








FAMILIENHEIM
HOCHSCHWARZWALD
Baugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT

2024



-  Vermietung von eigenen Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen
-  Vermietung von Wohnungen und Garagen in verwalteten Objekten
-  Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen
-  Planung und Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien
-  Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und Mehrfamilienhäusern



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

wieder blicken wir auf ein herausforderndes, aber auch gleichermaßen erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Jahr 2024 war abermals geprägt von finanzieller und politischer Unsicherheit. Der Bruch der Ampelkoalition in Deutschland, EU-abgeneigte Entwicklungen in unseren Nachbarländern und antidemokratische Tendenzen in den USA mit all ihren negativen Auswirkungen in unserem alltäglichen Leben haben uns begleitet. Die geopolitischen Zerwürfnisse in der Welt, vornehmlich der anhaltende Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie die Eskalationen im Nahen Osten stimmen uns nachdenklich. Weiter steigende Baukosten und nicht merklich spürbar sinkende Zinskonditionen lassen ein wirtschaftliches Handeln in unserem unteren Mietpreissegment nicht einfacher werden. Um moderate Mietanpassungen kommen wir nach Jahren gleichbleibender Mieten in unserem Wohnungsbestand nicht mehr umher. Die intransparente und sich ständig verändernde Förderlandschaft erschwert uns zunehmend die Möglichkeiten, auf das immer wichtiger werdende, zusätzliche und günstige Kapital von Land und Bund zurückzugreifen. Ohne dieses stellen die immensen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen für eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ein noch schwierigeres Unterfangen dar.

Doch all diesen Unwägbarkeiten zum Trotz: Die Genossenschaft hat es einmal mehr geschafft, ihrem Auftrag nachzukommen, ihren Mitgliedern und Mietern fairen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und damit meinen wir nicht nur das reine Überlassen von Räumen, sondern das Schaf-

fen eines Zuhauses von über 1.400 Menschen, die in den Genossenschaftswohnungen leben. Auch wenn wir derzeit aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen keine Neubaumaßnahmen betreiben, so investieren wir umso mehr in den Bestand der Wohnungen, in Ihr Zuhause. In den letzten fünf Jahren von 2020 bis 2024 waren dies immerhin 6,3 Mio. €. Und dies investieren wir nicht nur in den Wohnungsbestand, sondern auch in die Region Hochschwarzwald insgesamt. Viele Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungspartner profitieren von unserem alljährlichen Engagement und gleichermaßen schätzen wir das vertrauensvolle Miteinander.

Nachdem wir letztes Jahr das 75-jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern durften, gibt es dieses Jahr erneut einen Anlass zu feiern. Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 als Internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Der Generalsekretär der Vereinten Nationen António Guterres stellt heraus: „Genossenschaften sind die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.“

So freuen auch wir uns gemeinsam mit Ihnen, die Welt in dem uns zur Verfügung stehenden Rahmen ein kleines bisschen besser zu machen und vielen Menschen in der Region Heimat und ein Dach über dem Kopf zu geben und wünschen Ihnen nun eine gute Lektüre und viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes. Bleiben Sie gesund und passen Sie auf sich auf.

Ihr Vorstand der Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG



Steffen Licht



Bernhard Wehrle



Volker Dengler



Wir gedenken in Dankbarkeit unserer
verstorbenen Mitglieder
die im Berichtsjahr von uns gegangen sind.



Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG
mit Sitz in Titisee-Neustadt
76. Geschäftsjahr

EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am **Mittwoch, den 22. Oktober 2025**
um **19:00 Uhr im Hotel "Jägerhaus" (Saal)**, Am Postplatz 1 in Titisee-Neustadt.



Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2024
5. Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Anträge gemäß § 30 Abs. 3 und 4 der Satzung für unsere Mitglieder

Anträge nach § 30 Abs. 4, die in der Mitgliederversammlung behandelt werden sollen, müssen nach § 30 Abs. 2 der Satzung eingereicht werden.

Jahresabschluss und Bericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 36 der Satzung bei der Geschäftsstelle, Hebelstraße 1, Titisee-Neustadt ab dem 06. Oktober 2025 an Werktagen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt laut § 28 der Satzung. Juristische Personen üben ihr Stimmrecht durch eine mit Vollmacht versehene Person aus.

Titisee-Neustadt, den 06. August 2025

Der Aufsichtsrat



Reinhard Feser
Vorsitzender

Vorbemerkung

Die Genossenschaft erfüllt nach § 267 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft und ist nach § 264 Abs. 1 HGB von der Pflicht zur Aufstellung eines Lageberichts befreit. Auch bestimmt die Satzung der Genossenschaft in § 35 Abs. 4, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach dem HGB erforderlich ist. Bei dem Bericht des Vorstandes handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft mit ihren Tätigkeitsschwerpunkten erläutern. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden genauso beleuchtet wie die Chancen und Risiken im lokalen Markt. Aus der Betrachtung des vergangenen Geschäftsjahres und der Aktivitäten im laufenden Jahr wird, unter Berücksichtigung des lokalen Wohnungsmarktes, auch ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025¹

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Die Wirtschaftsleistung sank im zweiten Jahr in Folge leicht. Das Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsicht legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke

Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (- 3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

¹GdW Information 172: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“; Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; 2025.
²In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+ 0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+ 1,6 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+ 0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+ 0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+ 1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+ 1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+ 0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (- 28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+ 0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (- 4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (- 2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (- 0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch

im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (- 2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+ 1,2 %).

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise

für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten

vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit - 5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (- 3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte wer-

den sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (- 27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (- 30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (- 14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (- 17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erst einmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

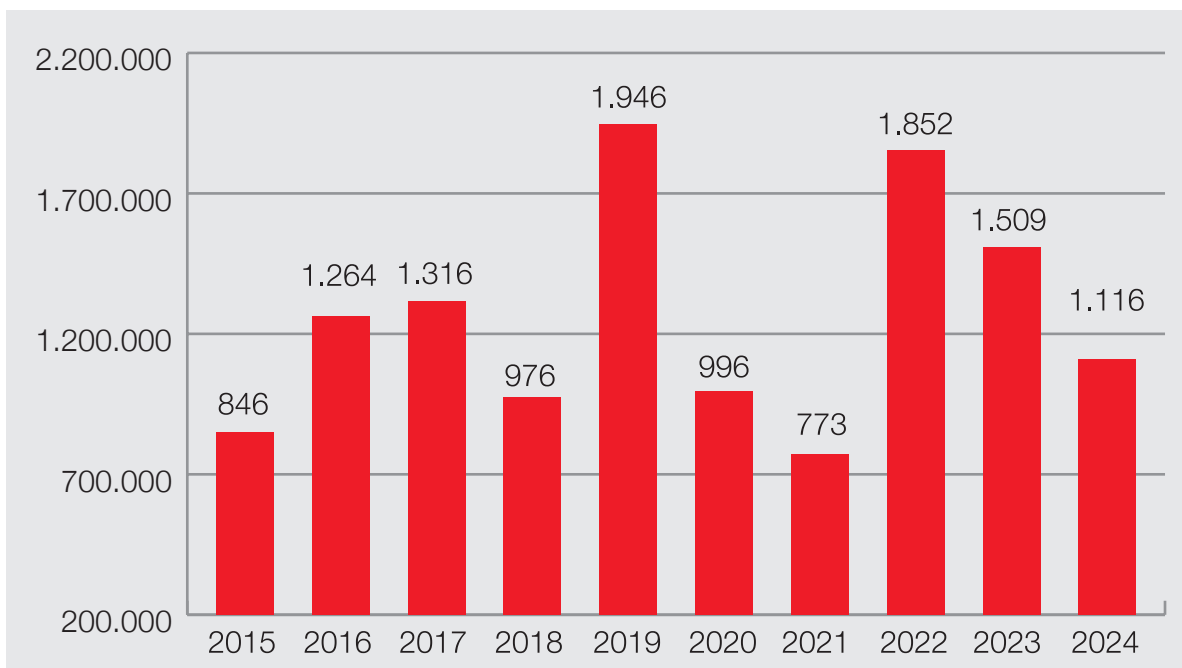
Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.³ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

³Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Instandhaltung und Modernisierung unseres Haus- und Wohnungsbestandes

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungen (Erneuerung von Bädern, Elektrik, Bodenbelägen sowie Wohnungseingangstüren etc.) wurde auf hohem Niveau fortgeführt.

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand lagen im Berichtsjahr 2024 bei insgesamt rund 1.116 T€.

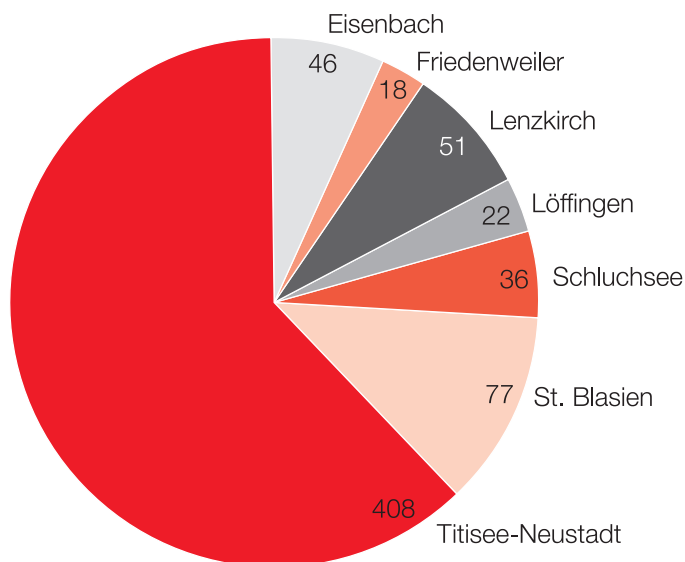


Vermietung, Mieterfluktuation und Betriebskosten

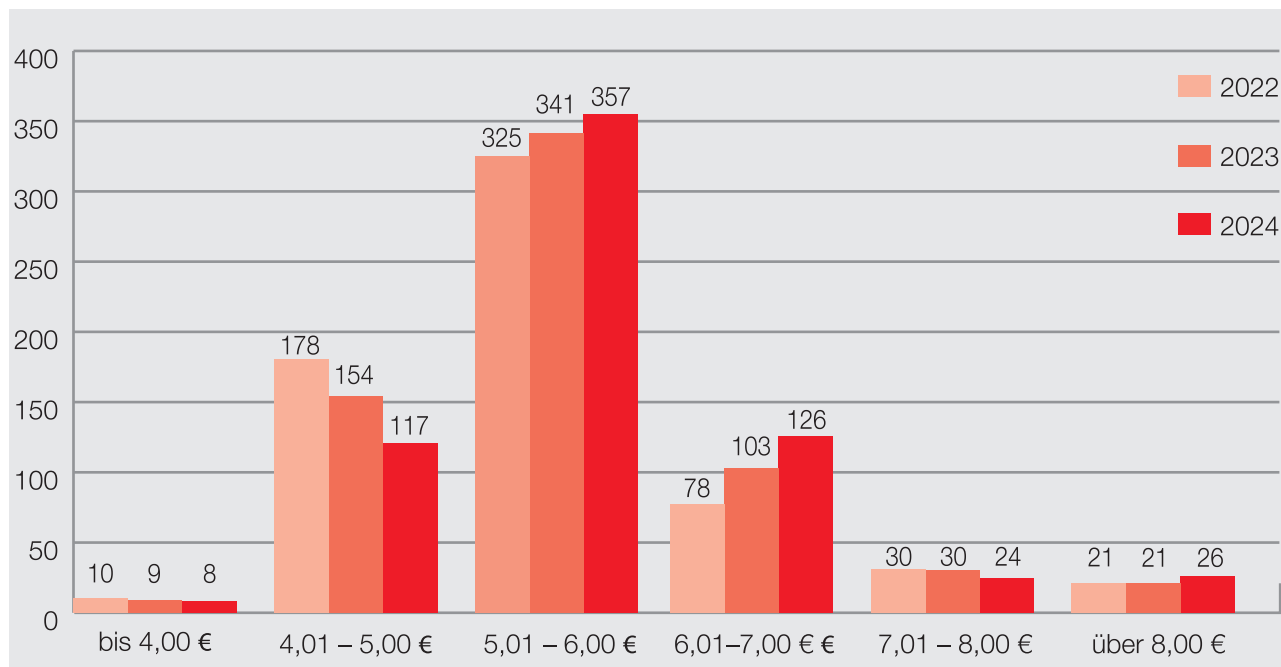
Erfreulicherweise ist es auch im vergangenen Jahr gelungen, gekündigte Wohnungen zeitnah weiterzuvermieten. Im Jahr 2024 waren 31 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate von 4,7 % lag unter dem Vorjahr (37 Mieterwechsel oder 5,6 %). Am Jahresende 2024 stand eine Wohnung aufgrund einer Modernisierung vorübergehend leer.

Die Sollmieten (Wohnungen und Garagen) ohne Betriebskostenvorauszahlungen konnten im Berichtsjahr auf 3.545 T€ (Vorjahr 3.482 T€) gesteigert werden. Die monatliche Grundmiete lag im Durchschnitt des Jahres 2024 bei 5,61 €/m² Wohnfläche und somit um 0,11 €/m² Wohnfläche höher als im Jahr zuvor.

Anzahl der Wohnungen 2024 nach Orten: Gesamtbestand 658 Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisklassen zum Jahresende im Vergleich 2022 – 2024.



Wohneigentum- und Miethausverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet 32 Eigentümergemeinschaften mit 386 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten. Davon befinden sich 39 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr 2024 abgehalten. Die Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums werden, bei zunehmendem Alter der Gebäude, immer wichtiger. Das hierfür notwendige Kapital muss in den jeweiligen Eigentümergemeinschaften kontinuierlich angespart werden.

Ferner betreut die Genossenschaft insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit 81 Wohnungen und 54 Garagen im Eigentum Dritter.

Die Bankguthaben der verwalteten Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2024 3.778.108,85 €

Die Bankguthaben der sechs verwalteten Mehrfamilienhäuser betragen am 31.12.2024 317.164,48 €

Handwerker im Regiebetrieb

Die beiden Handwerker in Vollzeit und mehrere Aushilfen erledigten die verschiedensten Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten bei unseren eigenen Mehrfamilienhäusern sowie auch bei den verwalteten Objekten. Die Sanierung und Modernisierung von Bädern ist eine der Hauptaufgaben bei Mieterwechsel oder auch im bewohnten Zustand. Bei Bedarf erfolgt auch ein Umbau zur altersgerechten Nutzung. Verschiedenste Reparaturen im Haus oder den Außenanlagen wurden durchgeführt. Ferner wurden Speicherböden und Kellerdecken, zur Einsparung von Energie, gedämmt.

Technisches Büro

Die Arbeitsschwerpunkte im Berichtsjahr lagen in der Fertigstellung des Neubaus mit neun Eigentumswohnungen in Lenzkirch sowie in den Modernisierungsprojekten Hans-Thoma-Straße 2, 4 sowie Ringstr. 27 in Neustadt. Zudem wurde die große Modernisierungsmaßnahme Stalterstr. 60 in Neustadt geplant und vorbereitet. Darüber hinaus wurden Planungs- und Bauleitungsaufträge für verschiedene externe Auftraggeber ausgeführt.

Energetische Modernisierung Quartier Hans-Thoma-Straße/ Ringstraße, Titisee-Neustadt

In den Jahren 2022 bis 2024 wurde das gesamte Quartier, bestehend aus sechs 6-Familienhäusern aus den 1950er Jahren energetisch modernisiert. Alle sechs Gebäude wurden an das Nahwärmenetz der Elektrizitätswerke Schönau Netze GmbH (EWS) angeschlossen, welche 2025 das Nahwärmenetz der Energieversorgung Titisee-Neustadt GmbH (evtn) übernahm. Sämtliche Gebäude erhielten einen Vollwärmeschutz sowie neue dreifach verglaste Fenster. Durch die energetische Modernisierung konnten nicht nur die Energieverbräuche um ca. 50 % reduziert werden (vormals über Gas beheizt), sondern auch die CO₂-Emissionen um ca. 90 % reduziert werden. An vier von sechs Wohnungen je Gebäude wurden erstmals sehr gut nutzbare Balkone angebracht. Die neuen Balkone werden von den Mietern sehr gut angenommen. Dank der energetischen Modernisierung genießen die Mieter einen gesteigerten Wohnkomfort. Zwischenzeitlich wurde als letzte Maßnahme der Garagenhof sowie die Außenanlage des Gebäudes Ringstr. 27 fertiggestellt.



Die Genossenschaft investierte in die gesamte Modernisierung der sechs Gebäude knapp 3 Millionen Euro. Ein Großteil wird dabei über zinsvergünstigte Darlehen der L-Bank abgedeckt. Der Zinsvorteil kommt den Mietern zugute, die dadurch eine verringerte Mieterhöhung erzielen.

Neubau-Eigentumswohnungen „Im Höfle 2“ in Lenzkirch

Im Berichtsjahr 2024 haben wir vertragsgemäß unser Neubauobjekt im Herzen von Lenzkirch bezugsfertig gestellt und die Wohnungen noch vor Weihnachten an die neuen Eigentümer übergeben. Wir sind froh, dieses anspruchsvolle Projekt in unsicheren Zeiten erfolgreich abgeschlossen zu haben. Acht von neun Wohnungen sind veräußert. Die letzte Wohnung wurde zunächst vermietet. Es ist jedoch weiterhin beabsichtigt, diese Wohnung zu verkaufen. Soweit uns bekannt ist, fühlen sich alle neuen Bewohner des Hauses sehr wohl. Die Eigentumswohnungen sind allesamt barrierefrei erreichbar (nach §35 LBO). Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Tiefgarage und alle Wohnungen sind entsprechend über einen Aufzug erreichbar. Das Gebäude wird klimafreundlich mit einer Pellets-Heizung erwärmt und entspricht dem KfW55-Standard. Die Genossenschaft übernimmt zudem die WEG-Verwaltung dieses Objektes.



Richtfest



Übergabe an Eigentümer





75-jähriges Jubiläum der Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

Im Oktober 2024 wurde im Rahmen der Mitgliederversammlung das 75-jährige Bestehen der Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG feierlich begangen. An der Veranstaltung nahmen rund 85 Gäste teil, darunter Vertreter der Gründungsmitglieder, langjährige Geschäftspartner, Handwerksbetriebe, Mitglieder und Freunde der Genossenschaft.

Der geschäftsführende Vorstand Steffen Licht eröffnete die Jubiläumsveranstaltung mit einer offiziellen Festrede. In dieser würdigte er die Entwicklung der Genossenschaft von ihrer Gründung im Jahr 1949 bis zur heutigen Position als modernes und regional verankertes Wohnungsunternehmen. In den 75 Jahren errichtete die Genossenschaft über 2.000 Wohneinheiten. Die Jubiläumsfeier stellte ein Zeichen der Kontinuität und genossenschaftlichen Stabilität dar – getragen von Verlässlichkeit, Vertrauen und dem langjährigen Engagement aller Beteiligten.



Ehrung durch den vbw Verband

Im Rahmen der Jubiläumsveranstaltung überreichte Frau Dr. Iris Beuerle, Direktorin des vbw Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, eine offizielle Ehrentafel an den Aufsichtsratsvorsitzenden Reinhard Feser und den geschäftsführenden Vorstand Steffen Licht. Die Ehrung würdigt die 75-jährige genossenschaftliche Arbeit der Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG. Die Tafel wurde anschließend an einem repräsentativen Ort in der Geschäftsstelle angebracht und erinnert dort sichtbar an das langjährige Engagement der Genossenschaft.

Würdigung langjähriger Mieterinnen

Zwei Mieterinnen wurden anlässlich des Jubiläums für ihre außergewöhnlich lange Zugehörigkeit zur Genossenschaft geehrt. Beide leben seit 1957 und damit seit über 67 Jahren in Wohnungen der Genossenschaft. Frau Susanne Andreas, wohnhaft „In der Breite“ in St. Blasien und Frau Irmgard Baur, wohnhaft „Friedrich-Ebert-Platz“ in Titisee-Neustadt. Da eine persönliche Teilnahme an der Feier nicht möglich war, erfolgte eine nachträgliche Ehrung im privaten Rahmen. Den Mieterinnen wurde jeweils ein Blumenstrauß sowie ein persönlicher Dank überreicht als Zeichen der Wertschätzung für jahrzehntelange Treue und Verbundenheit zur Genossenschaft.



Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	29.963	82,4	30.595	87,3
Umlaufvermögen	6.399	17,6	4.443	12,7
Summe Aktiva	36.362	100,0	35.038	100,0
	T€	%	T€	%
Rückstellungen	162	0,5	162	0,5
Verbindlichkeiten	18.414	50,6	17.661	50,4
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	4	0,0
	18.582	51,1	17.827	50,9
Eigenkapital	17.780	48,9	17.211	49,1
Summe Passiva	36.362	100,0	35.038	100,0

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich auf 29.963 T€ leicht gesenkt. Das Eigenkapital erhöhte sich zum Jahresende 2024 auf 17.780 T€. Die Eigenkapitalquote liegt bei guten 48,9 Prozent. Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG verfügt unverändert über sehr gute und solide bilanzielle Verhältnisse.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsguthaben der Mitglieder	703.570,00 €
Kapitalrücklage	18.263,82 €
Gesetzliche Rücklagen	1.960.225,28 €
Andere Ergebnismrücklagen	15.016.794,29 €
Bilanzgewinn	81.148,09 €
Eigenkapital insgesamt	17.780.001,48 €

Ertrag

Die Ertragslage ist geordnet. Der Jahresüberschuss dient der Stärkung der Rücklagen.

Liquidität

Im Berichtsjahr konnte die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Am Bilanzstichtag bestanden liquide Mittel in Höhe von 1.755 T€.

Tätigkeit in den Organen

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zu sieben gemeinsamen Sitzungen zusammen. Der Prüfungsausschuss tagte einmal. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen sowie telefonischer Austausch statt. Der Vorstand fand sich zu zehn Sitzungen ein.

Neue Großmodernisierung in der Stalterstraße 60

Bereits 2024 haben wir mit den Planungen und Vorbereitungen unserer nächsten großen Modernisierungsmaßnahme begonnen. Lange haben unsere Mieter der Stalterstr. 60 in Neustadt darauf gewartet, nun ist es soweit. Das Gebäude mit 16 Wohnungen ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und weist dem Baujahr entsprechend (1972) alterstypische Erscheinungsmerkmale auf. Der optische wie energetische Gesamtzustand lässt stark zu wünschen übrig. Doch damit wird jetzt Schluss sein! Die Mieter dürfen sich über eine umfangreiche energetische Modernisierung freuen. Dabei erhält dieses Gebäude einen Vollwärmeschutz, neue dreifach verglaste Fenster

und eine klimafreundliche Pellet-Heizung. Ebenso freuen sich die Mieter über einen neuen Aufzug, der am bestehenden Treppenhaus angebracht wird. Der Hauseingang wird gleichsam barrierefrei hergestellt. Die optimale Lage des Treppenhauses ermöglicht zukünftig einen barrierefreien Zugang der Wohnungen von der Straße bis zur Wohnungstür. Die bisher schmalen und langen, schlecht nutzbaren Balkone sollen entfernt werden und durch neue kürzere dafür breitere vorgestellte Balkone ersetzt werden. Durch diese thermische Entkoppelung eliminieren wir nicht nur die Kältebrücken im Haus, sondern schaffen durch die neuen großzügigen Balkone auch mehr Wohnqualität und Behaglichkeit in allen Wohnungen.



Stalterstraße 60



Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Eskalationen im Nahen Osten, die unterschiedlichen inner-europäischen Entwicklungen sowie die antidemokratischen Tendenzen in den USA mit Trumps Zollkrieg lassen nur schwer Aussagen darüber zu, wie sich die nationale, europäische und globale Wirtschaft entwickeln wird. Zwar ist die Inflation im Verlauf des Jahres 2024 in Deutschland deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember mit einer Rate von 2,2 % knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank (EZB), der private Konsum verharrt jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland lahmte auch 2024.

Die nur minimal gesunkenen Zinsen und die stets, wenngleich auch nicht mehr so drastisch steigenden Baukosten einhergehend mit der unzuverlässigen Förderlandschaft in zu geringer Höhe machen es für uns in absehbarer Zeit unmöglich, den so dringend benötigten Wohnraum neu zu schaffen. Bis auf Weiteres werden wir auf Neubaumaßnahmen weiterhin verzichten, den Markt jedoch beobachten. Sollten sich Chancen ergeben, werden wir diese prüfen. Bis dahin werden wir dem Wunsch der Politik folgen und weiter und je nach Möglichkeiten auch intensiver den Weg hin zur Klimaneutralität fortschreiten. Dies bedeutet eine Konzentration auf den vorhandenen Mietwohnungsbestand. Erste realisierte CO₂-Minimierungsprojekte zeigen erfolgreich welches Potenzial es dabei zu heben gilt.

Die Energiepreise verharren auf hohem Niveau. Auf die tiefen Kurse aus der Zeit vor dem Krieg in der Ukraine werden sie wohl nicht mehr fallen. Unsere Mieter konnten sich auch im Berichtsjahr 2024 weitestgehend über nur moderat steigende Heizkosten freuen. In Einzelfällen musste wenig Heizmaterial zu hohen Preisen eingekauft werden. Allerdings lief Ende 2023 unser Gaslieferungsvertrag mit unserem Versorger aus. Trotz guter Verhandlung stellt sich hier für alle Mieter von mit Gas beheizten Gebäuden eine Verdoppelung des Gaspreises ein. Umso wichtiger ist es, die Energieverbräuche mittels energetischer Modernisierungen weiter zu senken (so wie wir es seit Jahrzehnten tun). Ein grundsätzlich sparsames und energiebewusstes Heizverhalten der Mieter ist unabdingbar.

Mit einer soliden Eigenkapitalquote von knapp 50 Prozent ist die Genossenschaft in der Lage, die zukünftigen Herausforderungen meistern zu können.

Die von der Politik forciert gewünschten umfangreicheren energetischen Modernisierungen führen zwangsläufig zu einem erhöhten Fremdkapitaleinsatz, welcher sich negativ auf die Entwicklung der Eigenkapitalquote auswirkt. Die Struktur der Fälligkeiten des Fremdkapitals ist langfristig ausgewogen. Aufgrund der rasant gestiegenen Kreditzinsen besteht jedoch auch weiterhin ein Zinsänderungsrisiko. Auslaufende Darlehen werden mit einem Vielfachen des bisherigen Zinssatzes verlängert oder neu abgeschlossen. Über niedrigere Tilgungsraten wird die Liquidität dabei nicht zu sehr belastet. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB ihren Zinsgipfel überwunden und unternahm im Juni 2025 die achte Zinssenkung in Folge seit Mitte 2024. Die Genossenschaft tätigt keine derivativen Finanzgeschäfte. Alle möglichen Risikobereiche werden regelmäßig und zeitnah analysiert.

Bei der Vermietung unserer Wohnungen sehen wir derzeit und in den kommenden Jahren keinen Rückgang der Nachfrage. Wir haben keine vermietungsbedingten Wohnungsleerstände. Unser Ziel ist nach wie vor die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mieten. Dennoch sehen wir ein leicht erhöhtes Risiko, dass Mieter aus den unteren Einkommensgruppen mit den aufgrund der steigenden Heizkosten erhöhten Bruttowarmmieten in Zahlungsrückstand geraten könnten. Aktuell verursachen zwei leerstehende Gewerbeeinheiten (ehemalige Bäckerei und Metzgerei) im Gebäude unseres NORMA-Marktes erhöhte Erlösschmälerungen. Ein Gewerbebetrieb musste Insolvenz anmelden. Ein weiterer musste seine Filiale in unserem Gebäude aufgrund von Personalmangel schließen. Die Genossenschaft strebt eine nachhaltige und zukunftssträchtige Neuvermietung an. Mit zusätzlichen Investitionen hierfür ist zu rechnen.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Herzlichen Dank

Einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Arbeit der Genossenschaft haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihr großes Engagement im vergangenen Jahr danken wir sehr. Wir freuen uns auf eine weitere vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Für die vertrauensvolle, konstruktive und harmonische Zusammenarbeit danken wir dem Aufsichtsrat. Dessen qualifizierte Beratung und konstruktiv kritische Begleitung ist für uns, bei der Verfolgung unserer Ziele, eine sehr wertvolle Unterstützung.

Allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern sowie allen Kunden und Geschäftspartnern der Genossenschaft danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Mieter, Mitglieder und Kunden. Für die dauerhafte Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und für die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft werden wir uns auch weiterhin mit ganzer Kraft einsetzen.

Titisee-Neustadt, den 06. August 2025



Steffen Licht



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.077,66	5.324,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.302.417,02		28.946.624,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	52.620,54		59.339,15
3. Grundstücke ohne Bauten	639.643,23		639.643,23
4. Technische Anlagen und Maschinen	398.146,75		356.966,77
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.545,70		95.761,54
6. Bauvorbereitungskosten	110.512,30		124.760,81
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	29.583.885,54	36.393,63
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	364.537,43		327.668,54
2. Andere Finanzanlagen	2.260,00	366.797,43	2.260,00
Anlagevermögen insgesamt		29.962.760,63	30.594.742,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	210.120,77		210.120,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.760.894,18		1.343.666,79
3. Unfertige Leistungen	1.246.142,67		1.025.211,69
4. Andere Vorräte	<u>218.246,34</u>	4.435.403,96	197.125,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.496,65		3.277,85
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		29.750,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.442,95		49.854,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>165.835,32</u>	208.774,92	708.500,51
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.755.495,71	875.770,18
Bilanzsumme		<u>36.362.435,22</u>	<u>35.038.020,15</u>

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.030,00		8.943,03
2. der verbleibenden Mitglieder	682.150,00		664.850,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>12.390,00</u>	703.570,00	11.130,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 4.550,00 (€ 6.730,00)			
II. Kapitalrücklage		18.263,82	17.723,82
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.960.225,28		1.902.225,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 58.000,00 (€ 74.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>15.016.794,29</u>	16.977.019,57	14.516.794,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 (€ 640.000,00)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	62.970,61		65.766,32
2. Jahresüberschuss	576.177,48		737.533,60
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>558.000,00</u>	<u>81.148,09</u>	<u>714.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		17.780.001,48	17.210.966,34
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>161.530,71</u>	161.530,71	162.056,60
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.275.767,21		15.601.058,40
2. Erhaltene Anzahlungen	3.632.867,31		1.778.353,17
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	303.488,37		193.972,69
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144.082,66		25.488,28
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.901,43		8.420,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.370,19</u>	18.414.477,17	53.556,17
davon aus Steuern € 34.337,45 (€37.332,61)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.143,29 (€ 1.651,11)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.425,86	4.147,72
Bilanzsumme		<u>36.362.435,22</u>	<u>35.038.020,15</u>

() = Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.489.371,91		4.309.059,15
b) aus Betreuungstätigkeit	128.692,25		198.040,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>135.257,07</u>	4.753.321,23	147.547,51
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		+ 1.638.158,37	+ 1.468.562,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 2.212,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		44.146,38	58.836,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.900.864,52		1.617.446,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.424.605,00		1.344.309,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>8.827,54</u>	<u>3.334.297,06</u>	<u>7.859,95</u>
Rohergebnis		+ 3.101.328,92	+ 3.214.642,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	812.949,57		840.981,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 2.851,16 (€ 2.851,16)	<u>178.016,42</u>	990.965,99	187.789,57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.036.606,36	984.567,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		229.027,95	213.290,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	879,29		784,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.904,46</u>	5.783,75	704,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		146.085,00	140.806,01
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.213,56	120,47
13. Ergebnis nach Steuern		+ 703.213,81	+ 848.575,66
14. Sonstige Steuern		<u>127.036,33</u>	<u>111.042,06</u>
15. Jahresüberschuss		576.177,48	737.533,60
16. Gewinnvortrag		62.970,61	65.766,32
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>558.000,00</u>	<u>714.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>81.148,09</u>	<u>89.299,92</u>

() = Vorjahr

A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e. G., Titisee-Neustadt ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 320028 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 Hochschwarzwald Baugenossenschaft e. G. ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

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

Die Verodnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 drei bis fünf 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 linearer Abschreibungen bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilige eigene Leistungen erfasst. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig, wobei ab 01.01.1991 eine erwartete Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei den Wohn- und Gewerbebauten und 20 Jahren bei den Garagen zugrunde gelegt wurde. Bei modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer nicht erhöht bzw. beträgt nicht mehr als 33 Jahre. Die aktivierten Modernisierungskosten werden auf diese Restnutzungszeit abgeschrieben.

Die Bewertung der **Grundstücke ohne Bauten** im Anlagevermögen nehmen wir zu den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen vor.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 7 bis 33,33 vom Hundert abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von netto 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als netto 250 €, aber nicht mehr als 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Ausweis eines Darlehens erfolgt als sonstige Ausleihungen. Andere Finanzanlagen werden grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke ohne Bauten** und die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei der Position **andere Vorräte** (Heizvorräte) 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.

Die **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.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen das Projekt-Hauptstr. 55 in Friedenweiler-Rötenbach.

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.179 T€ (Vorjahr 966 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Erhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 165 T€ (Vorjahr 150 T€).

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeiten			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.275.767,21 (15.601.058,40)	2.421.353,35 (1.450.308,37)	2.743.158,38 (3.313.913,25)	9.111.255,48 (10.836.836,78)	14.275.767,21 (15.601.058,40)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.632.867,31 (1.778.353,17)	3.632.867,31 (1.778.353,17)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	303.488,37 (193.972,69)	303.488,37 (193.972,69)			
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	144.082,66 (25.488,28)	144.082,66 (25.488,28)			
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	9.901,43 (8.420,78)	9.901,43 (8.420,78)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	48.370,19 (53.556,17)	48.370,19 (53.556,17)			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	18.414.477,17 (17.660.849,49)	6.560.063,31 (3.510.099,46)	2.743.158,38 (3.313.913,25)	9.111.255,48 (10.836.836,78)	14.275.767,21 (15.601.058,40)

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr 0,3 T€), Versicherungsentschädigungen von 15 T€ (Vorjahr 30 T€) sowie sonstige Erträge von 23 T€ (Vorjahr 27 T€).

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 313,64 € (Vorjahr 247,64 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 189,05 € (Vorjahr 112,42 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	1.388	3.198
Zugang	52	191
Abgang	67	119
Ende des Geschäftsjahres	1.373	3.270

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 17.300,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 686.700,00 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.120,00 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten (ohne Vorstand) betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Aushilfen	0	13
	7	18

Mitglieder des Vorstandes

Steffen Licht, Dipl.-Betriebswirt (FH), M. A. Real Estate Management	Freiburg	hauptamtlich
Oliver Thiele, Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom (GDW)	Freiburg	hauptamtlich bis 31.12.2024
Bernhard Wehrle, Sparkassen-Betriebswirt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich
Volker Dengler, Dipl.-Ing. (FH) Architekt	Titisee-Neustadt	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Richard Müller, Steuerberater	Titisee-Neustadt	
Reinhard Feser, Dipl.-Verwaltungswirt (*)	Lenzkirch	Vorsitzender
Joachim Bockstaller, Haustechniker	St. Blasien	
Wolfgang Schwörer, Dipl.-Ing. (FH)	Löffingen	Stellv. Vorsitzender
Bruno Winterhalder, Bezirksschornsteinfegermeister	Titisee-Neustadt	
Josef Matt, Bürgermeister	Friedenweiler	
Dr. Guido Mattiseck, Rechtsanwalt	Titisee-Neustadt	Schriftführer
Marco Kuhn-Schönbeck, Betriebswirt (VWA), Geschäftsführer (*)	Buchenbach	Stellv. Schriftführer

Die Amtszeit der mit (*) bezeichneten Aufsichtsräte ist abgelaufen.

Die Herren Reinhard Feser und Marco Kuhn-Schönbeck stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen der **Bauträgertätigkeit** wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an der Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 1.126 T€ (Vorjahr 0 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Miet- und Leasingverträge bestehen nicht. Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von 703 T€ (Vorjahr 1.947 T€), welche zum 31. Dezember 2024 nicht zu bilanzieren sind. Diese sind durch vorhandene Eigenmittel (1.755 T€) gedeckt.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem Erbbaurechtsvertrag in Höhe von 228 T€ (Vorjahr 243 T€) und der Darlehensvergabe in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 32 T€). Weitere Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse existieren nicht.

Verwendung Bilanzgewinn 2024

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von **81.148,09€** wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2024	81.148,09 €
Ausschüttung einer Dividende von 4%	26.728,40 €
Vortrag auf neue Rechnung	54.419,69 €

Titisee-Neustadt, den 06. August 2025

Der Vorstand



Steffen Licht



Bernhard Wehrle



Volker Dengler

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat den Jahresabschluss 2023 im Oktober 2024 vor Ort geprüft und das Ergebnis im Abschlussbericht dokumentiert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Jahr 2023 wurde durch den Prüfungsverband erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis wurde in der Mitgliederversammlung am 23. Oktober 2024 vorgetragen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 war bei Drucklegung dieses Geschäftsberichtes noch nicht erfolgt. Die Prüfung wird voraussichtlich Anfang Oktober 2025 stattfinden. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung - soweit vorliegend - berichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben kontinuierlich wahr. In sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Sitzung des Prüfungsausschusses ließ sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle berichten. Außerdem erfolgten Besichtigungen von Baustellen und modernisierten Gebäuden. Die nach den Bestimmungen der Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes Kenntnis genommen und empfiehlt der Mitgliederversammlung, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2024 zu genehmigen. Gleichzeitig bittet er um die Zustimmung zu dem Gewinnverwendungsvorschlag sowie die Entlastung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte, kompetente und sehr gute Arbeit im Berichtsjahr.

Titisee-Neustadt, den 06. August 2025

Für den Aufsichtsrat



Reinhard Feser
Vorsitzender

Ihr direkter Draht zu uns

Steffen Licht

Geschäftsführender Vorstand
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
licht@fh-neustadt.de

Matthias Baier

Bestandsverwaltung, Vermietung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 17
baier@fh-neustadt.de

Birgül Genc

Referentin des Vorstandes
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 25
genc@fh-neustadt.de

Karin Schweizer

Leiterin Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 16
schweizer@fh-neustadt.de

Tanja Albrecht

Sekretariat, Reparaturannahme,
WEG-Verwaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 11
albrecht@fh-neustadt.de

Ulrike Hug

Mietenbuchhaltung,
Nebenkostenabrechnung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 18
hug@fh-neustadt.de

Gabi Kirchherr

Mitgliederverwaltung, Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 13
kirchherr@fh-neustadt.de

Helga Bär

Buchhaltung
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 22
baer@fh-neustadt.de

Technisches Büro

Claus Wehrle

Bautechniker, Bauleiter
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 28
wehrle@fh-neustadt.de

Ursula Pfaff

Bauzeichnerin
Tel. 0 76 51/9 22 79 - 24
ursula.pfaff@fh-neustadt.de

Regiebetrieb

Michael Schuldis

Gas- und Wasserinstallateur

Roland Schuler

Fliesenleger

Mietersprechstunden

Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Allgemeine Geschäftszeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag

08:00 Uhr – 12:00 Uhr

14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Mittwoch, Freitag

08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Familienheim Hochschwarzwald

Baugenossenschaft eG

Hebelstraße 1

79822 Titisee-Neustadt

Tel. 0 76 51/9 22 79 - 0

Fax 0 76 51/9 22 79 - 19

info@fh-neustadt.de

www.familienheim-hochschwarzwald.de

Impressum:

Herausgeber – Verantwortlich für den Inhalt: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG

Layout und Satz: Petra Graf, Grafik-Design, www.graf-grafikdesign.de

Druck: Dreisamdruck Kirchzarten, www.dreisamdruck.de

Bildrechte: Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG, Seite 2 ©Fotolia.com, Seite 4 ©Silas Graf

Siedlungswerk Baden e.V.

Herrenstraße 56

76133 Karlsruhe

Tel. 07 21/2 12 12

Fax 07 21/2 12 13

info@siedlungswerk-baden-ev.de

www.siedlungswerk-baden-ev.de

