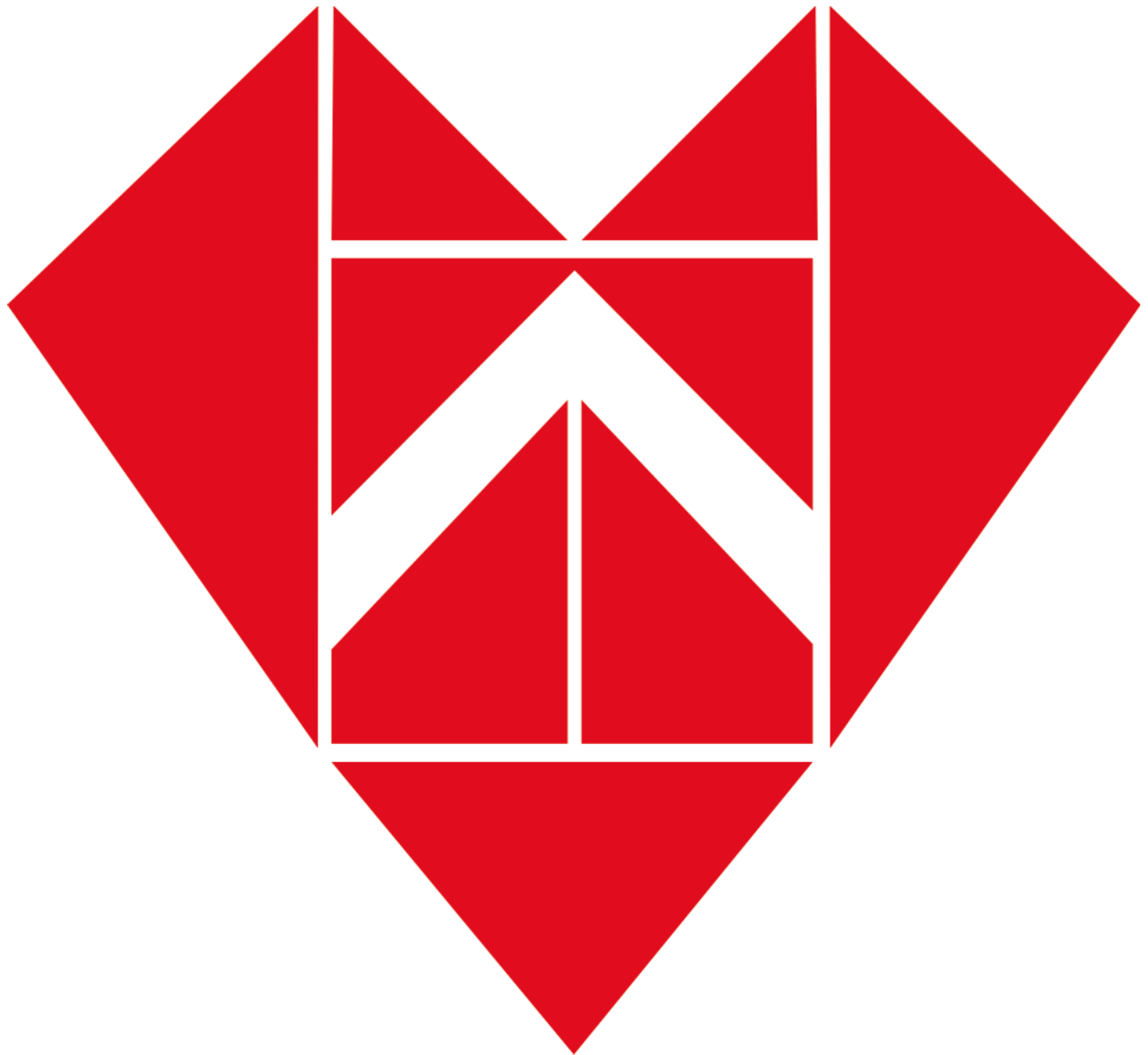




Geschäftsbericht 2024

Baugenossenschaft
Familienheim Mosbach eG



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG





Inhalt

Informationen auf einen Blick	5
Bericht des Vorstandes	6
Vorbemerkung	6
Die Lage der Genossenschaft	6
Neubau- und Verkaufstätigkeit	7
Grundstücksbewirtschaftung	8
Miethausbewirtschaftung	8
Instandhaltung und Modernisierung	11
Mitglieder	13
Wirtschaftliche Verhältnisse	14
Organisation	15
Ausblick und Danksagung	16
Bericht des Aufsichtsrates	18
Das Familienheim-Team	20
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang Jahresabschluss 2024	27



Informationen auf einen Blick



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

Gründung	19. Januar 1947
Eingetragen im	Genossenschaftsregister Mannheim, Register-Nr. 440046
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Geschäftsanteil	160,00 €

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Mitgliederstand	1.918	1.947	1.951	1.964
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.440	4.516	4.526	4.535
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.349	4.349	4.349	4.349
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	54.872	53.436	52.992	52.978
Anlagevermögen	51.082	50.140	49.791	49.189
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.790	3.296	3.201	3.789
Geschäftsguthaben	708	719	722	720
Rücklagen	15.752	16.892	18.207	19.307
Rückstellungen	1.700	1.508	1.436	1.249
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	35.617	33.056	31.599	30.821
Jahresüberschuss	1.099	1.327	1.103	974
Bilanzgewinn	1.095	1.261	1.029	881



Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2024 stellt keinen Lagebericht im gesetzlichen Sinne dar. Unser Unternehmen ist durch die Eingruppierung in die Größenklasse der „kleinen“ Genossenschaften nicht verpflichtet, einen solchen im Sinne des Paragraphen 289 HGB aufzustellen, zumal auch unsere Satzung in § 34 auf die Notwendigkeit nur bei Vorlage einer entsprechenden Forderung im HGB verweist. Dennoch sieht sich unsere Genossenschaft jährlich zur Veröffentlichung eines entsprechenden Reports veranlasst und will mit dieser umfangreichen Drucksache sämtliche wirtschaftlichen Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen. Soweit es die Datenlage zulässt, werden die Kennzahlen unserer Genossenschaft auch im Vergleich zu regions-, landes- und bundesweiten Werten gesehen. Die Chancen und Risiken der Zukunft werden dabei genauso beleuchtet wie die zurückliegenden Geschäftsvorgänge und die kommenden Projekte unserer Genossenschaft. Auch die organisatorischen und personellen Perspektiven finden Niederschlag im Geschäftsbericht 2024 der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e.G.

Die Lage der Genossenschaft

Aufgabe der Genossenschaft ist es, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu veräußern, zu bewirtschaften, zu verwalten und zu betreuen. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2024 erfüllt. Sie erreichte ein sehr gutes positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 10,9 Millionen Euro.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2024 lassen sich wie folgt darstellen:

	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	33	0	125
Modernisierungen	1.112	1.593	1.243
Verkauf Bestandswohnungen	375	100	0
Instandhaltungen	1.437	1.250	1.340
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	7.634	7.725	8.144
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	284	0	0
Sonstige Tätigkeiten			
Umsatzerlöse	142	104	81
Gesamtleistung	11.017	10.772	10.933

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.349 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Miet- woh- nungen	Wohnungen in Eigen- heimen/ Eigentums- wohnungen	Baube- treuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	2	12	
Dallau	3	19	
Diedesheim	28	66	10
Eberbach	248	397	20
Fahrenbach		10	
Haßmersheim	98	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.295	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	123	228	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	



Neudenau	18	183	5
Neckar- bischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	1.225	2.964	160

Daneben wurden zahlreiche Garagen, 30 Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, zwei Kindergärten, drei Pflegeheime, ein Gemeindehaus, zwei Verwaltungs- sowie ein Werkstattgebäude erstellt.

Neubau- und Verkaufstätigkeit

2024 begannen die Planungen für unser nächstes Großprojekt. In der Hölderlinstraße in Haßmersheim entstehen ab Herbst 2025 27 Wohnungen und drei

Gewerbeeinheiten nebst Tiefgarage in zwei Baukörpern. Ein Objekt mit 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wird dabei dem Verkauf zugeführt, das zweite Haus mit 15 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten verbleibt in unserem Bestand. Die Bauausführung erfolgt erneut in Stahlrahmenmodulbauweise, um Bauzeiten zu senken und möglichst kosteneffizient zu arbeiten. Ein Vertrag mit der Fa. ALHO als Generalunternehmer wurde hierzu bereits Ende 2024 abgeschlossen. Der Grundstückserwerb erfolgte dann im Frühjahr 2025.

Interessenten an den Wohnungen, egal ob Kauf oder Anmietung, können sich gerne unter www.herz-hassmersheim.de informieren.



Konzept Hölderlinstraße 2, Haßmersheim

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2024 wie folgt:

Neckarbischofsheim	1.392 qm
Obrigheim, Münchberg	7.085 qm
Neckarmühlbach	2.149 qm

In Obrigheim sicherte sich unser Unternehmen Flächen im geplanten Neubaugebiet Münchberg. Nach erfolgter Erschließung wollen wir die dort geplanten Grundstücke für eine größere Mehrfamilienhausbebauung übernehmen.

In Neckarmühlbach konnten wir das Grundstück in der Heinsheimer Straße 20 erwerben auf dem unser Holzbauprojekt gemeinsam mit der HFL Bausystem entstehen soll. Der von Herbert Groschup, Gründer der HFL Bausystem, erfundene Holz-Beton-Stein ist dabei Grundlage für ein innovatives, ressourcenschonendes und emissionsarmes Bauvorhaben, welches durch das Land Baden-Württemberg gefördert wird. Für das Jahr 2026 ist die Umsetzung dieses Projekts mit 14 Wohnungen geplant.

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2024 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

- 1.089 Wohnungen,
- 330 Garagen,
- 5 gewerbliche Einheiten,
- 1 Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft die Hälfte der Miteigentumsanteile.

177 Wohnungen (16,3 %) unterliegen der Mietpreisbindung.

Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	34,3 %
Baujahr 1961 bis 1980	515 Wohnungen	47,3 %
Baujahr 1981 bis 1990	57 Wohnungen	5,2 %
Baujahr ab 1991	144 Wohnungen	13,2 %

Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 783 Wohnungen (82,9 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 288 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 95,2 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse.

Nach den einzelnen **Standorten** und nach der **Art der Beheizung** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit				Elektroheizung	Insg.
	Öl	Gas	Fernwärme	Wärmepumpe		
Mosbach						
Stadtlage		231				231
Waldstadt			226			226
Neckarelz		123				123
Diedesheim		18				18
Eberbach		79	154			233
Neckarzimmern	52					52
Obrigheim		46			17	63
Haßmersheim		46		44		90
Neckarbischofsheim		6				6
Neudenuau		19				19
Untereisesheim		22		6		28
Insgesamt	52	590	380	50	17	1.089
Prozentual	4,8	54,2	34,9	4,6	1,5	100



Nach der **Größe der Wohnungen** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	111	87	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	30	58	28	5
Diedesheim	18		4	11	3	
Eberbach	233	4	118	96	15	
Neckarzimmern	52		7	29	11	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	90		36	44	10	
Neckarbischofsheim	6		6			
Neudenu	19	2	9	7	1	
Untereisesheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	1.089	27	404	523	123	12
Prozentual	100,0	2,5	37,1	48,0	11,3	1,1
Wohnfläche qm	72.236	1.062	21.345	37.436	11.100	1.293
Prozentual	100,0	1,5	29,5	51,8	15,4	1,8

Die Leerstandszeiten verringerten sich auf 0,5 % (Vorjahr 0,7 %) der Vermietungszeit von 1.089 Wohnungen. Die Erlösschmälerungen betrugen 38.622,21 €, das sind 0,6 % (Vorjahr 0,7 %) der Grundmieten. Sie ergaben sich nahezu ausschließlich aus Leerstandszeiten infolge von Modernisierung und Renovierung.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2024 auf niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle betrugen 18.564,10 € (0,30 % der Sollmieten), und die Forde-

rungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 37.736,32 € (0,61 % der Sollmieten).

Die Anzahl der Kündigungen verringerte sich im Jahr 2024 auf 61 (Vorjahr 89). Bei acht Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 53 Mieter (Vorjahr 72) verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft belief sich im Jahr 2024 auf 4,9 %.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fluktuationsrate %	6,6	5,9	6,5	7,3	6,6	4,9
Anzahl Wohnungswechsel	69	62	71	80	72	53

Im Jahre 2024 wurden 64 (Vorjahr 86) neue Mietverhältnisse begründet.



Die **Grundmieten** erhöhten sich 2024 in der Summe um 189,9 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 13,9 T€ und Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 42,3 T€ bei. Die im Jahr 2023 durchgeführten Anpassungen wirkten sich ganzjährig mit 126,9 T€ aus. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2024 beträgt 6,51 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 1,2 %.

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2024 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2023			Wohnungen 2024		
	Anzahl	%	€/qm	Anzahl	%	€/qm
- 5,99	359	33,0	5,58	321	29,5	5,60
6,00 – 6.49	294	27,0	6,24	278	25,5	6,25
6,50 – 6.99	245	22,5	6,71	240	22,0	6,70
7,00 –	91	17,5	7,95	250	23,0	7,92
	1.089	100,0	6,42	1.089	100,0	6,51

Im Jahr 2024 wurde bewusst auf die Durchführung von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete verzichtet. Gleiches gilt für das Jahr 2025. Stark gestiegene Energie- und Lebenshaltungskosten brachten unseren Mitgliedern bereits hohe zusätzliche Belastungen. Leider steigen aber auch die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Genossenschaft, weshalb eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete im Jahr 2026 unumgänglich scheint. Wir werden hier jedoch wie gewohnt in maßvollen Schritten vorgehen.

Zum 31. Dezember 2023 endete unser langjähriger Gasbezugsvertrag. Dies führte 2024 zu einer Verdopplung der Kosten. Auch die Fernwärmepreise erhöhten sich erneut. Zudem endete die befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas- und Fernwärmelieferungen zum 31. März 2024. Wir wiesen unsere Mieter bereits mit den Vorjahresabrechnungen auf die stark erhöhten Preise hin und hatten die Vorauszahlungshöhe auch dementsprechend angepasst.

Bei den Wasser- und übrigen Kosten konnte das Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dennoch

gehen wir auch hier in den kommenden Jahren von einem deutlichen Anstieg aus.

Neben den Maßnahmen der Genossenschaft zur energetischen Sanierung des Bestandes bleibt die Entwicklung der Betriebskosten hauptsächlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig, weshalb wir nochmals eindringlich an alle Mieter appellieren, dass eigene Verbrauchsverhalten zu überdenken.



	2022 €/m²/Monat	2023 €/m²/Monat	2024 €/m²/Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,59	0,67	1,30
Waldstadt (Fernwärme)	1,04	1,14	1,55
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,76	0,92	1,27
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,45	0,48	0,50
Waldstadt	0,45	0,50	0,54
Eberbach	0,62	0,68	0,63
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,80	0,83	0,86
Waldstadt	0,78	0,85	0,83
Eberbach	0,68	0,64	0,69
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,84	1,98	2,66
Waldstadt	2,27	2,49	2,92
Eberbach	2,06	2,24	2,59
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,22	0,23	0,27

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden mehr als 2,5 Millionen Euro (Vorjahr 2,9 Millionen Euro) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.339,8
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	320,5
Energetische Sanierung Tarunstraße 11+13, Waldstadt	T€	820,7
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres	T€	101,5

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betrugen pro qm Wohnfläche 35,75 € (Vorjahr 39,35 €).

Mehr als 2,5 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 42 % der gesamten Mieteinnahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert wurden.

Die bereits 2023 begonnene energetische Sanierung des Hauses Gebhard in der Mosbacher Waldstadt konnte 2024 durch die Fertigstellung der Häuser Tarunstraße 11+13 zu einem erfreulichen Ende gebracht werden. Neben der Sanierung aller Flachdächer, der Dämmung der Kellerdecke und der Ertüchtigung der Heizungs- und Wasserversorgung erhielten alle Wohnungen neue Fenster. Dieses Objekt mit 49 Wohnungen entspricht nun höchsten energetischen Standards. Die Gesamtinvestition belief sich auf ca. 1,8 Mio. €, womit die veranschlagten Kosten von 1,9 Mio. € leicht unterschritten wurden.





Sanierungsmaßnahmen Haus Konrad-Adenauer-Straße 18-26, Tarunstraße 11+13

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2024 705.188,75 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.411,25 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2024 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.951	4.526
Zugang im Jahre 2024 durch		
Beitritt	55	111
Zeichnung weiterer Anteile		7
	2.006	4.644
Abgang im Jahre 2024 durch		
Kündigung	26	78
Tod	10	18
Übertragung	6	13
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.964	4.535



Foto: AdobeStock/contrastwerkstatt

Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

Die **Vermögenslage und -struktur** lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

	31.12.2023		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	49.791	93,9	49.189	92,8
Umlaufvermögen	3.191	6,0	3.784	7,1
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	5	0,1
Gesamtvermögen	52.992	100	52.978	100
Rückstellungen	1.436	2,7	1.249	2,4
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	28.044	52,9	27.005	51,0
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	3.576	6,8	3.838	7,2
Reinvermögen	19.936	37,6	20.886	39,4
Reinvermögen am Jahresanfang	18.851		19.936	
Vermögenszuwachs	1.085	5,8	950	4,5

Das Anlagevermögen verminderte sich im Wesentlichen aufgrund der die Aktivierungen übersteigenden Abschreibungen. Es prägt mit 92,8 % der Bilanzsumme weiterhin die Vermögenslage unseres Unternehmens.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer planmäßigen Reduktion stichtagsbedingter Forderungen. Insgesamt erhöhte sich der Bereich jedoch durch die getätigten Grundstückserwerbe, damit einhergehende Bauvorbereitungskosten und die deutliche Zunahme der abzurechnenden Betriebskosten.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten konnten aufgrund der planmäßigen Tilgungen deutlich reduziert werden. Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der energetischen Sanierung ergaben sich in Höhe von 953,3 T€. Der durchschnittliche Zinssatz lag bei 1,12 %.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Eigenkapitalquote stieg auf 39,5 %.

Das **Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	722	1,4	720	1,4
Rücklagen	19.235	36,3	20.188	38,1
Rückstellungen	1.436	2,7	1.249	2,4
Fremdkapital	31.599	59,6	30.821	58,1
Gesamtkapital	52.992	100	52.978	100



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2024 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2023	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.442	2.541	+99
Bauträgetätigkeit/ Immobilienverkäufe	54	-18	-72
Sonstige Leistungen	54	33	-21
Finanzwirtschaft	4	4	+/-0
Deckungsbeiträge	2.554	2.560	+6
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.549	1.696	+147
Betriebsergebnis	1.005	864	-141
Sonstiges Ergebnis	98	110	+12
Gesamtergebnis	1.103	974	-129
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	1.103	974	-129

Die Ertragssituation zeigte sich im Vorjahresvergleich auf ähnlich hohem Niveau. Im Bereich Hausbewirtschaftung verbesserte sich das Ergebnis durch erneut gestiegene Sollmieten trotz erhöhter Instandhaltungsaufwendungen und gesteigerten Abschreibungen.

2024 war die Genossenschaft nicht als Bauträger aktiv. Die Aufwendungen ergaben sich aus Vorlaufkosten für künftige Projekte.

Die sonstigen Leistungen betreffen unter anderem Zahlungen aus Dachmieten für Funkantennen und sonstige Aufwandsentschädigungen.

Die Personal- und Sachaufwendungen stiegen infolge tariflicher Gehaltssteigerungen sowie der Kosten für die Einführung eines neuen Rechnungslegungsprogramms.

Das sonstige Ergebnis wird geprägt von zahlungsunwirksamen Auflösungen von Rückstellungen und des Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ansatz des Wirtschaftsplans konnte erneut übertriften werden. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen.

Organisation

Am 21. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2024 wiederum im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ statt. Aufsichtsrätin Frau Sabine Weihe wickelte die Tagesordnung zügig und in bestem Einvernehmen mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Veranstaltung ab. Alle Beschlüsse fielen einstimmig. Als Kernpunkte der Veranstaltung lieferten Vorstand und Aufsichtsrat ihre Berichte ab, die von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Dem Jahresabschluss stimmte die Versammlung genauso zu, wie dem Gewinnverteilungsvorschlag, der wiederum eine Dividendenausschüttung in Höhe von 3 % vorsieht. Beschlossen wurde die Einstellung entsprechender Beträge in die freie Rücklage. Frau Weihe verlas den Bericht des vbw für die Jahresprüfung 2022 und konnte erläutern, dass es keine Beanstandungen hierin gab. Der Oberbürgermeister der Stadt Mosbach Julian Stipp stellte nach einer kurzen Rede über die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens und der Bedeutung des Familienheims für bezahlbaren Wohnraum in der ganzen Region den Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, welchem die Mitgliederversammlung einstimmig folgte.

Abgeschlossen wurde die Versammlung durch die Ehrung langjähriger Mieter. Den Jubilaren wurde mit einer Urkunde gedankt und Jubiläumsgeschenke überreicht. Insgesamt wurden neun Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, sechs für eine 30-jährige Wohndauer, vier für 40 Jahre und fünf Bewohner für 50 Jahre ausgezeichnet. Den Abend beendeten wir mit der gewohnten Tradition des gemeinsamen Abendessens.

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2025 ist für den 6. Oktober 2025 terminiert. Sie wird erneut in der Alten Mälzerei stattfinden.

Auch personell ergaben sich im Jahr 2024 Veränderungen im Unternehmen. Mit Herrn Dieter Maier konnten wir einen ausgebildeten Schlosser für unseren Regiebetrieb gewinnen, der sich bei unseren Mietern mit seiner freundlichen Art und gewissenhaften Arbeit schnell einen hervorragenden Ruf erarbeiten konnte.



Ausblick und Danksagung

Nach einigen Jahren äußerst positiver Ergebnisse planen wir für das Geschäftsjahr 2025 mit einem niedrigeren, aber dennoch sehr guten Jahresüberschuss.

Die hier generierten Finanzmittel werden wir für die uns im Rahmen der Klimaroadmap selbst auferlegten Verpflichtungen zur Bestandssanierung dringend benötigen. 2025 beginnt mit den Häusern Bismarckweg 16-20 eine der umfassendsten Sanierungsmaßnahmen unserer Unternehmensgeschichte. Diese soll 2026 mit der Sanierung des Hochhauses Bismarckweg 22 ihren Abschluss finden.

Die Verbindung von energetischen Anforderungen mit der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gehört zu den größten Herausforderungen der kommenden Jahre. Steigende Baukosten, Materialengpässe und der Mangel an Fachkräften prägen weiterhin die Situation. Kostensteigerungen von 15 bis 20 % sind dabei keine Ausnahme. Gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern im Handwerk suchen wir nach Lösungen, um die Auswirkungen auf unsere Mietpreise so gering wie möglich zu halten. Dennoch sind auch wir gezwungen, diese Entwicklungen bei Neu- und Wiedervermietungen sowie im Rahmen allgemeiner Mieterhöhungen zu berücksichtigen. Dabei bleibt es unser zentrales Ziel, unserer satzungsgemäßen Aufgabe nachzukommen und einer breiten Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bereits zuvor erwähnt haben wir die drastischen Entwicklungen am **Energiemarkt**. Unsere Mieter werden diese bereits mit der Betriebskostenabrechnung 2024 zu spüren bekommen. Eine Verdopplung der Heizkosten ist wahrscheinlich. Deshalb rufen wir an dieser Stelle alle Mieterinnen und Mieter dazu auf, das eigene Heiz- und Verbrauchsverhalten zu überprüfen. Jede gesparte Kilowattstunde macht sich bei der nächsten Betriebskostenabrechnung direkt im Geldbeutel bemerkbar. Das Familienheim befindet sich bereits jetzt in Verhandlungen über zukünftige Lieferverträge über das Jahr 2026 hinaus, um möglichst günstige Einkaufskonditionen zu sichern.

Leider wird die Entwicklung der Infrastruktur im ländlichen Raum von der Politik weiterhin nur unzureichend vorangetrieben. Öffentlicher Personennahverkehr, Ärzte- und Daseinsvorsorge sowie digitale Infrastruktur werden nicht in dem Maße gefördert, wie es erforderlich wäre, um das Wohnen auf dem Land deutlich attraktiver zu machen und somit auch den Druck auf den Wohnungsmarkt in den Ballungszentren zu verringern. Das Familienheim hält an seiner Strategie für den Glasfaserausbau in Eigeninitiative fest, um auch in Zukunft die Vermietbarkeit des Bestandes zu sichern. Darüber hinaus engagieren wir uns auf der Suche nach Lösungen, um die medizinische Versorgung für einen gewichtigen Teil unserer Mitglieder langfristig zu sichern. Wir sind zuversichtlich, dass wir Ende 2025 für unseren Neubau



in Haßmersheim eine wichtige Entwicklung für die medizinische Grundversorgung präsentieren können.

Insgesamt sehen wir uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre weiterhin gut aufgestellt.

Unsere Genossenschaft steht weiterhin vor erheblichen Herausforderungen. Inflation, Klimawandel, Fachkräftemangel, steigende Zinsen und fehlende Fördermittel erschweren die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum. Diese Aufgaben können wir nur gemeinsam meistern – durch das enge Zusammenwirken unserer Gremien, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer externen Partner, die alle dasselbe Ziel verfolgen.



An dieser Stelle soll der Dank an die Kolleginnen und Kollegen der Genossenschaft im Vordergrund stehen. Ohne ihren täglichen Einsatz wäre es nicht möglich, unser breites Leistungsspektrum in der hervorragenden Qualität anzubieten, wie es unsere Mitglieder stets gewohnt sind.

Gleiches gilt für unsere langjährigen Partner aus Handwerk, Dienstleistung, Banken- und Versicherungswesen, Verbänden sowie den verantwortlichen Behörden. Wir danken allen Beteiligten und bringen unsere Hoffnung zum Ausdruck, auch weiterhin vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.

Auch das in der Vergangenheit stets vertrauensvolle Verhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hatte im vergangenen Jahr weiterhin Bestand. Die notwendigen Beschlüsse fielen nach ausführlicher Information und konstruktiver Debatte ausnahmslos in breitem Konsens. Hierfür danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Das Siedlungswerk Baden e.V. bietet ein gut funktionierendes Netzwerk für Austausch, Informationsvermittlung, kritische Diskussion, vor allem aber auch freundschaftliche Unterstützung und Hilfestellung. Dies gilt bei allen Fragen der Wohnungswirtschaft, die in unterschiedlicher Ausprägung in Stadt und Land, in Groß- und Kleinstädten oder auch in großen, mittleren und kleinen Genossenschaften auftreten. Unser Unternehmen fühlt sich in diesem Verbund nach wie vor geborgen und wird weiterhin am Erhalt und der Weiterentwicklung des Siedlungswerks Baden nach Kräften mitwirken.

Dasselbe Engagement werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Aufsichtsrat und der Vorstand unserer Genossenschaft an den Tag legen, um auch zukünftig alle Aufgaben, die durch Mieterinnen und Mieter, Mitglieder und Interessenten unserer Genossenschaft gestellt werden, zu erfüllen.

Mosbach, im Mai 2025

Jens Neser Peter Maurus

Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2024 war für unsere Genossenschaft erneut von großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, der anhaltende Fachkräftemangel sowie die wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz bestimmten maßgeblich die Rahmenbedingungen unserer Arbeit. In diesem Umfeld hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit des Vorstandes kontinuierlich und sorgfältig begleitet, die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten überwacht und die strategische Weiterentwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG unterstützt. Dabei stand stets das gemeinsame Ziel im Vordergrund, unseren Mitgliedern auch in schwierigen Zeiten sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.

Der Aufsichtsrat wurde 2024 in vier Sitzungen ausführlich über die Ereignisse des Geschäftsjahres und die zukünftigen Planungen unterrichtet. Zudem erfolgte eine Sitzung des Prüfungsausschusses, bei der dessen Mitglieder durch stichprobenartig geführte Analysen keinen Anlass für Beanstandungen fanden. Den uns nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes übertragenen Verpflichtungen konnten wir uneingeschränkt nachkommen.

Über das Ergebnis der Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 wurden wir in der Aufsichtsratssitzung am 20. März 2025 durch den zuständigen Prüfungsverband unterrichtet. Es ergaben sich aus der Prüfung keinerlei Beanstandungen. Eine zusätzlich bei der wts, wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart, in Auftrag gegebene Überwachungsprüfung zum Thema Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten bescheinigte unserer Genossenschaft einen sehr positiven Eindruck von der Arbeitsweise in diesem Bereich, so dass Schäden für unsere Mieter ebenso wie Haftungsrisiken vermieden werden können.

Die am 21. Oktober 2024 abgehaltene Mitgliederversammlung fand im Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ in Mosbach statt. Insgesamt waren über 70 Personen anwesend. Eine Rekordkulisse, die das Bedürfnis nach genossenschaftlichem Wohnen widerspiegelt. Die Mitgliederversammlung nahm die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat ebenso einstimmig zur Kenntnis wie die Genehmigung des Jahresabschlusses und die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Eine Dividendenausschüttung erfolgte erneut in Höhe von 3 %. Die durch den Oberbürgermeister der Stadt Mosbach, Julian Stipp, beantragte Entlastung erfolgte einstimmig.

Der Aufsichtsrat zeigt sich äußerst zufrieden mit den hervorragenden Geschäftszahlen des vergangenen Jahres. Diese erfreuliche Entwicklung ist dem engagierten Einsatz des Vorstandes zu verdanken. Daher war es aus Sicht des Aufsichtsrates auch ein folgerichtiger Schritt die Bestellung von Vorstand Jens Naser, die zum 31.08.2025 enden wird, um weitere fünf Jahre zu verlängern. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchten wir unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung für ihre hervorragende Arbeit und ihr unermüdliches Engagement aussprechen. Mit dieser soliden Basis sowie den getroffenen Weichenstellungen blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und sind überzeugt, dass unser Unternehmen weiterhin auf Erfolgskurs bleibt.

Mosbach, im Mai 2025

Thomas Flicker

Vorsitzender





Foto: AlterVista

Das Team der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG

Vorstand



Jens Naser
Geschäftsführender Vorstand



Peter Maurus
Vorstand

Verwaltung



Alexandra Cafuta
Prokuristin/
Verwaltungsleiterin



Katrin Oeß
Digitalisierungsbeauftragte/
Controlling

Mietabteilung



Nicola Krätschmer
Leiterin der Mietabteilung



Claudia Serda-Böhlmann
Mietabteilung



Nicole Burkert
Mietabteilung



Udo Martin
Nebenkostenabrechnung



Technische Abteilung / Schadensmeldung



Antonio Spagnuolo
Technische Abteilung /
Schadensmeldung Leiter



Jürgen Demmler
Technische Abteilung /
Schadensmeldung



Hande Bozkurt
Technische Abteilung /
Schadensmeldung

Buchhaltung



Margot Reichert
Buchhaltung



José Ferreira-Teixeira
Hausmeisterservice



Michael Morsch
Hausmeisterservice



Michael Sienholz
Hausmeisterservice



Philipp Lenz
Hausmeisterservice /
Malermeister

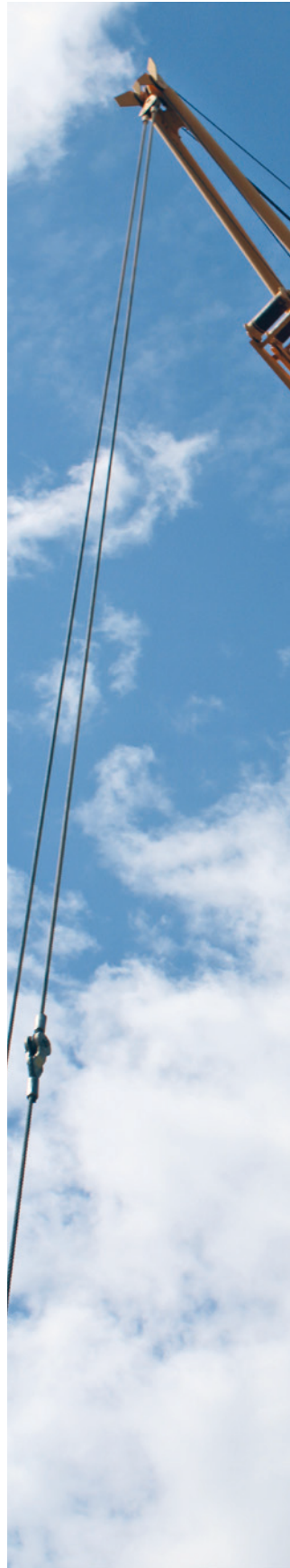


Dieter Maier
Hausmeisterservice

Tierische HelferIn

Hixsi
sorgt für gute Laune







Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.764,00	11.067,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.858.627,46		47.159.270,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.941.116,02		2.187.243,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.609,00		3.609,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	120.615,00		144.032,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.340,00	49.029.680,48	122.582,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	14.462,57		14.462,57
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.083,75		139.083,75
3. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	154.597,32	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt		49.189.041,80	49.790.774,29
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	748.801,25		157.678,33
2. Bauvorbereitungskosten	239.237,84		71.168,52
3. Unfertige Leistungen	2.321.690,41		1.871.291,32
4. Andere Vorräte	80.460,02	3.390.189,52	68.727,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.736,32		6.721,47
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.377,49		25.065,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.689,60	82.803,41	144.266,82
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		310.843,07	846.140,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.342,22	5.342,22	10.478,89
Bilanzsumme		52.978.220,02	52.992.313,94



Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.887,07		19.612,90
2. der verbleibenden Mitglieder	705.188,75	720.075,82	701.913,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 20.411,25 € (Vorjahr 22.953,75 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.357.000,00		2.257.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr 115.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	16.950.000,00	19.307.000,00	15.950.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr 1.200.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.057,90		40.392,36
2. Jahresüberschuss	974.349,38		1.103.121,50
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	100.000,00	881.407,28	115.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.908.483,10	19.957.040,11
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.081.417,00		1.173.446,00
2. Sonstige Rückstellungen	167.768,70	1.249.185,70	263.041,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.278.572,45		28.164.337,69
2. Erhaltene Anzahlungen	2.611.179,50		2.463.577,54
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.738,71		9.393,23
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.085,46		31.914,13
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.996,18		259.861,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten	69.848,36	30.257.420,66	53.467,10
davon aus Steuern 13.807,22 € (Vorjahr 12.423,01 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.309,96 € (Vorjahr 2.469,57 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		563.130,56	616.235,32
Bilanzsumme		52.978.220,02	52.992.313,94



Gewinn- und Verlustrechnung

**für die Zeit vom 1. Januar
bis 31. Dezember 2024**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.102.883,84		7.677.446,09
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.882,33	8.183.766,17	104.110,59
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		618.468,41	101.039,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		246.038,90	221.089,95
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.721.931,00		3.065.993,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	186.294,64		27.041,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	918,78	3.909.144,42	852,97
5. Rohergebnis		5.139.129,06	5.009.798,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	864.922,36		809.408,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	274.916,25	1.139.838,61	217.727,26
davon für Altersversorgung: 73.206,53 € (Vorjahr 40.106,29 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.974.481,72	1.938.559,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		584.575,79	488.103,70
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.124,91		2.101,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,90	2.129,81	140,80
davon Zinsertrag für Altersteilzeitrückstellungen: 0,00 € (Vorjahr 139,95 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		327.842,64	314.584,01
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 20.226,00 € (Vorjahr 20.996,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,23	0,22
13. Ergebnis nach Steuern		1.114.519,88	1.243.657,23
14. Sonstige Steuern		140.170,50	140.535,73
15. Jahresüberschuss		974.349,38	1.103.121,50
16. Gewinnvortrag		7.057,90	40.392,36
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		100.000,00	115.000,00
18. Bilanzgewinn		881.407,28	1.028.513,86



Anhang Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Mosbach und ist eingetragen beim Amtsgericht Mannheim (GnR 440046). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema wurde um den Posten Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Größenabhängige Erleichterungen für kleine Unternehmen im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 Prozent.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (technische Leistungen) zusammen und enthalten keine allgemeinen Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen sind lediglich bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten, hierbei wurden für eine Anlage alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren (Wohnbauten einschl. Garagen), von 25 bis 34 Jahren (Werkstattgebäude einschl. Garagen sowie Geschäftsbauten und Einzelgaragen).

Außenanlagen, Stellplätze und Carports werden getrennt von den Gebäudekosten mit 6,67 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben, Wasserspeicher mit 5 Prozent der Herstellungskosten, besondere Betriebseinrichtungen mit 7,14 Prozent der Herstellungskosten, Betriebsvorrichtungen mit 7,14, 9,09 und 10 Prozent der Herstellungskosten.

Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Einzelne Grundstücke wurden in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen wurden mit 5 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Abschreibung der am 31.12.2023 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2024 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 800 € Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden sofort abgeschrieben, höherwertige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** wurden die sonstigen Ausleihungen zu den Anschaffungskosten bewertet und in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Die Bewertung der Beteiligungen,

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Position betrifft wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Heizmaterialien (Position „Andere Vorräte“) sind zu Einstandspreisen bewertet.

Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungsszinssatz von 1,90 % (Stand am Monatsende November 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten 5 Jahre und bereits bekannter zukünftiger

tariflicher Entgelterhöhungen wurde eine Rentendynamik von 1,5 % p.a. angesetzt. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, d. h. mit 0 % angesetzt.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist am 17. März 2016 in Kraft getreten. Aus diesem Grund wurden für handelsbilanzielle Zwecke zwei Berechnungen durchgeführt. Der neue Abzinsungssatz von 1,90 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 1,96 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 4.341,00 € (Vorjahr: 6.554,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 23.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

Die **Forderungen** stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr)
	€	€
Forderungen aus Vermietung	14.736,32 (6.721,47)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.377,49 (25.065,86)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	31.689,60 (144.266,82)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	82.803,41 (176.054,15)	0,00 (0,00)



Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

Verbindlichkeiten () Vergleichszahlen des Vorjahres	Insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.278.572,45 (28.164.337,69)	2.929.724,09 (2.161.727,46)	24.348.848,36 (26.002.610,23)	16.955.451,64 (18.317.903,45)	27.278.572,45 (28.164.337,69)	Grundpfand rechte
2. Erhaltene Anzahlungen	2.611.179,50 (2.463.577,54)	2.611.179,50 (2.463.577,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.738,71 (9.393,23)	48.738,71 (9.393,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.085,46 (31.914,13)	44.085,46 (31.914,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.996,18 (259.861,69)	204.996,18 (259.861,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	69.848,36 (53.467,10)	68.821,02 (52.497,39)	1.027,34 (969,71)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	30.257.420,66 (30.982.551,38)	5.907.544,96 (4.978.971,44)	24.349.875,70 (26.003.579,94)	16.955.451,64 (18.317.903,45)	27.278.572,45 (28.164.337,69)	Grund- pfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 2.611.179,50 € Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 2.463.577,54 €).

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet eine Zahlung für Belegungsrechte in Höhe von ursprünglich 780.000,00 €, die über die Laufzeit der Bindung von 15 Jahren zeitanteilig aufgelöst wird.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 20.226,00 € (Vj. 20.996,00 €) und Aufwendungen aus der Aufzinsung Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 553,47 € (Vj. Ertrag 139,95 €) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen **Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft** in Höhe von 144.000,00 € (Vorjahr: 144.000,00 €) für ein an das Beteiligungsunternehmen Solarstrom Familienheim Mosbach eG ausgegebenes Bankdarlehen.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, werden wie folgt angegeben:

Aus zwei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 1.001.947,53 €.

Aus einem bereits im Dezember 2024 abgeschlossenen Bauvertrag bestehen für die Genossenschaft zukünftige Zahlungsverpflichtungen über 8.990.000,00 €.



Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kautionen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2024 auf 535.346,21 € (Vorjahr: 500.207,73 €).

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	5
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,75	
	9,75	5

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts- anteile
Ende 2023	1.951	4.526
Zugang 2024	55	118
Abgang 2024	42	109
Ende 2024	1.964	4.535

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:
Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.337,50 € verringert. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Jens Naser, geschäftsführender Vorstand
Peter Maurus, nebenamtlicher Vorstand.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Flicker (Vorsitzender)
Dr. Matthias Neureither (stellv. Vorsitzender)
Manfred Deschner
Henning Schulz
Sabine Weihe

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2024 von 881.407,28 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 %	
Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 21.696,00 €
Einstellung in die freien Rücklagen	€ 850.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	€ 9.711,28 €
	€ 881.407,28 €

Mosbach, 31. Mai 2025

Der Vorstand

Naser

Maurus





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach

Telefon: (0 62 61) 92 03-0 · E-Mail: info@familienheim-mosbach.de · www.familienheim-mosbach.de
