.710,56
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.016.457,59		1.997.442,76
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 465.457,24 € (1.653.092,30 €)	864.223,39	2.880.680,98	2.022.479,09
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.832.195,71	3.510.969,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.032.323,58	959.114,82
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		483,00	788,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		84.223,73	-3.043,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		681.689,60	1.038.948,73
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	22.317,29
Ergebnis nach Steuern		1.992.710,13	1.719.183,60
Sonstige Steuern		428.022,82	442.133,06
Jahresüberschuss		1.564.687,31	1.277.050,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.316.470,00	1.027.705,00
Bilanzgewinn		248.217,31	249.345,54

3. Anhang

3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

3.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

In die Herstellungskosten werden eigene Planungskosten mit einbezogen.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

Auf den Ansatz Aktivüberhang wurde verzichtet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für den Monat November 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,82 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden im Jahr 2023 die jährlichen Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 % und die Rentensteigerungen von 3,0 % zu Grunde gelegt. Es wird eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.

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

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

3.3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

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

Anlagevermögen

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

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	AB 01.01.2023	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	EB 31.12.2023	AB 01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2023	AB 31.12.2022	EB 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	120.650,80	12.884,84	0,00	0,00	0,00	133.535,64	114.527,36	3.135,43	0,00	0,00	117.662,79	6.123,44	15.872,85
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.587.743,09	89.773,00	0,00	6.563.940,28	0,00	183.241.456,37	72.346.334,28	3.478.550,34	0,00	0,00	75.824.884,62	104.241.408,81	107.416.571,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	6.768.693,11	0,00	0,00	0,00	0,00	6.768.693,11	3.311.188,48	132.894,94	0,00	0,00	3.444.083,42	3.457.504,63	3.324.609,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.147.738,87	0,00	0,00	-1.097.379,28	0,00	50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.147.738,87	50.359,59	
Bauten auf fremden Grundstücken	3.370.848,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.848,78	242.765,86	67.416,98	0,00	0,00	310.182,84	3.128.082,92	3.060.665,94
Techn. Anlagen und Maschinen	962.071,20	0,00	0,00	0,00	0,00	962.071,20	702.974,86	46.080,13	0,00	0,00	749.054,99	259.096,34	213.016,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.076.087,38	327.049,83	197.864,59	0,00	0,00	1.205.272,62	619.449,70	104.117,89	193.336,59	0,00	530.231,00	456.637,68	675.041,62
Anlagen im Bau	4.116.864,29	3.788.925,05	0,00	-4.854.074,16	0,00	3.051.715,18	0,00	0,00	0,00	0,00	4.116.864,29	3.051.715,18	
Bauvorbereitungskosten	637.166,84	0,00	13.920,00	-612.486,84	0,00	10.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	637.166,84	10.760,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summen	194.667.213,56	4.205.747,88	211.784,59	0,00	0,00	198.661.176,85	77.222.713,18	3.829.060,28	193.336,59	0,00	80.858.436,87	117.444.500,38	117.802.739,98
Finanzanlagen													
Beteiligungen	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	813.772,00	
Andere Finanzanlagen	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	16.100,00	
Summen	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	829.872,00	
Anlagevermögen insgesamt	195.617.736,36	4.218.632,72	211.784,59	0,00	0,00	199.624.584,49	77.337.240,54	3.832.195,71	193.336,59	0,00	80.976.099,66	118.280.495,82	118.648.484,83

Die **Beteiligungen** betreffen einen Anteil von 21,9 % an der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG mit Sitz in Villingen-Schwenningen, Oberdorfstraße 6. Deren Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 3.782.903,59 €. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 23.114,09 € erwirtschaftet.

Zu den **Finanzanlagen** gehört ein Anteil von 50 % an dem Bauträgerunternehmen Wohnbau Bodensee GbR mit Sitz in Radolfzell, Neuer Wall 1. In der Bilanz erfolgt kein Ausweis, weil die Einlagen der Gesellschafter in voller Höhe ausbezahlt sind. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2023 beträgt 440.055,64 €. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.948,32 € erzielt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 2.783,14 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 166.504,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Hier sind 736.021,89 € für unterlassene und andere Instandhaltungsverpflichtungen enthalten. Des Weiteren sind Rückstellungen für die anstehende Prüfung gemäß § 53 GenG i. H. von 35.000,00 € und 41.700,00 € für den Personalbereich für nicht genommener Urlaub und die Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Betriebskostenabrechnungen gebildet worden.

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.467.889,77 (61.692.559,03)	2.225.844,17 (2.099.099,39)	8.630.851,08 (8.619.133,67)	50.611.194,52 (50.974.325,97)	61.467.889,77	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	343.258,81 (354.717,88)	8.942,84 (12.071,61)	28.814,44 (29.894,00)	305.501,53 (312.752,27)	343.258,81	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.092.713,22 (5.350.047,70)	6.092.713,22 (5.350.047,70)	**			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	685.423,09 (1.108.066,66)	685.423,09 (1.108.066,66)				
Sonstige Verbindlichkeiten	497.412,36 (561.627,66)	497.412,36 (561.627,66)				
Gesamtbetrag	69.086.697,25	9.510.335,68	8.659.665,52	50.916.696,05	61.811.148,58	
Vorjahr	(69.067.018,93)	(9.130.913,02)	(8.649.027,67)	(51.287.078,24)		

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

3.4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 6.047.313,57 T€ für Instandhaltungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere die Auflösung der Rückstellung zur Sonderumlage für die Sanierung der Tiefgarage in St. Georgen, Luisenstrasse 38 a sowie Erträge aus Versicherungserstattungen.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 78.314,00 € (Vorjahr 373.573,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

3.5 SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.241
Zugang	207
Abgang	199
Ende des Geschäftsjahrs	4.249

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 104.875,00 € vermindert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	0
Summe	21	7

Außerdem gab es 7 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und 4 Auszubildende.

Organe der Genossenschaft

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

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

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2023 bestehen Grundpfandrechte von Erwerbern von Verkaufsobjekten in Höhe von 140.000,00 €, bei denen noch keine Auflassung zu Gunsten der Käufer erfolgt ist. Zudem besteht eine Bürgschaft für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG über 1.222.020,00 €. Eine Mithaftung aus der Gesellschafterstellung ergibt sich aus der 50%igen Beteiligung an der Wohnbau Bodensee GbR. Eine Inanspruchnahme aus den genannten Haftungsverhältnissen ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt und voraussichtlich auch nicht zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte im Anlagevermögen bestehen zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 11.258.669,84 €, die in vollem Umfang durch erfolgte oder erwartete Kreditzusagen und Eigenmittel gedeckt sind.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß den gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung 156.470,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.160.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 248.217,31 € eine Dividende von 4,0 % (224.666,94 €) auszuschütten und 23.550,37 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, 03.06.2024

Der Vorstand


Merkle


Renner

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2023 war für das Management und das Personal unserer Genossenschaft wieder sehr herausfordernd. Die Förderkulisse des Bundes für energetische Sanierungen blieb komplex und wechselhaft. Im November 2023 kam es sogar zu einem kurzfristigen und weitgehenden Förderstopp, weil das Bundesverfassungsgericht das zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 des Bundes für nichtig erklärt hatte. Für eine zusätzliche und dauerhafte Belastung unserer Verwaltung sorgten zudem das CO₂-Aufteilungsgesetz, die novellierte Gefahrstoffverordnung und das Gebäudeenergiegesetz. Die Preise für Handwerkerleistungen haben in den letzten Jahren ohnehin schon überdurchschnittlich stark zugelegt. Nun werden die vom Gesetzgeber mit dem Ziel des Gesundheits- und Klimaschutzes neu gefassten Regelungen weitere finanzielle Mehrbelastungen für unsere Genossenschaft mit sich bringen. Um einen Teil der bisherigen Kostensteigerungen zu decken, haben wir die Mieten zum 01.01.2024 merklich angepasst. Die gute Nachricht ist, dass unsere Mieter in der Regel weiterhin von Mieten profitieren, welche deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegen.

Dank einer vorausschauenden Geschäftsstrategie hat sich unsere Baugenossenschaft Familienheim im vergangenen Geschäftsjahr gut entwickelt. Im LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen haben wir die letzten beiden Häuser an die Erstmieter übergeben. In Tübingen, Hechinger Straße, kommen wir mit dem Bau von 30 freien und fünf öffentlich geförderten Wohneinheiten aktuell gut voran. Im Altbestand wurde ebenfalls kräftig saniert, so unter anderem in Wohnungsmodernisierungen und neue Heizanlagen. Trotz weiterhin hoher Investitionen stieg unsere Eigenkapitalquote auf 41,0 %.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen

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

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

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der im Berichtsjahr gemäß § 55 GenG i.V. mit § 41 der Satzung die



genossenschaftliche Pflichtprüfung für das vorangegangene Geschäftsjahr „unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2022“ durchführte, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung im Vorjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresbericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 in der vorgelegten Form festzustellen.

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

Villingen-Schwenningen, 03.06.2024

Walter Klumpp
-Vorsitzender -

Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand vorläufig vom 20.06.2024

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

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

Ersatzvertreter in der Reihenfolge ihres Nachrückens:

Erbrecht	Marlis	78048 Villingen-Schwenningen
Korthen	Brigitte	78073 Bad Dürkheim

Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2023 verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Erhard Barteck	78048 Villingen-Schwenningen
Calogero Calanni	78048 Villingen-Schwenningen
Emma Casimir	78087 Mönchweiler
Lioudmila Dell	78048 Villingen-Schwenningen
Traute Di Prinzio	78112 St. Georgen
Lidija Dillmann	78052 Villingen-Schwenningen
Johannes Drobny	78048 Villingen-Schwenningen
Sieglinde Engel	78048 Villingen-Schwenningen
Ingeborg Fehnkohl	78050 Villingen-Schwenningen
Gertler Friedmar	78112 St. Georgen
Paula Gänge	78112 St. Georgen
Hatice Genc	78048 Villingen-Schwenningen
Josef Gergely	78048 Villingen-Schwenningen
Johann Gerhardt	78048 Villingen-Schwenningen
Paula Gerteisen	78048 Villingen-Schwenningen
Diemar Görmer	78112 St. Georgen
Karl Grau	78048 Villingen-Schwenningen
Herbert Grießhaber	78112 St. Georgen
Dieter Hackenjos	78112 St. Georgen
Emilia Halfinger	78052 Villingen-Schwenningen
Jakow Hegel	78048 Villingen-Schwenningen
Annelies Henker	78048 Villingen-Schwenningen
Rolf Hermann	78112 St. Georgen
Hubert Hildebrand	78112 St. Georgen
Elfirede Höfner	78112 St. Georgen
Waltraud Janiel	78048 Villingen-Schwenningen
Alexander Julich	78048 Villingen-Schwenningen
Eckhard Kaerger	78112 St. Georgen
Maritta Kehler	78112 St. Georgen
Gerhard Kempe	78048 Villingen-Schwenningen
Primus King	78112 St. Georgen
Brigitte Kipfmüller	78086 Brigachtal
Gerhard Kiwitt	78048 Villingen-Schwenningen
Waldemar Klass	78048 Villingen-Schwenningen
Elfriede Koban	78050 Villingen-Schwenningen
Wolfgang Kopp	78048 Villingen-Schwenningen
Heinrich Korb	78048 Villingen-Schwenningen
Paula Krämer	78112 St. Georgen
Bärbel Krause	78073 Bad Dürnheim
Katharina Krischak	78048 Villingen-Schwenningen
Siegfried Lauble	78048 Villingen-Schwenningen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Johann Lauer	78112 St. Georgen
Josefa Lorenz	78052 Villingen-Schwenningen
Margarethe Lossin	78048 Villingen-Schwenningen
Herbert Maier	78050 Villingen-Schwenningen
Emma Martyn	78048 Villingen-Schwenningen
Ivan Mesaric	78048 Villingen-Schwenningen
Annette Michehl	78050 Villingen-Schwenningen
Wasili Morosow	78549 Spaichingen
Georg Müller	78112 St. Georgen
Selma Neugebauer	78048 Villingen-Schwenningen
Ingrid Neukum	78048 Villingen-Schwenningen
Erwin Neumann	78048 Villingen-Schwenningen
Werner Ott	78048 Villingen-Schwenningen
Christa Pohling	78112 St. Georgen
Heinrich Riffel	78048 Villingen-Schwenningen
Elisabeth Roßmeier	78050 Villingen-Schwenningen
Mira Salinovic	78112 St. Georgen
Italo Sanna	78087 Mönchweiler
Alexander Schmidt	78048 Villingen-Schwenningen
Lilia Schnell	78048 Villingen-Schwenningen
Germaid Schreiber	78112 St. Georgen
Edith Schwarzwälder	78050 Villingen-Schwenningen
Silvia Siegel	78087 Mönchweiler
Gabreile Spitz	78112 St. Georgen
Hans-jürgen Steglich	78112 St. Georgen
Michael Stengele	78652 Deißlingen
Sonja Steudtner	78052 Villingen-Schwenningen
Werner Stricker	42799 Leichingen
Doris Szaukellis	88069 Tettngang
Jürgen Tuscher	78048 Villingen-Schwenningen
Smiljanic Vlastimir	78048 Villingen-Schwenningen
Magdalena Vogel	78112 St. Georgen
Regina Wandersee	78052 Villingen-Schwenningen
Günter Warok	78052 Villingen-Schwenningen
Karl Weber	78048 Villingen-Schwenningen
Karl Friedrich Weisser	78087 Mönchweiler
Karl Welte	78050 Villingen-Schwenningen
Paul Wirth	78112 St. Georgen
Hatun Yildiz	78112 St. Georgen
Nikolaj Zypel	78112 St. Georgen

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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

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



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Siedlungswerk Baden e.V.

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

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

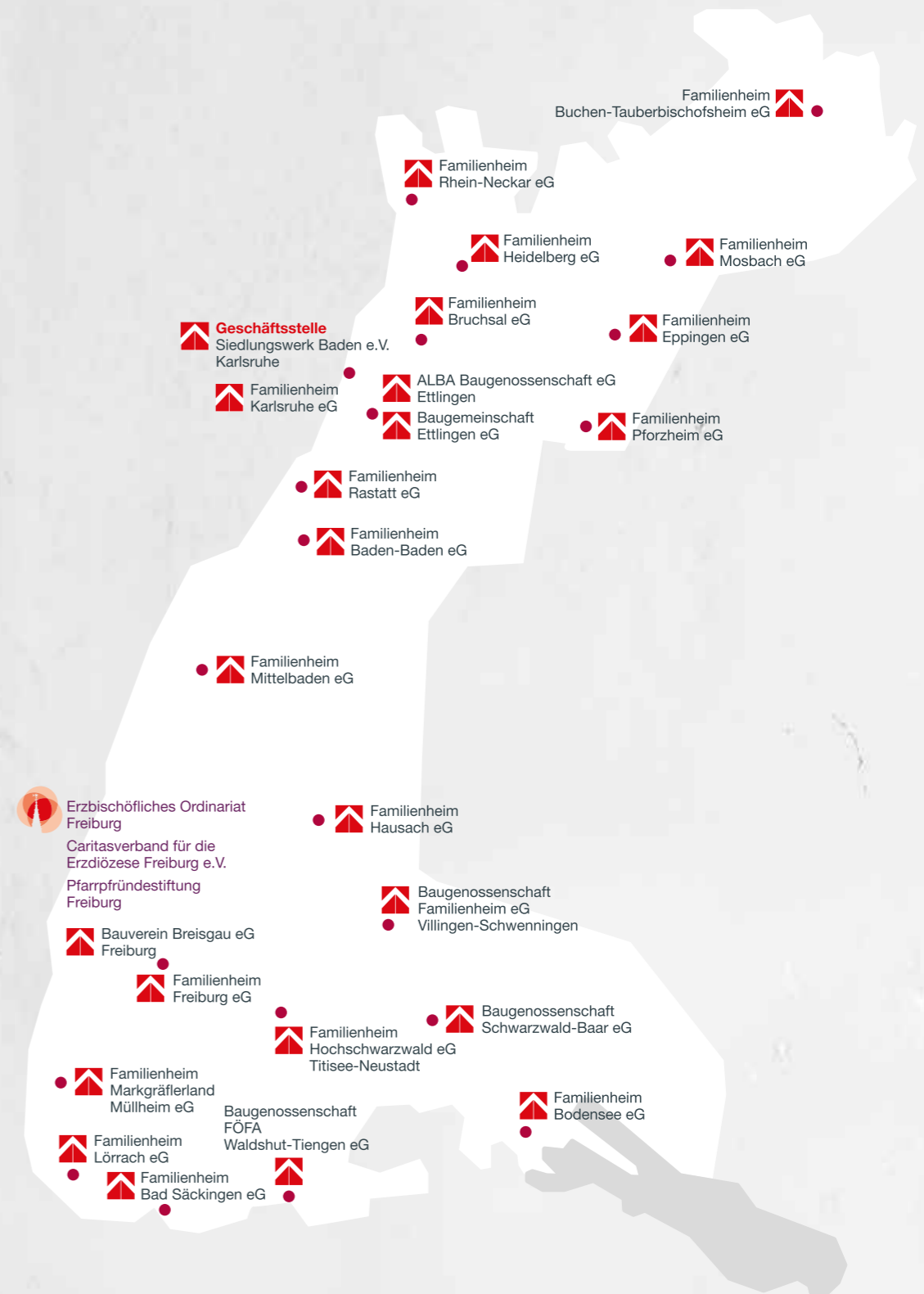
Die Familienheim-Genossenschaften gehören zu den innova-
tivsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg
und das Ansehen gegenüber Verbänden, der Finanzwirt-
schaft, Behörden und der Politik könnte nicht besser sein.

Die Gründung des Siedlungswerks Baden e.V. geht auf die
große Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zurück. Auf-
grund des enormen Bedarfs erklärten die Kirchen den Woh-
nungsbau zu einem vorrangigen Ziel kirchlicher Daseins-
fürsorge. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin im
ganzen Land Baden vielfältige Initiativen, die ihrerseits schließ-
lich auch zur Gründung unserer Baugenossenschaft führte.

Wir sind Mitglied im
Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

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



Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim eG
www.bgfh.de

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Heft häufig die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



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



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

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