

JAHRES- ABSCHLUSS 2024



JAHRES- ABSCHLUSS 2024

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG bewirtschaftet insgesamt 2.714 eigene Wohnungen. Darüber werden noch 1.088 Wohnungen für fremde Dritte verwaltet. Die Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen. Entsprechendes gilt für andere Bauten, soweit dies wohnungswirtschaftlich, städtebaulich und zur Vervollständigung der Infrastruktur erforderlich ist.

Die Genossenschaft besitzt vor allem Objekte in der Stadt Pforzheim und im Enzkreis. Die Bewirtschaftung, Entwicklung und Erweiterung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und in der Erbringung von Architektenleistungen für Dritte. Ferner wurde der Genossenschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen

aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

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

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die

Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

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

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

Die regelmäßige Überprüfung unseres gesamten Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe unserer Genossenschaft. Dadurch können wir nicht nur den Wert unserer Immobilien langfristig erhalten, sondern auch den Wohnkomfort und die Zufriedenheit unserer Mieter sicherstellen. Erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können rechtzeitig erkannt, Schäden vermieden oder schnell und kostengünstig behoben werden. Dies trägt zur Sicherstellung einer durchgängigen Vermietbarkeit und damit maßgeblich zur Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft bei.

Alle Wohnungen der Genossenschaft verfügen über Zentralheizungsanlagen, Warmwasserversorgung, eingebaute geflieste Bäder, neuzeitliche Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen sowie Türschloss- und Sprechanlagen. Gemeinschaftsantennen und moderne Kabel- und Internetanschlüsse sorgen für zeitgemäße Kommunikationsstandards. Bei der Wahl der Heizenergie haben regenerative Anlagen, Fernheizung und Gas den Vorrang vor mit Öl betriebenen Anlagen.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien langfristig zu sichern, ist eine grundlegende Modernisierung unseres Gebäudebestandes der in den 50er bis 70er Jahren gebauten Mietshäuser im Hinblick auf Energieeffizienz und zeitgemäße Standards notwendig. Die fortlaufende Modernisierung unseres Immobilienbesitzes wird maßgeblich durch unsere eigene technische Abteilung geplant und durch unseren zuverlässigen Handwerksbetrieb umgesetzt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2024 rd. € 9,4 Mio. (Vorjahr € 11,2 Mio.) aufgewendet. Ein sehr großer Anteil der Mieteinnahmen wurde somit in die Objekte reinvestiert und kommt somit unseren Mietern wieder in Form einer erheblich besseren Wohnqualität zugute.

Lage der Genossenschaft

WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LAGE

Die nachstehende Aufstellung zeigt die positive Entwicklung der Vermögenslage in den Jahren 2024 und 2023. Die Investitionen in Sachanlagevermögen betreffen vor allem Herstellungskosten für Neubauten und Grundstückskäufe.

Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhen sich im Saldo vor allem durch die Aufnahme von Darlehen um insgesamt € 23,3 Mio. Hier werden vor allem KfW-Mittel und Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen, die dazu dienen, Bestandsimmobilien zu erwerben und energetische Sanierungen vorzunehmen. Die Liquidität, ohne eingeräumte, jederzeit verfügbare Kreditlinien,

betrug zum Stichtag € 3,0 Mio. Es stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die „Anderen Verbindlichkeiten“ enthalten vor allem erhaltene Anzahlungen (Betriebskostenvorauszahlungen) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Handwerkerrechnungen).

Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung beträgt auf Grund der **Investitionen und der Zunahme der Bilanzsumme 38,5%**. Die Eigenkapitalausstattung ist zufriedenstellend. Die Vermögenslage ist geordnet.

VERMÖGENSLAGE

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	183.305,9	94,0	158.041,8	93,2
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	11.730,0	6,0	11.457,4	6,8
	195.035,9	100,0	169.499,2	100,0
Schulden				
Rückstellungen	7.100,5	3,6	6.796,4	4,0
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	103.555,6	53,1	80.153,1	47,3
Andere Verbindlichkeiten	9.225,1	4,7	9.343,9	5,5
	119.881,2	61,5	96.293,4	56,8
Eigenkapital	75.154,7	38,5	73.205,8	43,2
	195.035,9	100,0	169.499,2	100,0
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.773,8	5,0	3.716,8	5,1
Rücklagen	70.974,7	94,4	69.275,1	94,6
Bilanz-Gewinn	406,2	0,5	213,9	0,3
	75.154,7	100,0	72.282,4	100,0

Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Grundstückskäufen und Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung. Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, dass wir sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachkommen können.

FINANZLAGE

Die Familienheim Pforzheim war zu jeder Zeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und termingerecht erfüllen zu können. Trotz der angespannten Lage im Bankensektor und der damit verbundenen Restriktionen bei der Kreditvergabe sind keine Finanzierungsprobleme zu verzeichnen

ERTRAGSLAGE	2024	2023
	T€	T€
Betriebsbereiche		
Hausbewirtschaftung	5.838,2	4.657,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	-0,8	-23,1
Betreuungstätigkeit	467,9	431,9
Kapitaldienst	-416,9	133,0
Überschuss	5.888,4	5.199,6
Verwaltungsaufwand	-4.644,1	-4.857,1
Betriebsergebnis	1.244,3	342,5
Übrige Rechnung	786,9	726,6
Jahresüberschuss	2.031,2	1.069,1

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.031,2 (Vorjahr T€ 1.069,1) erzielt. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, sie wird unverändert von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen erfolgten keine. Der Jahresüberschuss ist geprägt von hohen Aufwendungen für die Instandhaltung.

Mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln planen wir für die kommenden Jahre weiter in die Wohnqualität unserer Gebäude zu investieren. Dies geschieht vor allem durch hochwertige Modernisierung, der Optimierung von Grundrissen und der energetischen Sanierungen der Wohnungen. Unsere Philosophie bleibt weiterhin unverändert: Wir wollen modernen, aber bezahlbaren Mietraum anbieten.

Die Steigerung unserer Mieterlöse im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich auf die Erweiterung unseres Mietwohnungsbestandes durch Neubau und Erwerb sowie auf Mietanpassungen nach Modernisierungen und Mieterwechseln zurückzuführen. Die positive Entwicklung der Mieterlöse ging einher mit einer Optimierung unserer Verwaltungsprozesse. Im Zuge unserer Digitalisierungsstrategie haben wir wichtige Investitionen in Hard- und Software getätigt.

Die übrige Rechnung enthält im Wesentlichen sonstige betriebliche Erträge aus Zuschüssen.

Lage der Genossenschaft

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN¹

	in	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	38,5	43,2	48,3	50,3	53,3	54,1
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	1,5	1,5	1,6	1,3	1,3
Mietwert		8,9	8,4	7,8	7,9	7,6	7,8
Zinsquote	%	12,3	8,8	4,1	3,6	4,3	4,5
EBITDA	T€	8.278,7	5.881,1	4.799,7	4.794,5	4.621,4	4.302,3
Gebäudeerhaltung p.a.	€/m2	44,39	60,45	46,12	39,26	44,18	40,76
Leerstandsquote	%	1,7	1,4	2,4	4,1	0,9	0,9

Die Leerstandsquote ist auf Großmodernisierungen und Abbruch zurückzuführen; struktureller Leerstand besteht nicht. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist ungebrochen hoch und damit zentraler Auftrag für unser Wohnungsbaugenossenschaft.

¹Eigenkapitalquote: Verhältnis: Eigenkapital zum Gesamtkapital

Eigenkapitalrentabilität: Verhältnis: Jahresüberschuss zum Eigenkapital

Mietwert: Verhältnis: Vermietbares Anlagevermögen zu Sollmiete

Zinsquote: Verhältnis: Zinsaufwand Dauerfinanzierung zu Sollmiete

EBITDA: Ergebnis vor Zinsen, Steuern vom Ertrag und Abschreibungen

Instandhaltungskosten: Verhältnis Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Wohn-/Nutzfläche

Fluktuationsrate: Verhältnis: Anzahl der Wohnungswechsel zu Gesamtwohnungsbestand

CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Wir blicken auf eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2025. Dafür spricht unsere starke Marktstellung in der Region und die sich abzeichnende Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt.

Wir verfolgen konsequent das Ziel, durch energieeffiziente Modernisierungen mit öffentlicher Förderung die Betriebskosten für unsere Mieter dauerhaft zu senken. Es ist uns jedoch bewusst, dass dies allein möglicherweise nicht ausreicht, um die steigende finanzielle Belastung für Mieter mit geringsten Einkommen aufzufangen.

Die anhaltenden Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die politische Instabilität in den USA stellen bedeutende Unsicherheitsfaktoren für unsere Geschäftsplanung dar. Wir sehen potenzielle Risiken in Versorgungsengpässen, unvorhersehbaren Energiekostenentwicklungen und volatilen Finanzierungsbedingungen, die sich negativ

auf die Betriebskosten unserer Mieter auswirken könnten. Der Vorstand hat daher eine erhöhte Aufmerksamkeit auf die zeitnahe Beobachtung dieser Entwicklungen gerichtet, um frühzeitig Risiken zu identifizieren und gegebenenfalls mit entsprechenden Maßnahmen, wie zum Beispiel die Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen, zu reagieren.

Angesichts der Notwendigkeit einer sicheren Energieversorgung müssen wir die nachhaltige Transformation unserer Wirtschaft neu bewerten. Die Reduzierung der Gasabhängigkeit gewinnt Priorität, was eine Überarbeitung und Anpassung unserer Klimastrategie erfordert. Zukünftig werden wir verstärkt auf Fernwärme und regenerative Energien wie Wärmepumpen setzen, wie wir es bei Neubauten bereits getan haben.

Unser Unternehmen wird weiterhin mit dem Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lie-

ferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) konfrontiert sein. Dies kann Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte haben. Hier kann es zu Verzögerungen kommen, was gleichermaßen den Bereich Neubau wie auch die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten betrifft.

Unsere Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten prüfen wir sorgfältig und werden genutzt, wenn Grundstücke am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf der Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Plandaten abweichen können.

Langfristige, quantitative Prognosen zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und der Entwicklung der globalen Märkte, in Folge des Politikwechsels in den USA auf die geplanten Kennzahlen sind nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen kann nicht ausgeschlossen werden. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf unsere Umsatzziele. Da sich die Genossenschaft an der

humanitären Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt, können Mietausfälle entstehen, was sich wiederum negativ auf die Ertragslage auswirken kann.

Aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der im Vergleich zu Baden-Württemberg überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit in Pforzheim, von der auch unsere Mieter betroffen sind, sowie noch immer hoher Betriebskosten besteht das Risiko eines Anstiegs bei den Mietausfällen.

Die gesetzgeberischen Initiativen und Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung werden voraussichtlich die Neubau- und die Modernisierungskosten weiter erhöhen. Das hat zur Folge, dass die Neubaumieten weiter steigen werden. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, ist zu erwarten, dass die Rendite geschmälert wird. Den höheren Bau- und Modernisierungskosten werden wir durch den Aufbau von eigenen Handwerkerkapazitäten entgegenwirken. Dies ermöglicht es uns, gleichzeitig die Qualität zu verbessern, schneller zu reagieren und flexibler zu agieren.

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die nur schwer zu kalkulierenden Flüchtlingsbewegungen erfordern eine noch präzisere strategische Ausrichtung unseres Immobilienportfolios an die unterschiedlichen Kundeninteressen. Hierbei sind moderne Ausstattungsstandards, barrierefreie Wohnangebote sowie zeitgemäße Grundrisslösungen für diverse Lebensphasen und -formen von zentraler Bedeutung. Unser erklärtes Ziel ist es daher, auch in den kommenden Jahren – in Kontinuität unserer bisherigen Praxis – signifikante Investitionen in die Substanz unseres Bestandes zu tätigen.

Unsere Liquiditätslage ist solide und gewährleistet, dass keine finanziellen Engpässe zu erwarten

Lage der Genossenschaft

sind. Wir setzen nicht auf Derivate oder ähnliche Instrumente zur Zinssicherung. Unser effizientes Mahnverfahren minimiert Forderungsausfälle auf ein Minimum.

Bei den originären Finanzinstrumenten werden zur Finanzierung des Anlagevermögens überwiegend langfristige Annuitätendarlehen abgeschlossen. Ferner werden KfW-Kredite in Anspruch genommen. Der Wegfall bzw. die Änderung der KfW-Förderung im Zusammenhang mit den hohen Baukostensteigerungen kann zur Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit von einzelnen Projekten führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass geplant Projekte verschoben oder ganz eingestellt werden müssen.

PROGNOSEBERICHT

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft für 2025 auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv. Bei den Mieterträgen erwarten wir eine Steigerung von ca. 3 % - 5 %. Als Jahresergebnis planen wir min. T€ 1.500. Für unsere finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine Eigenkapitalquote aufgrund der Investitionen und Neubauten zwischen 34 % - 38 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 1 % - 2 %. Für das EBITDA wird ein Wert zwischen Mio. € 6,0 und € 9,0 prognostiziert. Durch die Diversifizierung unseres Kreditportfolios sind wir gegenüber Zinsänderungen ausreichend abgesichert. Die Fluktuation im Bestand sehen wir zwischen 7 % - 11 %. Für die Gebäudeerhaltung haben wir zwischen € 30 - € 45 pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche eingeplant. Prognoseunsicherheiten ergeben sich bei nicht zu erwartenden, beziehungsweise ungeplanten Instandhaltungen. Zur Minimierung dieser Unsicherheiten führen

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert. Das Unternehmen finanziert sich vor allem über Bankkredite von regionalen bzw. in Deutschland ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art. Die Genossenschaft verfolgt eine konservative Risikopolitik. Es werden sowohl kurzfristige Kredite als auch langfristige Kreditarrangements genutzt, um eine angemessene Laufzeitstruktur abzubilden. Zur Absicherung gegenüber Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit kommt ein fortlaufender Liquiditätsplan zum Einsatz. Dieser wird an aktuelle Änderungen angepasst und dient als Basis für die Geldmitteldisposition.

wir regelmäßige Soll/Ist-Vergleiche durch und überwachen die Projekte kontinuierlich. Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Marktvorteile sehen wir in unserem diversifizierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohnraum-, Markt- und Preissegmenten.

Die Ertragslage wird aufgrund von weiteren, auf hohem Niveau geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren stabil bleiben. Sollten die Zinsen weiter steigen, werden wir vorrangig die Neubauinvestitionen zurückstellen, um unsere Ertragsziele zu erreichen. Die Qualität unserer Bestände wird sich durch die strategische Umschichtung der Investitionen weiter verbessern und infolgedessen werden die Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben. Dies gilt auch vor dem

Hintergrund aller verfügbaren Prognosen die Nachfrage nach Mietwohnungen in Pforzheim und im Enzkreis in den nächsten beiden Jahren zufriedenstellend bleiben und die Bevölkerungszahl wachsen wird.

Unsere Genossenschaft stellt sich dem demografischen Wandel. Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird zukünftig weiter durch einen Trend zur Haushaltsverkleinerung gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes der Bevölkerung. Wir werden auch zukünftig bei sämtlichen

Umbau-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels in den Lebensformen und im Hinblick auf Barrierefreiheit umgestalten.

Unter Würdigung der wesentlichen operativen unternehmensspezifischen Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung das gegenwertige Gesamtrisiko der Genossenschaft als beherrschbar an. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

Erträge in 1.000 Euro	2025
Hausbewirtschaftung	25.800
Betreuung	650
Sonstige	2.150
Summe	28.600
Aufwendungen in 1.000 Euro	2025
Betriebskosten	7.800
Instandhaltungskosten	5.900
Personalaufwand	4.100
Abschreibungen	4.400
Kapitalkosten	3.100
Steuern	300
Sonstige	1.500
Summe	27.100
Jahresüberschuss	1.500

2024 JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.181,00	20.181,00	23.710,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.480.890,30		122.684.513,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.565.341,24		10.428.357,24
3. Grundstücke ohne Bauten	4.983.248,47		4.967.504,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	222.894,00		119.415,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.793,00		372.670,00
6. Anlagen im Bau	0,00		4.043.702,25
7. Bauvorbereitungskosten	2.918.301,30		2.931.566,35
8. Geleistete Anzahlungen	489.447,47		218.496,74
		167.725.915,78	145.766.225,92
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.000,00		48.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.650.000,00		1.050.000,00
3. Beteiligungen	12.771.003,19		11.010.169,20
4. Sonstige Ausleihungen	88.249,92		141.179,68
5. Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		15.559.753,11	12.251.848,88
		183.305.849,89	158.041.784,80
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	6.437.619,74		4.957.491,78
3. Andere Vorräte	407.116,09		449.796,53
		6.844.735,83	5.407.288,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	421.442,02		377.288,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	263.362,02		284.135,89
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.612,57		15.736,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.226.984,92		1.290.949,91
		1.935.401,53	1.968.111,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.924.879,64	2.924.879,64	4.058.053,19
		11.705.017,00	11.433.452,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.000,31	23.919,15
		195.035.867,20	169.499.156,80

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€
I. Geschäfts Guthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.162,10	208.640,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.594.725,40	3.508.181,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	960,00	0,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.114,60		(€ 10.116,56)
	3.773.847,50	3.716.821,39
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage - Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 203.120,00		(€ 106.912,00)
	7.774.225,00	7.571.105,00
2. Bauerneuerungsrücklage - Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 0,00		(0,00)
	4.593.446,26	4.593.446,26
3. Andere Ergebnismrücklagen - Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres € 74.604,88 - Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 1.421.838,00		(76.783,14)
	58.606.989,81	57.110.546,93
	70.974.661,07	69.275.098,19
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.031.195,90	1.069.116,61
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.624.958,00	406.237,90
	75.154.746,47	73.205.742,19
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.573.252,00	6.299.088,00
2. Sonstige Rückstellungen	527.178,44	497.353,10
	7.100.430,44	6.796.441,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.450.647,94	80.153.140,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	104.964,81	108.538,64
3. Erhaltene Anzahlungen	7.218.704,66	6.893.832,70
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.635.028,38	1.947.409,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.557,46	135.489,02
Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	817,03	2.874,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	162.545,77	180.712,73
	112.701.266,05	89.421.997,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten	79.424,24	74.976,27
	195.035.867,20	169.499.156,80

2024 JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	31.12.2023
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	23.774.694,42	21.002.091,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	575.882,22	535.445,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.533,36	52.995,59
	24.426.110,00	21.590.532,50
2. Mehrung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.480.127,96	55.527,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	274.444,45	358.596,08
4. Sonstige betriebliche Erträge	817.677,84	751.098,38
	26.998.360,25	22.755.754,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.917.146,63	11.644.447,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	750,00	23.137,67
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	108.000,00	103.500,00
	13.025.896,63	11.771.085,05
6. Rohergebnis	13.972.463,62	10.984.669,66
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.937.683,23	2.803.910,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 462.995,10)	947.166,72	1.198.003,94 (706.182,67)
	3.884.849,95	4.001.914,83
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	3.835.279,05	3.165.500,84
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.369.096,02	1.038.941,52
	9.089.225,02	8.206.357,19
10. Erträge aus Beteiligungen	80.418,36	416.779,43
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	105.497,66	28.468,64
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.629,72	4.818,68
	191.545,74	450.066,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.522.755,41	1.678.969,32
14. Ergebnis nach Steuern	2.552.028,93	1.549.409,90
15. Sonstige Steuern	520.833,03	480.293,29
16. Jahresüberschuss	2.031.195,90	1.069.116,61
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	1.624.958,00	855.294,00
18. Bilanzgewinn	406.237,90	213.822,61

A Allgemeine Angaben

Die Familienheim Pforzheim, Baugenossenschaft eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 500038 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.

Die Familienheim Pforzheim, Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet und um den Posten andere Finanzanlagen ergänzt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B 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 5 Jahren abgeschrieben.

Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden linear oder degressiv mit 1,33 % bis 10,0 %, Technische Anlagen mit 5,0 % bis 16,67 % und Betriebs- u. Geschäftsausstattung mit 4,0 % bis 33,33 % abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250 € nicht übersteigen. 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.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Sonstige Ausleihungen, andere Finanzanlagen und **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten und Pellets** 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.

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

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

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Abzinsungssatz beträgt 1,9 % per 31.12.2024. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,3 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,3 % p.a. berücksichtigt.

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, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten T€ 200 gegenüber verbundenen Unternehmen.

C Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens	Stand zum 01.01.2024 €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen	
				Zugänge €	Abgänge €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	262.303,14	5.771,50	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	262.303,14	5.771,50	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.787.066,56	4.788.764,14	0,00	6.120.506,07	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	11.226.900,04	17.273.783,11	0,00	147.550,70	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.967.504,49	15.743,98	0,00	0,00	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. technische Anlagen und Maschinen	601.914,23	141.359,13	0,00	0,00	0,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.361.795,98	851.033,03	0,00	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	4.043.702,25	2.224.354,52	0,00	0,00	6.268.056,77
8. Bauvorbereitungskosten	2.931.566,35	219.679,77	232.944,82	0,00	0,00
9. geleistete Anzahlungen	218.496,74	287.950,73	17.000,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	219.138.946,64	25.802.668,41	249.944,82	6.268.056,77	6.268.056,77
Summe Immat. VG + Sachanlagen	219.401.249,78	25.808.439,91	249.944,82	6.268.056,77	6.268.056,77
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	48.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.050.000,00	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	11.010.169,20	2.032.647,82	271.813,83	0,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	141.179,68	0,00	52.929,76	0,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	12.251.848,88	3.632.647,82	324.743,59	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	231.653.098,66	29.441.087,73	574.688,41	6.268.056,77	6.268.056,77

Stand zum 31.12.2024	(Kumulierte Abschreibungen)			Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	Buchwert	
	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge		31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€		€	€
268.074,64	238.593,14	9.300,50	0,00	247.893,64	20.181,00	23.710,00
268.074,64	238.593,14	9.300,50	0,00	247.893,64	20.181,00	23.710,00
204.696.336,77	71.102.552,71	3.112.893,76	0,00	74.215.446,47	130.480.890,30	122.684.513,85
28.648.233,85	798.542,80	284.349,81	0,00	1.082.892,61	27.565.341,24	10.428.357,24
4.983.248,47	0,00	0,00	0,00	0,00	4.983.248,47	4.967.504,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
743.273,36	482.499,23	37.880,13	0,00	520.379,36	222.894,00	119.415,00
2.212.829,01	989.125,98	157.910,03	0,00	1.147.036,01	1.065.793,00	372.670,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.043.702,25
2.918.301,30	0,00	232.944,82	232.944,82	0,00	2.918.301,30	2.931.566,35
489.447,47	0,00	0,00	0,00	0,00	489.447,47	218.496,74
244.691.670,23	73.372.720,72	3.825.978,55	232.944,82	76.965.754,45	167.725.915,78	145.766.225,92
244.959.744,87	73.611.313,86	3.835.279,05	232.944,82	77.213.648,09	167.746.096,78	145.789.935,92
48.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00
2.650.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.650.000,00	1.050.000,00
12.771.003,19	0,00	0,00	0,00	0,00	12.771.003,19	11.010.169,20
88.249,92	0,00	0,00	0,00	0,00	88.249,92	141.179,68
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
15.559.753,11	0,00	0,00	0,00	0,00	15.559.753,11	12.251.848,88
260.519.497,98	73.611.313,86	3.835.279,05	232.944,82	77.213.648,09	183.305.849,89	158.041.784,80

C Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

ANTEILE UND BETEILIGUNGEN

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Anteile** an verbundenen Unternehmen und **Beteiligungen** (Anteilsbesitz) - d.h. die Unternehmen, an denen die Genossenschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i.S.d. § 271 HGB hält - setzen sich wie folgt zusammen:

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen (Angaben in TEUR):

Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	47
Eigenkapital	TEuro	4.596
Jahresüberschuss	TEuro	63

Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Postwiesen-/Rembrandtstraße, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	TEuro	6.025
Jahresfehlbetrag	TEuro	383

Hofer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bretten.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	60
Eigenkapital	TEuro	955
Jahresüberschuss	TEuro	393

Pforzheimer Bau- und Grund GmbH, Pforzheim

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	24
Eigenkapital	TEuro	74.726
Jahresüberschuss	TEuro	1.397

Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils	%	50
Eigenkapital	TEuro	4.997
Jahresfehlbetrag	TEuro	161

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 6.437 (Vorjahr T€ 4.957) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Sondervorauszahlungen aus bestehenden Leasingverträgen ausgewiesen, die über die Laufzeit der Leasingverträge aufgelöst werden.

EIGENKAPITAL

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 51 (Vorjahr: T€ 68).

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im wesentlichen Aufwandsrückstellungen für Verwaltungskosten T€ 51 (Vorjahr: T€ 51), Urlaubsrückstände T€ 268 (Vorjahr: T€ 234) und für unterlassene Instandhaltung T€ 190 (Vorjahr: T€ 136).

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Umweltboni für Leasingfahrzeuge ausgewiesen, die über die Laufzeit der Leasingverträge aufgelöst werden.

C Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeiten Spiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert (Art der Sicherung) €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.450.647,94	3.455.526,40 (3.275.415,46)	14.812.493,89	85.182.627,65	103.450.647,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	104.964,81	3.739,64 (3.612,91)	16.332,57	84.892,60	104.964,81
Erhaltene Anzahlungen	7.218.704,66	7.218.704,66 (6.893.832,70)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.557,46	128.557,46 (135.489,02)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	817,03	817,03 (2.874,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.635.028,38	1.635.028,38 (1.947.409,77)			
Sonstige Verbindlichkeiten	162.545,77	159.524,21 (177.457,47)		3.021,56	
Gesamtbetrag Vorjahr	112.701.266,05	12.601.897,78 (12.436.091,33)	14.828.826,46	85.270.541,81	103.555.612,75

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einer Restlaufzeit über einem Jahr sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** sind T€ 100 (Vorjahr: T€ 21) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 6 (Vorjahr: T€ 26) aus aufgelösten Rückstellungen, T€ 39 (Vorjahr: T€ 7) aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen, T€ 696 aus erhaltenen Zuschüssen (Vorjahr: T€ 648) sowie T€ 77 (Vorjahr: T€ 67) aus sonstigen Erträgen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden durch veränderte Rahmenbedingungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 233 gebucht.

Finanzergebnis

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 45 (Vorjahr T€ 104) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E Sonstige Angaben

MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang des Geschäftsjahrs	3.053
Zugang	249
Abgang	6
Ende des Geschäftsjahres	3.296

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 87 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 3.600, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 80 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Die Haftsumme beträgt 160,- € pro Geschäftsanteil. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile ein. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

E Sonstige Angaben

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

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

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	6
Technische Mitarbeiter	9	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, etc.	2	
Summe	25	12

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender Werner Burckhart (Landrat a. D.)
Stellvertretende Vorsitzende Andrea Hermesmeier

Eva Abraham
Dr. Marianne Engeser
Hans Gölz-Eisinger
Wolfgang Kribl
Manfred Rudolph
Volker Winkel
Heidrun Frey (bis zum 29.06.2024)

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 45.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vorstand war im Geschäftsjahr:

Vorsitzender	Dirk Mees, Dipl.-Kaufmann
technischer Vorstand	Paul Fotler, Dipl.-Ing. (FH)

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUßERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für Mietkautionen in Höhe von T€ 184, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen beträgt derzeit T€ 56. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2063 und 2115.

Es besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus verschiedenen Leasingverträgen (Laufzeit bis maximal 28.02.2027) in Höhe von jährlich T€ 48.

Des Weiteren besteht eine finanzielle Verpflichtung aus einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag in Höhe von T€ 500.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 2.500.

NACHTRAGSBERICHT

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

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.031 ab. Gemäß § 37 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 203 in die gesetzliche und T€ 1.422 in die freie Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 406 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung Dividende T€ 140, Einstellung in die freie Rücklage T€ 266.

Pforzheim, den 17.03.2025

Der Vorstand

Dirk Mees

Paul Fotler

Familienheim Pforzheim
Baugenossenschaft eG
Lindenstraße 39
75175 Pforzheim

