



FAMILIENHEIM  
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

# Geschäftsbericht 2023



FAMILIENHEIM  
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Hollergasse 15  
74722 Buchen

Tel. 06281/5579-0

info@familienheim-buchen.de  
www.familienheim-buchen.de

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039

Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Impressum:

Herausgeber:

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG

Fotos:

Fotodesign Martin Hahn, 74722 Buchen sowie eigene Fotos

Gestaltung und Druck:

Henn Bauer Medien GmbH, 74838 Limbach

Titelbild:

eigenes Foto



## Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,

das Jahr 2023 war für unsere Genossenschaft ein Jahr des Fortschritts. In einer Zeit, die durch wirtschaftliche Unsicherheiten und den Wandel im Immobiliensektor geprägt ist, haben wir unsere Grundwerte und unsere Mission stets im Fokus behalten: die Schaffung und Erhaltung von sicherem, bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für unsere Mitglieder. Unsere Baugenossenschaft steht seit ihrer Gründung für Stabilität, Verlässlichkeit und eine starke Gemeinschaft. Auch in diesem Jahr haben wir durch gezielte Investitionen in unseren Bestand und die kontinuierliche Modernisierung und Pflege unserer Immobilien dazu beigetragen, das Wohnen in unserer Region noch attraktiver und nachhaltiger zu gestalten.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen des vergangenen Jahres haben uns dazu veranlasst, höchst effizient und sehr sensibel vorausschauend zu agieren. Trotz hoher Investitionen und massiv gestiegener Baukosten ist es uns gelungen, weiterhin einen Neubau zu realisieren. Die Finanzlage der Genossenschaft ist stabil, so ist eine solide Basis für zukünftige Projekte vorhanden. Wir möchten besonders unserem Gremium und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit danken. Ihre Unterstützung und Ihre Anregungen sind für uns von größtem Wert.

Ein entscheidender Faktor für den Erfolg unserer Projekte sind unsere Geschäftspartner, die gute Zusammenarbeit mit den Kommunen und insbesondere die Handwerksfirmen. Ihr handwerkliches Können sind die Voraussetzung dafür, dass wir unsere hohen Qualitätsstandards einhalten, um somit die Zufriedenheit unserer Mitglieder weiterhin gewährleisten zu können.

Ein herzliches Dankeschön gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz und ihrer Fachkompetenz maßgebend zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. Ihr Engagement und ihre Innovationsfreude sind die treibende Kraft hinter unseren Projekten und unserem stetigen Wachstum.

Lassen Sie uns gemeinsam auf ein erfolgreiches Jahr 2023 zurückblicken, um mit Zuversicht und Tatkraft in die weiteren Jahre zu steuern. Wir freuen uns darauf, weiterhin mit Ihnen die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG gemeinsam weiterzuentwickeln.

Wir schätzen Ihr Interesse und wünschen viel Freude beim Lesen.

Buchen, im August 2024



Mark Fischer, Vorstand



Markus Günther, Vorstand

11,895

# Inhalt

---

## 1. Unsere Genossenschaft

Verwaltungsorgane	6
Informationen auf einen Blick	7

---

## 2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr

Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und Baubranche	11
Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft	13
Hausbewirtschaftung	13
Investitionen in den Bestand	14
Modernisierung „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“, Buchen,	
Modernisierung „Am Eckenberg 7 und 8“, Buchen	
Neubau „Bgm.-Vinzenz-Kieser-Straße 15“, Buchen	
Klimastrategie – 10-Jahres-Plan	22
Soziales Engagement im Fokus	25
Mietpreisentwicklung	28
Entwicklung des Wohnungsbestandes	28
Wohnungsnachfrage und Leerstände	28
Fluktuation und Wanderungsbewegung	28
Mieterlösschmälerungen	28
Mitglieder	29
Die Pflegeheime der Genossenschaft	29
Photovoltaikanlagen	29
Verwaltung Wohnungseigentum	29
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	30
Risiken, Chancen und Prognosebericht	34
Ausblick und Dank	38

---

## 3. Bericht des Aufsichtsrates

---

## 4. Jahresabschluss 2023

---



## Verwaltungsorgane

Vorstand:

Mark Fischer  
Markus Günther

Geschäftsführender Vorstand  
Nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Hubert Mühling  
Reiner Link

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Heribert Fouquet  
Clemens Haag  
Roland Linsler  
Elmar Haas  
Dora Hemberger

Schriftführer

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates: Ekkehard Brand

# Informationen auf einen Blick

Gründung: 04. Dezember 1946

Eingetragen im  
Genossenschaftsregister

Mannheim: Register GnR. 46 00 39

Fusion „Neue Heimat“ Buchen  
und Familienheim Main-Tauber  
in Tauberbischofsheim: Juni 1977

<b>Geschäftsanteil:</b>	<b>€ 160,-</b>	<b>€ 160,-</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Mitgliederstand:	1.219	1.212
Bilanzsumme:	€ 34.710.049,62	€ 33.578.197,30
Anlagevermögen:	€ 30.551.756,94	€ 30.466.495,15
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 4.158.292,68	€ 3.111.702,15
Eigenkapital	€ 10.118.177,31	€ 9.731.398,13
Rückstellungen:	€ 1.233.052,83	€ 1.263.086,83
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 23.358.819,48	€ 22.583.712,34
Jahresüberschuss:	€ 396.576,54	€ 509.629,87
Bilanzgewinn:	€ 19.009,89	€ 19.163,23
Eigenkapitalquote	29,15 %	28,98 %
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.354 WE	4.354 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	627 WE	634 WE
Pflegeheim Hardheim	35 Pflegezimmer	35 Pflegezimmer
Pflegeheim Mosbach, anteilig	18 Pflegezimmer	18 Pflegezimmer
Pflegeheim Buchen, anteilig	17 Pflegezimmer	17 Pflegezimmer
Kindertagesstätte U3	1 WE	1 WE
Gesamtwohnflächen Wohnungen	41.822 qm	42.259 qm
Gewerbeflächen	4.432 qm	4.358 qm



Mitarbeiter

August 2024



Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim  
Wohnungsgenossenschaft eG

entstehen  
Räume für Träume.

Telefon (0 62 81) 55 79-0



[www.familienheim-buchen.de](http://www.familienheim-buchen.de)





# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr



Im Folgenden möchten wir Sie über die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und Baubranche im Jahr 2023 informieren.

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf

bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahres-Hoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Würt-

temberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Quelle: WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Hohe Straße 16, 70174 Stuttgart

Im Juni 1977 fusionierten die ehemals selbstständige „Neue Heimat“ Buchen und die nach einer Diözesanregelung umbenannte „Familienheim“ Tauberbischofsheim zu einer Genossenschaft.

Seit dem 21. November 1987 firmiert die Genossenschaft nach § 1 der Satzung unter „Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG“ mit Sitz in Buchen.

## Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft

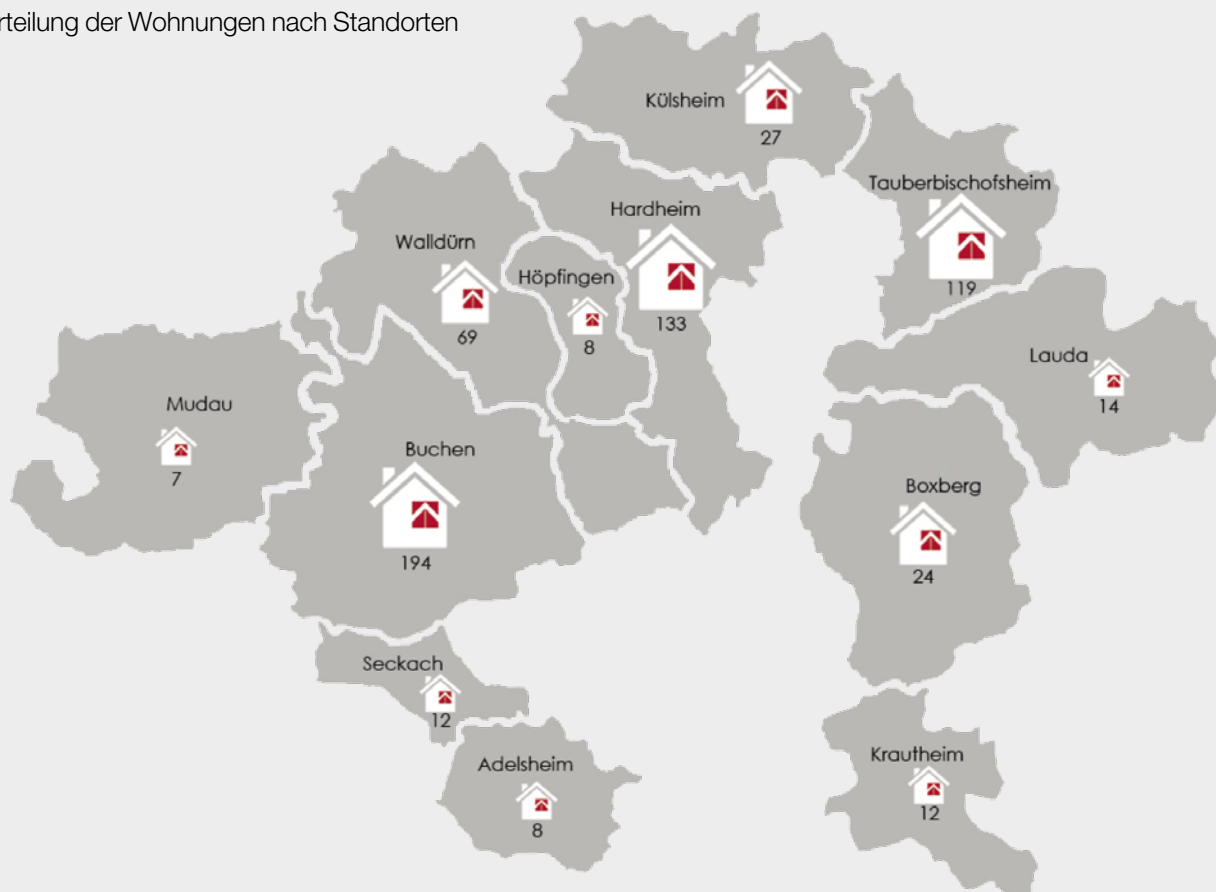
Das Kerngeschäft der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung ihrer eigenen Wohnungen, um eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für die Mitglieder zu gewährleisten. Zusätzlich zur Verwaltung des eigenen Bestands übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern,

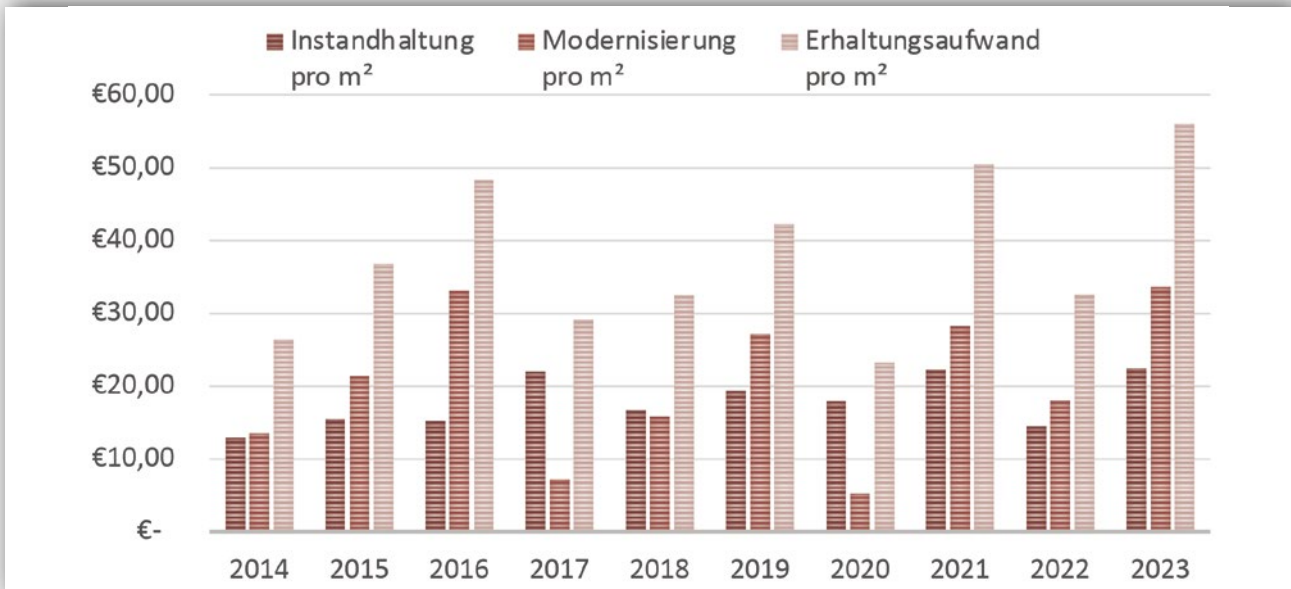
zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Auftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich erfüllt. Zudem ist die Genossenschaft bzw. der Vorstand gemäß § 34c der Gewerbeordnung berechtigt, als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

### Hausbewirtschaftung

Zum Stichtag 31.12.2023 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 627 Wohnungen, 237 Garagen und 269 Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Verteilung der Wohnungen nach Standorten





### Investitionen in den Bestand

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund 2.342.000 €. Pro Quadratmeter Wohnfläche lagen die Kosten für die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung bei 56,02 €. Die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes ist ein zentraler Schwerpunkt unserer genossenschaft-

lichen Aktivitäten. Durch kontinuierliche Pflege und Instandhaltung sichern wir langfristig ein gesundes Portfolio an gut vermietbaren Wohnungen. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden vorrangig für Mieterwechsel sowie für planmäßige und laufende Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt. Im Folgenden stellen wir Ihnen die Projekte näher vor.



# Modernisierung in Buchen: Unterer Hainstadter Weg 8 und 10

Nach der erfolgreichen Modernisierung des Objektes „Unterer Hainstadter Weg 6“ im Jahr 2022 wurde bis zum Frühjahr 2024 die Modernisierung mit den Häusern „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“ fortgeführt. Unser Fokus lag hierbei auf der Reduzierung von Emissionen. Die Gebäudefassaden erhielten ein Wärmedämmverbundsystem und die Kellerdecken sowie die obersten Geschossdecken wurden gedämmt. Durch den Einbau von dreifachverglasten Fenstern, einer modernen Heizung und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erreichen wir den KfW-Effizienzhaus-Standard 85 EE. Eine kleines Nahwärmenetz mit Pellets und Spitzenlastkessel-Gas sorgen für eine optimale Energieeffizienz.

Zusätzlich zu den energetischen Maßnahmen wurden neue Balkone angebaut, sechs Bäder, die Elektroinstallation und die Entsorgungsleitungen erneuert. Um das Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäuser aufzuwerten, haben wir das Treppenhaus mit modernen Verglasungen und neuen Hauseingangstüren sowie neuen Briefkastenanlagen ausgestattet. Auch die Außenanlage wurde neu angelegt, um hiermit ein angenehmes Umfeld für unsere Bewohner zu schaffen.

Die Modernisierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro „bauwerk 4“ aus Bad Mergentheim.





Durch diese umfassende Modernisierung tragen unsere Häuser zukünftig aktiv zum Klimaschutz bei. Für unsere Mieter wurde durch diese Maßnahme ein hoher Wohnkomfort erreicht.

### **Finanzielle Investitionen und Wirtschaftlichkeit**

Die Modernisierung der Gebäude „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“ erforderte eine Investition von insgesamt ca. 1,8 Millionen Euro. Die Modernisierungen ergeben nicht nur eine erhebliche Reduktion an Primärenergie, sondern tragen auch zur Wertsteigerung der Immobilien bei.

### **Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung**

Durch den Einsatz von nachhaltigen Materialien und modernsten Technologien können wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude erheblich reduzieren. Das Nahwärmenetz mit der neuen Pelletheizung nutzt nachwachsende Rohstoffe und trägt somit zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei. Die kontrollierte Lüftungsanlage sorgt zudem für eine optimale Raumluftqualität bei minimalem Energieverbrauch.

### **Kundenzufriedenheit und Wohnqualität**

Die Rückmeldungen unserer Mieter sind durchweg positiv. Besonders die verbesserte Gebäudehülle mit der Dämmung und den neuen Fenstern tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei, indem sie Lärm reduzieren und das Raumklima stabilisieren. Die neuen Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort im Freien, und die modernisierten Bäder und Elektroinstallationen erhöhen die Alltagstauglichkeit und Sicherheit der Wohnungen. Durch die Neugestaltung der Außenanlagen entstehen zudem Gemeinschaftsflächen, die zur sozialen Interaktion und Erholung beitragen.

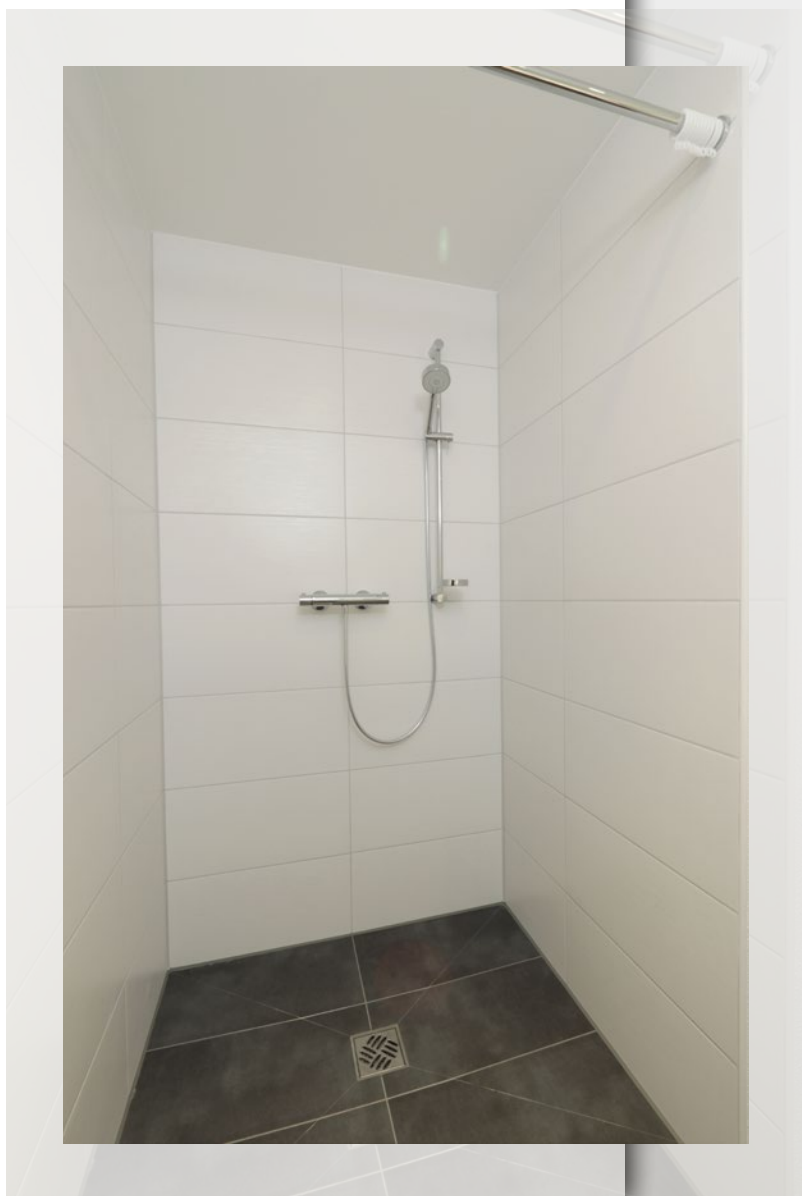
### **Zukünftige Projekte und Ausblick**

Unsere Erfahrungen bei der Modernisierung der Objekte „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“ werden wir in zukünftige Projekte einfließen lassen. Geplant sind weitere Sanierungsmaßnahmen an anderen Standorten, bei denen wir weiterhin auf nachhaltige Bauweisen und Energieeffizienz setzen. Langfristig möchten wir die Klimaziele der Bundesregierung erreichen und unseren Mietern nicht nur

energieeffiziente, sondern auch lebenswerte und zukunftsfähige Wohnräume bieten.

### **Abschließende Bemerkungen**

Die Modernisierung der Häuser „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“ ist ein wichtiger Schritt in unserer Unternehmensstrategie, die auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Kundenzufriedenheit setzt. Durch die Kombination aus energetischen Maßnahmen und ästhetischen Verbesserungen schaffen wir Wohnräume, die den Anforderungen der Zukunft gerecht werden. Wir danken allen Beteiligten für ihren Einsatz und freuen uns darauf, die positiven Effekte dieser Modernisierung in den kommenden Jahren zu beobachten.



# Energetische Modernisierung in Buchen: Am Eckenberg 7 und 8

Die im Jahr 1956 errichteten beiden Mehrfamilienwohnhäuser, bestehend aus jeweils vier Wohnungen, wurden einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen. Die Modernisierung umfasste mehrere Maßnahmen, um die Energieeffizienz der Gebäude deutlich zu verbessern und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der zentrale Bestandteil der Sanierung war die Installation eines hochwirksamen Wärmedämmverbundsystems. Dieses System sorgt dafür, dass die Wärme im Winter länger im Gebäude gehalten wird, und im Sommer unterstützt es eine längere Kühlung der Gebäude, was zu einem angenehmeren

Wohnklima und einer Reduktion des Energieverbrauchs führt. Zusätzlich wurde eine Lüftungsanlage installiert und die Kellerdecken gedämmt.

In diesem Zuge wurde auch das Wohnumfeld verschönert, z.B. durch den Abriss der Nebengebäude (Schuppen).

Durch die Kombination all dieser Maßnahmen sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der beiden Häuser signifikant reduziert und gleichzeitig konnte das äußere Erscheinungsbild erheblich verbessert werden. Diese Sanierung stellt somit einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner dar.





# Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses „Bgm-Vinzenz-Kieser-Straße 15“ in Buchen

Im Jahr 2023 wurde ein für uns bedeutendes Bauprojekt in Buchen gestartet, das sich derzeit im Bau befindet: Ein modernes Mehrfamilienhaus mit 14 barrierearmen Mietwohnungen. Dieses Projekt ist ein weiterer Schritt in unserem kontinuierlichen Engagement, qualitativ hochwertigen und barrierearmen Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Besonders hervorzuheben ist, dass wir zum ersten Mal ein Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 errichten, was ein hohes energetisches Niveau darstellt.

## Projektüberblick:

Das Mehrfamilienhaus umfasst 14 Wohnungen, die den Anforderungen verschiedener Lebenssituationen gerecht werden. Die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Das Haus verfügt über eine automatisch öffnende Haustür und einen Aufzug. Die Badezimmer sind mit geräumigen, bodengleichen Duschen ausgestattet.

## Wohnungstypen:

- 2-Zimmer-Wohnungen: Diese Einheiten bieten eine komfortable und funktionale Wohnlösung für Singles und Paare.
- 3-Zimmer-Wohnungen: Diese Wohnungen bieten mehr Platz und sind ideal für kleinere Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum benötigen.

## Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Das Mehrfamilienhaus wird als KfW-Effizienzhaus 40 klassifiziert, was bedeutet, dass die Wohnungen 60% weniger Primärenergie verbrauchen als ein Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Diese Energieeinsparung wird durch die Gebäudehülle und den Einsatz eines effizienten Heizsystems (Wärmepumpe) erreicht, das den neuesten Standards entspricht und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß minimiert.



### Ausstattung:

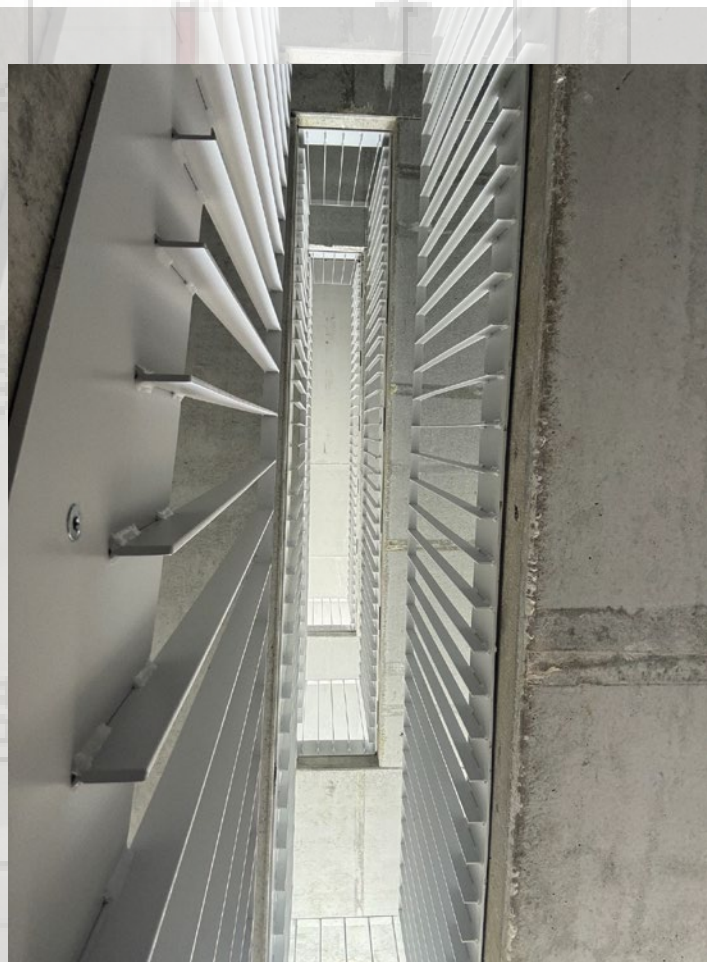
Fußbodenheizung und große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone mit Schiebetüren und sind mit Videosprechanlagen ausgestattet. Die Wohnungen werden mit modernen Einbauküchen ausgestattet.

### Zeitplan und Ausblick:

Der Bau des Mehrfamilienhauses schreitet zügig voran, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2025 geplant.

Dieses Projekt setzt neue Maßstäbe in Bezug auf Energieeffizienz und Wohnkomfort und markiert einen wichtigen Schritt in unserer Unternehmensentwicklung. Es zeigt unser Engagement für die Schaffung nachhaltigen und barrierearmen Wohnraums und wird zweifellos einen positiven Beitrag zur Wohnqualität in Buchen leisten.

Ab dem Frühjahr 2025 wird der zweite Bauabschnitt mit ebenfalls 14 Wohnungen begonnen.



# Unsere 10-Jahres-Klimastrategie: Nachhaltigkeit für die Zukunft unserer Baugenossenschaft

Mit großer Freude und einem tiefen Bewusstsein für unsere Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft haben wir einen 10-Jahres-Plan als ersten Step zur langfristigen Erreichung der Klimaziele erarbeitet. Als Baugenossenschaft sehen wir es als unsere Pflicht an, nachhaltige und umweltfreundliche Wohnlösungen zu schaffen, die nicht nur den heutigen, sondern auch den zukünftigen Generationen zugutekommen. Unser Plan umfasst Maßnahmen und Ziele, die darauf abzielen, unseren ökologischen Fußabdruck zu verbessern, erheblich CO<sub>2</sub> zu reduzieren und gleichzeitig die Wohnqualität für unsere Mieter zu verbessern.

Die wesentlichen Bestandteile unserer Strategie umfassen:

## 1. Energieeffizienz:

- o **Modernisierung und Sanierung:** Wir investieren in die energetische Sanierung unserer Bestandsgebäude, um den Energieverbrauch zu senken.
- o **Neubauten:** Bei allen neuen Bauprojekten setzen wir auf energieeffiziente Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energien.

## 2. Erneuerbare Energien:

- o **Solarenergie und Photovoltaik:** Installation von Solar/PV-Anlagen auf den Dächern unserer Gebäude, um den Anteil an eigenproduziertem Strom zu erhöhen.
- o **Geothermie und Wärmepumpen:** Einsatz innovativer Technologien zur umweltfreundlichen Beheizung und Kühlung unserer Immobilien.

## 3. Grünflächen:

- o **Gründächer:** Förderung der Biodiversität durch Begrünung unserer Gebäude.
- o **Außenanlagen:** Schaffung von urbanen Grünflächen und Aufenthaltsorten für unsere Mieter.

Unsere Klimastrategie ist nicht nur ein Plan, sondern ein Versprechen. Ein Versprechen, dass wir als Baugenossenschaft aktiv unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten und dabei unsere Werte von Gemeinschaft, Verantwortung und Nachhaltigkeit leben. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern eine lebenswerte und nachhaltige Zukunft gestalten können.

## Ausschnitt unserer Strategieplanung

	2025	2026	2027	2028
Maßnahmen	Boxberg-Schweigern - 2x 3-Whg. 🏠, Baujahr 1990: Heizung	Hardheim - 2x 9-Whg. 🏠, Baujahr 1972: (Wärmedämmung, Heizung, Balkone)	Külsheim - 3- und 6-Whg. 🏠, Baujahr 1966: Wärmedämmung, Heizung	Külsheim - 3- und 6-Whg. 🏠, Baujahr 1966: Wärmedämmung, H
	Hardheim - 2x 9-Whg. 🏠, Baujahr 1965: Wärmedämmung, Heizung, Balkone	Buchen - 16-Whg. 🏠, Baujahr 1963: Heizung	Tauberbischofsheim - 2x6-Whg. 🏠, Baujahr 1958: Fassade	Tauberbischofsheim - 10-Whg. 🏠, Baujahr 1960: Fassade und Balkone
	Tauberbischofsheim - 10-Whg. 🏠, Baujahr 1960: Heizung	Buchen - 16-Whg. 🏠, Baujahr 1964: Heizung	Tauberbischofsheim - 10-Whg. 🏠, Baujahr 1959, 15: Fassade und Balkone	Seckach - 12-Whg. 🏠, Baujahr 1991: Heizung
	Tauberbischofsheim - 2x 6-Whg. 🏠, Baujahr 1958: Fassade	Buchen - 16-Whg. 🏠, Baujahr 1963: Heizung	Höpfingen - 4-Whg. 🏠, Baujahr 1958: Heizung	
	Tauberbischofsheim - 9-Whg. 🏠, Baujahr 1961: Heizung	Tauberbischofsheim - 2x 6-Whg. 🏠, Baujahr 1955: Fassade		



2029	
Heizung	Külsheim - 3- und 6-Whg. 🏠 Baujahr 1966: Wärmedämmung, Heizung
ne	Adelsheim 2x4-Whg. 🏠 Baujahr 1953: Heizung
	Waldürm - 4-Whg. 🏠 Baujahr 1953: Heizung
	Waldürm - 4-Whg. 🏠 Baujahr 1959: Heizung
	Tauberbischofsheim - 2x 6-Whg. 🏠 Baujahr 1958: Heizung
	Tauberbischofsheim - 2x 6 Whg. 🏠 Baujahr 1958: Heizung
	Tauberbischofsheim - 1x 6- und 1x 7-Whg. 🏠 Baujahr 1958: Heizung







# Soziales Engagement

Im Frühjahr haben alle Mitarbeiter unserer Baugenossenschaft gemeinsam einen besonderen Arbeitstag im Jugenddorf Klinge in Seckach verbracht. Mit großem Engagement und Teamgeist haben wir zusammen mit Jugendlichen der Klinge den dortigen Abenteuerspielplatz verschönert und somit einen wichtigen Beitrag zur Freude und Sicherheit der Kinder geleistet.

## Unsere Arbeiten im Detail

**Wiederherstellung der Kinderkunstwerke:** Besonders am Herzen lag uns die Restaurierung der von Kindern entworfenen Männchen. Diese wurden von Graffiti-Sprayern verunstaltet, doch wir haben sie mit viel Liebe zum Detail neu gemalt. Nun strahlen sie wieder in bunten Farben und sorgen für Freude bei den kleinen und großen Besuchern des Spielplatzes.

**Auffrischung des Anstrichs der Wände:** Um eine ansprechende und einladende Atmosphäre zu schaffen, haben wir die Wände des Spielplatzes frisch gestrichen. Die leuchtenden Farben und die saubere Umgebung tragen dazu bei, dass sich die Kinder wohlfühlen und spielen können.

**Renovierung des Wasserbeckens:** Das Wasserbecken wurde gereinigt und ebenfalls neu gestrichen. So können die Kinder in einem sauberen und ansprechenden Umfeld spielen und planschen. Das Holzhaus und die Holzbänke um das Wasserbecken haben wir frisch lasiert, um sie vor Witterungseinflüssen zu schützen und wieder etwas einladender zu gestalten.

**Aufbau eines Gartenhauses für eine Wohngruppe im Jugenddorf:** Mit viel handwerklichem Geschick und gemeinsamer Anstrengung haben wir ein neues Gartenhaus aufgebaut. Dieses wird zukünftig als zusätzlicher Raum für Aktivitäten und als Rückzugsort für die Jugendlichen dienen. Es ist ein weiteres Symbol für unser Engagement und unsere Unterstützung des Jugenddorfs.

## Gemeinschaft und Engagement

Dieser „soziale Tag“ war ein Zeichen unserer Verbundenheit mit dem Jugenddorf Klinge. Der Tag hat gezeigt, wie viel wir gemeinsam erreichen und bewegen können. Jeder Pinselstrich und jedes neu gestrichene Holzteil ist ein Beweis dafür.

Wir danken allen Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre positive Einstellung zum Erreichen der Ziele an diesem Tag. Gemeinsam haben wir mitgeholfen, einen Ort zu verschönern, an dem Kinder aus der ganzen Region unbeschwert spielen und Abenteuer erleben können. Unsere Baugenossenschaft ist sehr stolz darauf, Teil dieser großartigen Aktion gewesen zu sein und freut sich auf zukünftige Projekte, bei denen wir unsere Region etwas lebenswerter machen können.

Unser soziales Engagement endet jedoch nicht mit diesem Tag. Wir haben vor, auch in Zukunft ähnliche Projekte zu initiieren und zu unterstützen. Dabei steht für uns immer das Wohl der Gemeinschaft und die Förderung des sozialen Miteinanders im Vordergrund. Jeder Einsatz, jede helfende Hand trägt dazu bei, unsere Welt ein kleines Stück besser zu machen.



## Ein Blick in die Zukunft

In den kommenden Jahren möchten wir unsere Partnerschaft mit dem Jugenddorf Klinge weiter ausbauen und verstärken. Ob es sich um bauliche Maßnahmen, kreative Workshops oder gemeinsame Freizeitaktivitäten handelt – wir sind bereit, uns weiterhin einzubringen und mitzuhelfen.

Unser Aktionstag hat gezeigt, wie viel Freude und Zufriedenheit es bringt, gemeinsam Gutes zu tun. Diese Erfahrung möchten wir teilen und weitergeben, um ein noch stärkeres Bewusstsein für soziales Engagement zu schaffen.

## Unterstützt haben wir durch Spenden u.a.

Deswos e.V. - Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungs-

wesen e.V. ist ein privater gemeinnütziger Verein, der von der Wohnungswirtschaft in Deutschland unterstützt wird. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut im globalen Süden zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe für notleidende Familien, z.B. beim Bau von Wohnraum und Schulen, bei der Wasserversorgung sowie der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. 100 Prozent der Spenden fließen in die Projektarbeit.

RNZ-Weihnachtsaktion – Die RNZ sammelt jedes Jahr Gelder, um den Menschen in der Region zu helfen, die durch das soziale Netz fallen. In den vergangenen Jahren wurden trotz Krisen immer neue Spendenrekorde erzielt, mit denen viel bewegt werden konnte.





## Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2023 für die Wohnungen bei 6,62 €/qm. Die durchschnittliche Sollmiete pro qm über den Gesamtbestand beträgt 6,77 €. Die Mietpreisentwicklung

der Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen und Ergänzungen durch Neubautätigkeiten stetig erhöht.

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren von unrentablen Immobilien im Streubesitz getrennt. Der Wohnungsbestand wurde durch Rückbauten und anschließende Ersatzbauten auf eigenen Grundstücken erweitert. Im September 2023 begann der Bau eines neuen Wohngebäudes mit 14 Einheiten in der „Bgm-Vinzenz-Kieser-Straße 15“ in Buchen, nachdem ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten abgerissen wurde. Im Frühjahr

2025 folgt der zweite Bauabschnitt: Nach dem Rückbau eines weiteren Gebäudes mit 6 Wohneinheiten wird in der „Bgm-Vinzenz-Kieser-Straße 13“ ein baugleiches Neubauprojekt mit 14 Wohnungen realisiert. In 2023 verkaufte die Bauherrengemeinschaft (Familienheim Mosbach Baugenossenschaft eG und Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG) eine Wohneinheit in der „Konrad-Adenauer-Straße“ in Buchen.

## Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2023 hatte die Genossenschaft 627 Wohnungen im Bestand. Davon stand zum Stichtag eine Wohnung leer. Die durchschnittliche

Leerstandsquote, gerechnet nach Leerstandsmonaten für das Jahr 2023 beträgt 0,50 % (Vorjahr 1,22 %).

## Fluktuation und Wanderungsbewegung

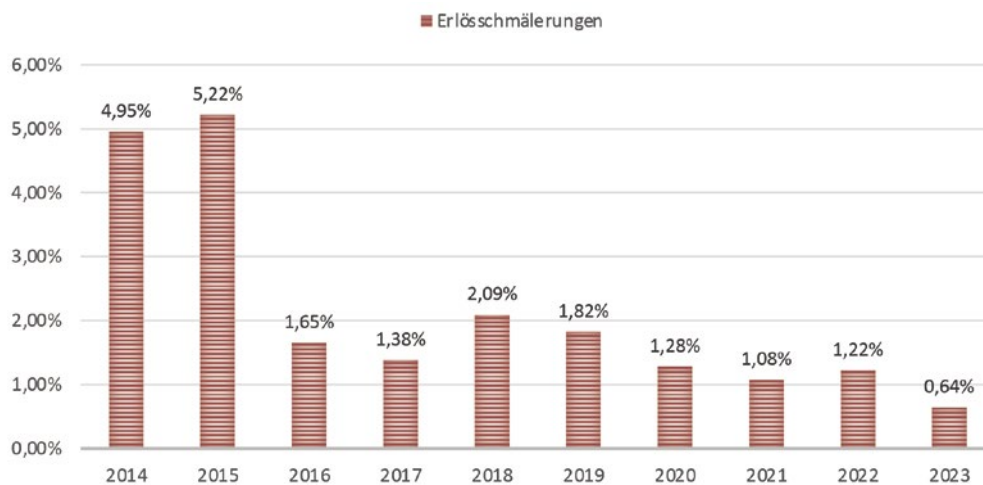
Im Jahr 2023 gab es 74 Wohnungskündigungen, was einer Fluktuationsrate von etwa 11,8 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr, das eine Fluktuationsrate von etwa 10,8 % aufwies, ist dies ein leichter Anstieg.

Die Gründe für die Kündigungen sind vielfältig: etwa 15 % der Mieter sind verstorben, etwa 11 % erworben Wohneigentum und rund 9 % wechselten aus beruflichen Gründen den Wohnort.

## Mieterlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2023 betragen 24.171 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 0,64 % (im Vorjahr 1,22 %).

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Entwicklung der Erlösschmälerungen über die letzten 10 Jahre:



## Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2023 641.115,85 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 686.001,94 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsgut-

haben. Die „rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“ betragen zum Ende des Geschäftsjahres 12.964,15 €. Zum 31.12.2023 zählt die Genossenschaft 1.219 Mitglieder mit 4.088 Anteilen.

## Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2023 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflegezimmern im Alleineigentum der Genossenschaft. 70

Pflegezimmer befinden sich jeweils hälftig im Eigentum der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG.

## Photovoltaikanlagen

Zum 31.12.2023 betreibt die Genossenschaft 21 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 258.935 kWh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber ein-

gespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2023 114.711,87 €.

## Verwaltung Wohnungseigentum

Zum 31. Dezember 2023 war die Genossenschaft bei 7 Eigentümergemeinschaften mit 54 Wohnungen und 13 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG

bestellt. Von den genannten Einheiten befinden sich 20 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

## WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Struktur-  
bilanz – folgenden Aufbau::

Vermögensstruktur	31. 12. 2023		31. 12. 2022		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	30.551,3	88,1	30.466,0	90,9	85,3
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.398,0	4,0	1.257,6	3,7	140,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.495,7	7,2	1.556,3	4,6	939,4
Übriges Umlaufvermögen	255,1	0,7	281,6	0,8	-26,5
Rechnungsabgrenzungsposten	9,4	0,0	16,2	0,0	-6,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>34.710,0</b>	<b>100,0</b>	<b>33.578,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.131,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	10.118,2	29,2	9.731,4	29,0	386,8
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	1.018,2	2,9	944,2	2,8	74,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung	107,5	0,3	207,5	0,6	-100,0
Übrige Rückstellungen	107,4	0,3	111,4	0,3	-4,0
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.875,1	60,2	20.664,0	61,6	211,1
Erhaltene Anzahlungen	1.540,9	4,4	1.335,9	4,0	205,0
Übrige Verbindlichkeiten	940,4	2,7	574,8	1,7	365,6
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	9,0	0,0	-6,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>34.710,0</b>	<b>100,0</b>	<b>33.578,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.131,8</b>

# Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Veränderung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau (T€ 761,5), Modernisierung (T€ 1.404,9) und dem Kauf von Software (T€ 12,6), denen planmäßige Abschreibungen (T€ 1.286,4), ein Wohnungsverkauf (T€ 44,0) und Zuschüsse gegenüberstehen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, denen unter den erhaltenen Anzahlungen Abschlagszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich insgesamt um den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenaus-schüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben erhöht.

Die übrigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für unterlassene Instandhaltung und sonstige

Verwaltungskosten gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich vorwiegend durch Valutierungen (T€ 5.576,6), denen planmäßige Tilgungen (T€ 1.121,0), außerplanmäßige Tilgungen (T€ 3.496,6) und Zuschüsse (T€ 752,9) gegenüberstehen.

Die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich stichtagsbedingt, insbesondere durch Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Die Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.281,7	1.810,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.061,0	-2.146,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.161,4	191,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.382,1	-144,5
Finanzmittelfonds zum 01.01	678,9	823,4
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>2.061,0</b>	<b>678,9</b>

Im Finanzmittelbestand wurden keine Bausparguthaben berücksichtigt. Die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

# Die Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche

dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

<b>Betriebsbereiche</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2022 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	1.182,3	1.412,0	-229,7
Betreuungstätigkeit	10,7	17,9	-7,2
Kapitaldienst	6,2	-9,1	15,3
Summe	1.199,2	1.420,8	-221,6
Verwaltungskosten	-933,6	-957,9	24,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>265,6</b>	<b>462,9</b>	<b>-197,3</b>
Übrige Rechnung	131,0	46,7	84,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>396,6</b>	<b>509,6</b>	<b>-113,0</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr insbesondere durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 323,1), höhere Zinsaufwendungen (T€ 27,0) und die Zunahme der Abschreibungen auf Wohnbauten (T€ 60,0) verschlechtert, die nicht durch den Anstieg der Mieterlöse (T€ 162,8) kompensiert werden konnten.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit resultiert aus den Umsatzerlösen aus Verwaltungsbetreuung.

Das positive Spartenergebnis aus dem Kapitaldienst ergibt sich insbesondere durch Zinserträge aus flüssigen Mitteln.

Die übrige Rechnung ist durch Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 65,3), Erträge aus früheren Jahren (T€ 33,5) und Versicherungserstattungen (T€ 36,8) geprägt.

Der Jahresüberschuss beträgt 396,6 T€. Insgesamt wird die Ertragslage der Genossenschaft als zufriedenstellend beurteilt.

## Entwicklung ausgewählter Vermögensstruktur- und Rentabilitätskennzahlen:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Eigenkapitalquote	29,15	28,98	28,35	29,63	28,86
Eigenkapitalrentabilität	3,92	5,24	1,94	3,03	3,20
Gesamtkapitalrentabilität	1,90	2,22	1,31	1,81	1,98
Fremdkapitalquote	70,85	71,02	71,65	70,37	71,14





# Risiken, Chancen und Prognosebericht

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2023 trotz der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage fort. Wir haben konsequent an der qualitativen und energetischen Verbesserung unseres Bestandes gearbeitet. Durch diese Maßnahmen sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und fördern die kontinuierliche Weiterentwicklung der Genossenschaft. Bei allen Investitionen berücksichtigen wir die Veränderungen auf den Mietmärkten an den jeweiligen Standorten unserer Liegenschaften.

In regelmäßigen Abständen erweitern wir unser Wohnungsangebot durch Neubauten, bisher immer auf eigenem Grund und Boden. Neubauten sind erforderlich, da viele unserer Bestände inzwischen 65 Jahre und älter sind und den heutigen Wohnbedürfnissen mittelfristig nicht mehr gerecht werden. Die Anforderungen an Schall- und Brandschutz sowie technische Installationen haben sich erheblich verändert. Ein Neubau anstelle des Altgebäudes erlaubt auf gleichem Grund und Boden oftmals die doppelte bis dreifache Wohnfläche, ohne die maximal zulässige Bebaubarkeit zu überschreiten. Dies ist ökonomisch und ökologisch äußerst sinnvoll, da keine zusätzlichen Flächen erschlossen werden müssen. Die Kommunen, in denen wir dies bereits umgesetzt haben, unterstützen diese Vorgehensweise. Die strategischen Vorgaben für den Zustand und die Vermarktung unserer Wohnungen haben zu einer guten Nachfrage geführt. Über den Gesamtbestand betrachtet, können wir heute von Vollvermietung sprechen.

Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet. Erneut waren die ausgezogenen Mieter mit dem genossenschaftlichen Wohnen bei uns sehr zufrieden, was für die Qualität unserer Wohnungen, die Zusammensetzung der Hausgemein-

schaften und unseren Service spricht. Unser Ziel bleibt es, Wohnqualitätssteigerungen in allen Preislagen anbieten zu können. Dies geschieht beispielsweise durch die Renovierung von Wohnungen zur Vermietung. Zudem erweitern wir an besonders nachgefragten Standorten unser Wohnangebot mit Neubauwohnungen.

Neben dem wirtschaftlichen Ansatz spielt auch der strategische Ansatz für die genossenschaftliche Fortentwicklung eine bedeutende Rolle. Eine große Fläche vermietbare Altbau-Wohnfläche durch einen Anteil zukunftsfähiger Neubau-Wohnfläche zu ersetzen, ermöglicht der Genossenschaft eine Perspektive für langfristiges Wachstum, vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen passen.

Die Baukostenentwicklung im Geschäftsjahr 2023 war von mehreren Faktoren geprägt, die sowohl global als auch lokal wirkten. Materialknappheit, steigende Arbeits- und Energiekosten sowie strengere Vorschriften führten zu einer signifikanten Erhöhung der Baukosten. Diese Risiken mussten abgewogen werden. Im September 2023 haben wir dennoch mit dem ersten Bauabschnitt eines Neubauvorhabens mit 14 Wohneinheiten in Buchen begonnen, ein weiteres wird im Frühjahr 2025 folgen, siehe hierzu den Bericht „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Bgm-Vinzenz-Kieser-Straße 15 in Buchen“.

Zum 31.12.2023 hatte die Genossenschaft 627 Wohnungen im Bestand. Für die weiteren Entwicklungen und Prozesse wurde eine Portfolioanalyse mit anschließender ausführlicher Strategieplanung des Bestandes sowie eine interne Vorausschau entwickelt, die jährlich aktualisiert und erweitert wird, Details hierzu siehe Bericht „Unsere 10-Jahres-Klimastrategie: Nachhaltigkeit für die Zukunft unserer Baugenossenschaft“.

Unsere Aufgabe ist es weiterhin, objekt- und standortbezogene Defizite systematisch zu identifizieren, bzw. vorausschauend zu erkennen und innerhalb

eines wirtschaftlich vertretbaren Rahmens für die Genossenschaft rechtzeitig einzugreifen, um diese abbauen zu können.

### **Risikomanagement**

Die Genossenschaft hat zur Identifizierung von Risiken ein auf die einzelnen Geschäftsbereiche abgestimmtes Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Controllinginstrumente sind langjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die Überwachung und Analysen der Kennzahlen. Besondere Finanzierungsinstrumente (z.B. Sicherungsgeschäfte) werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung, die Zinsentwicklung wird ständig verfolgt. Aufgrund der steigenden Zinsen zur Weiterfinanzierung müssen diese laufend beobachtet und entsprechend agiert werden. Unser Augenmerk muss auf das langfristige Fremdkapitalanteil gerichtet sein, damit eine Überschuldung des Unternehmens nicht eintritt. Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert und entsprechend dar-

auf reagiert. Es finden regelmäßige Besprechungen zur Überprüfung statt, regelmäßig und umfassend wird der Aufsichtsrat informiert. In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand finden ausführliche Beratungen zu allen relevanten Themen statt. Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit führen wir jedes Jahr Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Mietwohnungsbestand durch. Bei den Planungen hierzu richten wir mit sensiblen Auswahlfaktoren wie die Portfolioanalyse und hohem technischem Fachwissen unseren Wohnungsbestand auf die Zukunft aus. Der technische Zustand unserer Immobilien wird ständig überwacht und bewertet. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich beeinträchtigen können, waren im Geschäftsjahr nicht erkennbar.

Die drohende Altersarmut vieler Mieter stellt ein zusätzliches Risiko für Ausfälle bei den Mietzahlungen dar. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, muss jeder neue Mietbewerber einer Schufa-Abfrage zustimmen. Unser Wohnungsbestand wird marktgerecht zur Vermietung angeboten, und Bestandsverkäufe wurden in der Vergangenheit durchgeführt, um bestehende und zukünftige Verluste und Risiken zu begrenzen.



## Gesamtbeurteilung und Prognose

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine bestandsgefährdeten Entwicklungen eingetreten, die Finanzlage war geordnet. Angesichts der derzeitigen weltpolitischen Lage ist jedoch eine verlässliche Aussage über die zukünftige Entwicklung sehr schwierig. Explodierende Baupreise führen zu Problemen, die auch unsere Genossenschaft stark betreffen. Die Energiepreise sind bis Ende 2027 bei den Stadtwerken Buchen zu guten Konditionen vertraglich fixiert, was uns eine gewisse Planungssicherheit gibt. Dennoch bleibt unklar, wie lange die aktuellen geopolitischen Spannungen andauern werden.

Die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen

birgt das Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Die wirtschaftliche Lage könnte zudem zu einem Anstieg von Zahlungsausfällen bei den Mieten führen. Die zunehmende Inflation verschärft diese Situation zusätzlich, da steigende Lebenshaltungskosten die finanzielle Belastung unserer Mieter erhöhen und somit das Risiko von Mietausfällen steigt.

Auch mit diesen Herausforderungen sind wir zusehendermaßen vorsichtig, entsprechend dem satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft, für eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu sorgen. Wir werden weiterhin alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um Risiken zu minimieren und die finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft zu gewährleisten.



## Ausblick und Dank

Zusammenfassend und als Ausblick bleibt zu wiederholen, dass die Themen wie Krieg, steigende Zinsen, stark erhöhte Baukosten und der Fachkräftemangel die gesamte Branche belasten und sich auch auf unsere Genossenschaft auswirken. Diese Entwicklungen erfordern eine ständige Neubewertung und Anpassung unserer Planungen, insbesondere bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, da die zu erwartenden Kostensteigerungen in allen relevanten Bereichen die Umsetzung dieser Projekte erheblich beeinflussen. Zusätzlich sehen wir uns mit einem zunehmenden Fachkräftemangel konfrontiert, der sowohl die Durchführung von Bauprojekten als auch die langfristige Instandhaltung unserer Bestände erschwert. Wir arbeiten kontinuierlich daran, durch flexibles Risikomanagement und vorausschauende Planung diesen Herausforderungen zu begegnen.

Trotz dieser Unsicherheiten bleiben wir unserem Ziel verpflichtet, für eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu sorgen. Wir werden weiterhin alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um Risiken zu minimieren und die finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft zu sichern.

Im Geschäftsjahr 2023 standen wir weiterhin vor anspruchsvollen Herausforderungen, die wir

dank des außergewöhnlichen Einsatzes unseres Teams erfolgreich bewältigen konnten. Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den geleisteten Einsatz und das Engagement ganz ausdrücklich bedanken.

Ein herzlicher Dank gilt auch dem Aufsichtsrat, der mit klugem Rat und wertvoller Unterstützung zur Seite stand. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit hat es ermöglicht, fundierte Entscheidungen zu treffen und die richtigen Schritte für die Zukunft einzuleiten.

Schließlich möchten wir unseren Mitgliedern und damit Mietern sowie Geschäftspartnern für ihr anhaltendes Vertrauen und ihre Unterstützung danken. Ihre Treue ist der Kern unserer Genossenschaft, und wir freuen uns darauf, auch in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen eine stabile und zukunftssichere Wohnungsversorgung zu sichern.

Buchen, im August 2024



Mark Fischer  
Vorstand



Markus Günther  
Vorstand



Impressionen vom Betriebsausflug 2024







# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023



Im nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2023, die in den Gremien schwerpunktmäßig diskutierten Themen, die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung sowie die

Veränderungen innerhalb des Aufsichtsrates.

Im Jahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat gemäß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben umfassend über alle wesentlichen Entwicklungen der wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie die strategische Ausrichtung der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG informiert.

Der Aufsichtsrat verfolgte in regelmäßigen Sitzungen die weiterhin stabile Entwicklung der Genossenschaft in einer nach wie vor herausfordernden Wirtschaftslage. Der abermals positive Jahresabschluss unterstreicht das verantwortungsvolle wirtschaftliche Handeln.

Der Aufsichtsrat hat alle ihm gesetzlich und satzungsgemäß obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr vollständig wahrgenommen. Er hat die Tätigkeiten des Vorstandes überwacht und unterstützend begleitet. Der Aufsichtsrat war bei allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft eng eingebunden. Wo gesetzlich und satzungsgemäß erforderlich, wurden nach sorgfältiger Prüfung die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In sechs ordentlichen Sitzungen konnte sich der Aufsichtsrat davon überzeugen, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß durch den

Vorstand geführt werden. In diesen Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat umfassende und zeitnahe Informationen über die wirtschaftliche Lage, wichtige Geschäftsvorfälle und die Unternehmensstrategie. Zusammen mit dem Vorstand wurden alle bedeutenden Angelegenheiten beraten.

Auch außerhalb der Sitzungen fanden regelmäßige Gespräche zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem geschäftsführenden Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen statt.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm der Baugenossenschaft. Im Rahmen der jährlichen Informationsfahrt am 13. September 2023 verschaffte sich das Gremium vor Ort einen Eindruck von den aktuellen Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

In der Mitgliederversammlung am 25.10.2023 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Clemens Haag einstimmig für die nächsten drei Jahre wiedergewählt. Herr Haag nahm die Wahl an. In der konstituierenden Sitzung am 25.10.2023 wurde ich, Hubert Mühling, als Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied Reiner Link als stellvertretender Vorsitzender bestätigt. Einstimmig wurde das Aufsichtsratsmitglied Heribert Fouquet zum Schriftführer sowie das Aufsichtsratsmitglied Roland Linsler als dessen Stellvertreter bestätigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023, der Geschäftsbericht und der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Die Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw führte vom 17.07.2024 bis 19.07.2024 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit dem Jahresabschluss befasst und der Prüfungsbericht wurde ausführlich erörtert.

Im Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023, das in der Mitgliederversammlung bekanntgegeben wird, gab es keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie mit der Gewinnverwendung einverstanden und wird der Mitgliederversammlung empfehlen, den Vorstand zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorständen für ihr großes Engagement und das positive Jahresergebnis. Ein besonderer Dank gilt auch all unseren Geschäftspartnern und Mitgliedern für ihre enge Verbun-

denheit mit unserer Baugenossenschaft und ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Alle Gremienmitglieder freuen sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.



Hubert Mühling, Aufsichtsratsvorsitzender

Buchen, im August 2024





# Wir sind Mitglied im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.119,73	3.678,47
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.889.096,12		26.264.131,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.245.930,49		3.488.272,99
3. Technische Anlagen und Maschinen	215.930,00		273.739,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.817,53		59.946,53
5. Anlagen im Bau	946.232,61		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	211.164,62	30.540.171,37	376.262,89
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	465,33	465,84	462,96
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		30.551.756,94	30.466.495,15
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.398.023,13		1.257.619,31
2. Andere Vorräte	54.169,65	1.452.192,78	72.757,49
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.380,53		4.818,60
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	130,71		18.078,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	193.520,33	201.031,57	185.971,70
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.060.963,85		678.896,91
2. Bausparguthaben	434.693,18	2.495.657,03	877.407,22
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.411,30	16.152,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b>34.710.049,62</b>	<b>33.578.197,30</b>

# Passiva

## A. Eigenkapital

### I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.886,09		42.977,41
2. der verbleibenden Mitglieder	641.115,85	686.001,94	633.658,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 12.964,15			
(Vorjahr € 18.501,34)			

### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	1.653.957,95		1.614.257,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 39.700,00			
(Vorjahr € 51.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.759.207,53	9.413.165,48	7.421.340,88
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 337.866,65			
(Vorjahr € 439.466,64)			

### III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	396.576,54		509.629,87
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	377.566,65	19.009,89	490.466,64
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.118.177,31	9.731.398,13

## B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.018.150,00		944.184,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	107.543,83		207.543,83
3. Sonstige Rückstellungen	107.359,00	1.233.052,83	111.359,00

## C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.875.097,74		20.663.978,05
2. Erhaltene Anzahlungen	1.540.939,34		1.335.914,43
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.724,67		19.963,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896.923,33		475.877,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	38.863,40	23.356.548,48	78.938,55
davon aus Steuern:			
€ 8.256,61			
(Vorjahr € 15.899,86)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 615,07			
(Vorjahr € 602,93)			

## D. Rechnungsabgrenzungsposten

	2.271,00	9.040,09
--	----------	----------

### Bilanzsumme

	<b>34.710.049,62</b>	<b>33.578.197,30</b>
--	----------------------	----------------------

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023	2023	2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.938.304,59		4.775.779,40
b) aus Betreuungstätigkeit	10.704,00		10.704,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.749,27	5.065.757,86	140.986,28
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie aus unfertigen Leistungen		140.403,82	57.734,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	7.159,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		246.354,70	156.778,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.314.070,99		1.889.039,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	788,78	2.314.859,77	990,60
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>3.137.656,61</b>	<b>3.259.112,31</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	617.606,78		612.032,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	255.679,51	873.286,29	224.735,63
davon für Altersversorgung: € 112.553,88 (Vorjahr € 85.810,67)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.286.399,50	1.301.707,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		263.051,46	304.687,48
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,72		7,66
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.558,80	24.566,52	9.058,19
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		261.447,38	234.266,32
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,07	0,51
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>478.038,57</b>	<b>590.747,38</b>
15. Sonstige Steuern		81.462,03	81.117,51
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>396.576,54</b>	<b>509.629,87</b>
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		377.566,65	490.466,64
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>19.009,89</b>	<b>19.163,23</b>



# Anhang des Jahresabschlusses 2023

der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Sitz in Buchen  
eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer GenR 460039

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Von dem beim Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestehenden Wahlrecht zur Beibehaltung der steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig auf 3 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 67 Jahren bei Wohnbauten und höchstens 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben. Die ab 1990 fertiggestellten Objekte werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei Wohnbauten und 25 bis 33,33 Jahren bei gewerblichen Einheiten abgeschrieben.

Ab 1991 werden die Zugänge bei den Außenanlagen linear mit 5,26% bis 10% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5% bis 50% abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5%.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von netto € 250,00 bis € 800,00 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem Erinnerungswert angesetzt.

### UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die für die Altenpflegeheime gewährten Pre-Opening-Zuschüsse werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend der Laufzeit der Pachtverträge abgeschrieben.

### RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Für die Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit der Bewertung nach der PUC-Methode vor. Die Wertermittlung erfolgte nach den Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 1,82% (10-Jahres-Zinssatz), einem Rententrend von 2% und einer Fluktuationsrate von 0%.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82%) ergibt einen Betrag von € 9.618,00 (Vorjahr: € 37.702,00). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2023 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 9.618,00, hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die geplante Ausschüttung.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden objektweise für künftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bereits vereinnahmte Mieten für das Folgejahr sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.398.023,13 (Vorjahr € 1.257.619,31) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	75.288,72	67.017,93

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.875.097,74 (20.663.978,05)	1.246.909,25 (1.165.607,62)	5.386.022,96 (4.525.315,72)	14.242.165,53 (14.973.054,71)	20.875.097,74 (20.663.978,05)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.540.939,34 (1.335.914,43)	1.540.939,34* (1.335.914,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.724,67 (19.963,45)	4.724,67 (19.963,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896.923,33 (475.877,77)	896.923,33 (475.877,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.863,40 (78.938,55)	38.863,40 (78.938,55)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.356.548,48</b> <b>(22.574.672,25)</b>	<b>3.728.359,99</b> <b>(3.076.301,82)</b>	<b>5.386.022,96</b> <b>(4.525.315,72)</b>	<b>14.242.165,53</b> <b>(14.973.054,71)</b>	<b>20.875.097,74</b> <b>(20.663.978,05)</b>	

GPR = Grundpfandrecht      \* = steht zur Verrechnung an      ( ) = Vorjahreszahlen

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	18.341,00 €	17.819,00 €

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkäufe Anlagevermögen	65.266,00 €	0,00 €
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	100.000,00 €	110.000,00 €
<b>Aufwand Hausbewirtschaftung</b>		
Modernisierungen/Instandhaltungen	100.000,00 €	110.000,00 €

## D. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswarte	1	0
	<hr/>	<hr/>
	9	1

Außerdem bestand durchschnittlich ein Ausbildungsverhältnis.

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrngemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.095.579,17.

Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen:	T€ 2.815,6
aus jährlich anfallendem Erbbauzins:	T€ 3,1

Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre aus Altersversorgung – Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz T€ 9,6

### MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang	2023	1.212
Zugang	2023	91
Abgang	2023	84
Ende	2023	1.219

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 7.457,19 erhöht.

### GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 396.576,54 € einen Betrag von 337.866,65 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (Andere Ergebnisrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 19.009,89 € an die Mitglieder auszuschütten.

### NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

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

### MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Fischer, Mark	Wirtschaftsingenieur (B.Eng.)
Günther, Markus	Bürgermeister a.D.

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Mühling, Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	Aufsichtsratsvorsitzender
Link, Reiner	Bankdirektor i. R.	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Haag, Clemens	Betriebswirt	
Haas, Elmar	Bürgermeister a. D.	
Hemberger, Dora	Bilanzbuchhalterin i. R.	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	

Buchen/Odenwald, den 29. Mai 2024

Der Vorstand:

Mark Fischer

Markus Günther



FAMILIENHEIM  
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

# Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG · Hollergasse 15 · 74722 Buchen

Tel. 06281/5579-0

E-Mail: [info@familienheim-buchen.de](mailto:info@familienheim-buchen.de) · [www.familienheim-buchen.de](http://www.familienheim-buchen.de)

Seit 2022 erscheint unser Geschäftsbericht auf Umweltpapier  
aus 100 % Recyclingfasern aus nachhaltigerer Waldwirtschaft.