

Baugenossenschaft Pfullingen eG

Wohnungsunternehmen, Bau- und Sanierungsträger



Geschäftsbericht Jahresabschluss 2024

UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

BAUEN, VERMIETEN, VERWALTEN
MIT KOMPETENZ & ERFAHRUNG



Gemeinsam mit unseren Partnern und Kunden entwickeln und bauen wir Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbeflächen, altengerechte Wohnanlagen, Kindergärten. Wir entwickeln **Quartiere, in denen man leben, einkaufen, erleben kann**. Bei all unseren Vorhaben legen wir Wert auf Qualität, Individualität, Preisgarantie.

Wir bieten Komplettpakete an.

Bauen, Verwalten und Betreuen sind für uns selbstverständlich und gehören zusammen. **Aktuell verwalten wir 60 Wohnanlagen mit über 1.500 Wohnungen.** Unsere Mietabteilung betreut hierbei 550 Mietverträge. Unsere Hausmeister sorgen für den Werterhalt der Anlagen.

UNSER SOZIALER EINSATZ
ALS GENOSSENSCHAFT



Ziel der Baugenossenschaft ist es, **kostengünstigen Wohnraum für Alt und Jung** ("Sozialmietwohnungen") zu bauen und zu vermieten. Wir haben 300 eigene Wohnungen erstellt, die von uns kostengünstig vermietet werden. Familien finden hier ein modernes funktionales Zuhause.

In jahrelanger **Kooperation mit der Samariterstiftung Nürtingen** haben wir Pflegeeinrichtungen und Altenbegegnungsstätten errichtet.

Für **Kirchen und Kommunen** schaffen wir Kinderbetreuungseinrichtungen.



PROJEKTBEISPIELE:



Projekt Hölderlinstraße, Lichtenstein



Projekt Aspergstraße, Ofterdingen



Projekt Neuffener Straße, Bad Urach

INHALT

	Seite
Die Genossenschaft heute auf einen Blick	5
I. Allgemeine Wirtschaftslage (Bau- u. Wohnungswirtschaft)	6
II. Das Unternehmen stellt sich vor	8
III. Bericht des Vorstandes / 76. Geschäftsjahr	11
1. Geschäftsverlauf	11
Bauträgergeschäft	11
Maklertätigkeit	16
Hausbewirtschaftung	16
Eigentumsverwaltung	17
Mitgliederverwaltung	18
Sonstiges	18
2. Betriebs- und Personalorganisation	19
Personal	19
Betriebsablauf	20
Versicherungsschutz	20
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
Vermögens- und Kapitalstruktur	20
Finanzlage	21
Ertragslage	22
Verwendung des Bilanzgewinnes	23
4. Risiken der künftigen Entwicklung	23
IV. Bericht des Aufsichtsrates	25
V. Dank	27
VI. Jahresabschluss zum 31.12.2024	28
Bilanz	28
Gewinn und Verlustrechnung	30
Anhang	31

Klosterstraße 1 in Pfullingen - Das Büro der Baugenossenschaft Pfullingen eG



Die Genossenschaft heute auf einen Blick

Mitglieder / Anteile	1.316 Mitglieder mit 4.298 Geschäftsanteilen und einem Kapitalanteil von € 2.095.592,16
Gründung	16. Februar 1949, eingetragen beim Amtsgericht Stuttgart, Nr. 35 00 54
Eigenkapital	€ 11.940.959,43 (24,47 %)
Bilanzsumme	€ 48.806.185,45
Zahl der eigenen Wohnungen / Häuser und gewerbl. Einheiten	297
Zahl der gewerblich zw.-gemieteten Einheiten	
mit Mietgarantie	99
ohne Mietgarantie	220
Zahl der verwalteten Einheiten (incl. eigener)	1.634
Bauleistung: seit der Gründung erstellte Wohnungen u. Häuser	2.160 + 70 gewerbl. Objekte + 1.738 Garagen
Vorsitzender des Aufsichtsrates	Manfred Wolf
Vorstand (Geschäftsführer)	Martin Grado
Mitgliedschaften	Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V., Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart GdW Gesamtverband (Dachverband) der Wohnungswirtschaft e.V. Deutsches Volksheimstättenwerk Vereinigte Volksbanken eG Volksbank Ermstal Alb eG

I. Allgemeine Wirtschaftslage (Bau- u. Wohnungswirtschaft)

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

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

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

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

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

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

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden

Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

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

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

Pfullingen - unsere Heimat



II. Das Unternehmen stellt sich vor

Wer wir sind

- Gründung der Genossenschaft am 16.02.1949

- Eigentümer

Die Genossenschaft gehört 1.316 Mitgliedern (mit 4.298 Anteilen), mit einem Kapitalanteil von € 2.095.592,16 (Stand 31.12.2024). Die Satzung der Genossenschaft wurde der 2006 vorgenommenen Novellierung des Genossenschaftsgesetzes angepasst.

- Vorstand

Martin Grado	Immobilienkaufmann / Bilanzbuchhalter
Hans-Ulrich Kiefer	Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Dipl. Sachverständiger für Grundstücke DIA (ehrenamtlich)
Manuel Baier	B.A. Public Management (ehrenamtlich)

- Mitarbeiter

Wohnungseigentumsverwaltung / EDV

Stephan Richter	Tel.: 07121/9794-22
Lisa Vasiliadis	Tel.: 07121/9794-15
Reinhard Schneider	Tel.: 07121/9794-20
Beate Muthny-Klein	Tel.: 07121/9794-12
Hannes Haag	Tel.: 07121/9794-34

Hausbewirtschaftung / Vermietung

Lisa Moidl	Tel.: 07121/9794-70
Elisa Trendelenburg	Tel.: 07121/9794-13

Finanzbuchhaltung

Johannes Kost	Tel.: 07121/9794-14
---------------	---------------------

Sekretariat

Miriam Heil	Tel.: 07121/9794-0
Traude Kluge	Tel.: 07121/9794-0

Hausmeisterei

Sven Rauscher, Miroslaw Halinski, Nazario Fiordalisi, Frank Krämer, Christian Paul, Dieter Hagmaier, Albin Danilow

- Aufsichtsrat

Manfred Wolf, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Vorsitzender
Christine Böhmler, Dipl. Ing. (FH)	Stellv. Vorsitzende
Roland Deh, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	
Ulrich Keppler, Malermeister	
Thomas Mürdter, Garten- und Landschaftsarchitekt (FH)	
Bernd Schwab, Bachelor of Finance	

Wo wir arbeiten

Unsere Geschäftsräume in der Klosterstraße 1 in Pfullingen sind zentral gelegen und gut erreichbar. Telefonisch sind wir wie folgt erreichbar:

Mo. bis Fr. von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Di. + Do. von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Mit unserem 24 Stunden-Notrufservice erreichen Sie unsere Hausmeister rund um die Uhr. Die Notrufnummer finden Sie am schwarzen Brett Ihrer von uns verwalteten Wohnanlage.

Die Baugenossenschaft baute und baut für Sie in Pfullingen, Lichtenstein, Eningen unter Achalm, Metzingen, Bad Urach, Wannweil, Neckartenzlingen, Altenriet, Mössingen, Tübingen, Ofterdingen, Frickenhausen-Tischardt, Pliezhausen-Gniebel und Sonnenbühl - Willmandingen.

Was wir machen

- Bauen, - Vermieten, - Vermakeln, - Betreuen, - Verwalten,

Wir **bauen** nicht nur Eigentumswohnungen oder Miethäuser, sondern auch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Gewerbeimmobilien, Lebensmittelmärkte, Pflegeeinrichtungen und Kindergarteneinrichtungen.

Wir **vermieten** nicht nur unsere eigenen Wohnungen, sondern bieten auch im Neubaubereich lukrative Zwischenvermietung -teilweise sogar mit Mietgarantien- an.

Wir **vermakeln** nicht nur eigenen Bestand, sondern jederzeit auch Ihre eigene Immobilie, soweit Sie diese veräußern möchten.

Wir **betreuen** nicht nur unsere eigenen Wohnungen, sondern auch fremde Mietwohnungen, wenn Sie sich mit der eigenen Vermietung nicht mehr belasten wollen.

Wir **verwalten** nicht nur unsere eigenen Wohnanlagen, sondern sind gerne bereit auch fremde Wohnanlagen als Ihr zuverlässiger Verwalter zu übernehmen.

Wir **begutachten** nicht nur unsere eigenen Objekte, sondern ermitteln Ihnen gerne den Verkehrswert Ihrer Immobilie.

Unsere über 75-jährige Erfolgsgeschichte, das Leitbild Warum ein Leitbild:

Unser Leitbild dient der Identifikation mit dem Unternehmen. Es zeigt unser eindeutiges und unverwechselbares Profil, gibt Orientierung und fördert die Integration von Neuem.

An unserem Leitbild wollen wir uns messen und messen lassen. An unsere Qualität stellen wir hohe Ansprüche. Unser Leitbild ist die Richtschnur für unser Handeln und unterstützt uns bei der aktiven Zukunftsplanung.

Das Leitbild soll uns allen – Mitgliedern, Bewohnern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern – auch zur Identifikation mit unserer Genossenschaft verhelfen. Es ist Orientierungshilfe in der täglichen Arbeit und im Kontakt untereinander.

Unsere Werte:

Grundsatz der Offenheit und Toleranz!

Der einzelne Mensch steht für uns im Mittelpunkt. Das beinhaltet den Respekt vor anderen Lebensentwürfen und partnerschaftliches Miteinander auf Augenhöhe.

Gebot des respektvollen Umgangs!

Egal ob Mieter, Eigentümer oder Handwerker. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht der respektvolle Umgang mit all unseren Geschäftspartnern. Wir pflegen eine Kommunikation auf Augenhöhe und der Offenheit.

Unsere Ziele:

Schaffung von Wohnraum / Zufriedenheit / Gesellschaftliche Verantwortung!

Wir wollen für unsere Kunden bedarfsgerechte Wohnungen erstellen, die durch ihre Lage und Ausstattungsqualität eine hohe Wohnzufriedenheit ermöglichen.

Dieses Wohlbefinden der Bewohner soll durch ein zeitgemäßes Dienstleistungsangebot gefördert und ergänzt werden. Hierzu gehören eine gute Erreichbarkeit, auch in Notfällen, sowie eine bezahlbare Betreuung der Wohnanlagen durch fachmännische Hausmeisterleistungen.

Darüber hinaus fühlen wir uns verpflichtet, den Wohnungsbestand in einem möglichst guten Zustand unter Beachtung der verfügbaren Ressourcen zu erhalten. Instandhaltung, Wertverbesserung und Modernisierung werden daher unter dem Gesichtspunkt des technischen Fortschritts, der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit betrieben.

Wir übernehmen auch Verantwortung in der Gesellschaft! Eines unserer Ziele ist der Bau von preisgünstigem Wohnraum oder auch die Herstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen. Darüber hinaus stellen wir wo nötig und möglich Einheiten zur Quartiersarbeit für Kooperationspartner zur Verfügung. Zu unserem Engagement gehört auch die Zurverfügungstellung einer Tagespflegeeinrichtung, einer Demenz-Wohngemeinschaft und Wohnungen mit Betreuungskonzept – jeweils in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen.

75 Jahre Baugenossenschaft Pfullingen eG!

1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurde der eingeschlagene Kurs der Risikominimierung von uns beachtet und fortgesetzt. Weitere Veräußerungen von Bestandswohnungen erfolgten nur an die darin wohnenden Mieter, gemäß unserem Motto **„Eigentum schaffen durch die Baugenossenschaft Pfullingen eG“**. Es wurde eine Wohnung und ein KFZ-Stellplatz mit einem Buchwertgewinn in Höhe von 160.178,96 € veräußert.

Die dringliche Aufgabe der Instandsetzungsarbeiten an unseren eigenen Wohnungen wurde weitergeführt. So wurden bei vielen älteren Wohnungen, insbesondere bei einem Mieterwechsel, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten wie Baderneuerungen, Bodenbelagserneuerungen und Malerarbeiten durchgeführt.

Die Aufzeichnungspflichten im Rahmen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich wurden beachtet und den betrieblichen Erfordernissen und Möglichkeiten angepasst. Das bei uns eingeführte Risiko-Managementsystem wurde in allen Betriebsbereichen entsprechend angewandt und fortgeführt. Risiken ergeben sich vor allem im Bauträgergeschäft und in der Kapitalbewirtschaftung. Durch die eingeführten internen Controlling-Instrumente wie z.B.: Finanzierungsübersichten, betriebswirtschaftliche Auswertungen oder monatliche Liquiditätsübersichten wird die wirtschaftliche Lage des Unternehmens jederzeit aktuell beurteilt. Besondere Risiken sind aufgrund unserer vorsichtigen Geschäftspolitik nicht ersichtlich.

Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft wurden die von uns formulierten klaren Vorgaben beachtet. Dies bedeutet grundsätzlich, dass Neubauten nur nach entsprechendem Verkaufserfolg bzw. sichergestellter Finanzierung gestartet werden und keine Grundstücksbevorratung erfolgte.

Bolbergstraße 32+32/1, Sonnenbühl - Quartier der Generationen

Das Bauvorhaben „Quartier der Generationen“ in der Bolbergstraße 32 und 32/1 in Sonnenbühl - Willmandingen wurde nach einer langen Planungs- und Realisierungszeit (erste Gespräche fanden bereits 2016 statt) im Frühjahr 2024 erfolgreich abgeschlossen. Diese rund achtjährige Projektdauer ist in der heutigen Zeit durchaus nicht unüblich. Einerseits zeigt sie wie sorgfältig und durchdacht die Planung und Umsetzung erfolgte. Andererseits vermittelt dies auch ein Stück weit die Dimension von Problemen und Bürokratie, die ein solches Projekt mit sich bringen.

Im Rahmen des Gesamtprojekts entstand auf dem ehemaligen „Wagner-Areal“, in enger Kooperation mit der Samariterstiftung und der Gemeinde Sonnenbühl, ein vielfältiges Quartier. Neben unseren beiden Wohnhäusern mit jeweils neun Wohnungen, wurde ein dreigruppiges Pflegeheim gebaut. Dieses ist mit einer Tagespflegeeinrichtung, einer Begegnungsstätte und einer Schülerhilfe ausgestattet, um den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Gemeinschaft vor Ort ein lebendiges, unterstützendes und generationenübergreifendes Umfeld zu bieten.

Besonders hervorzuheben sind die Nachhaltigkeitsthemen, die bei den beiden Wohngebäuden umgesetzt wurden. Es wurden umweltfreundliche Technologien wie Pelletsheizungen installiert, um die Energieeffizienz zu steigern. Zudem wurde auf Elektromobilität gesetzt, was den Bewohnern und Besuchern die Nutzung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel ermöglicht.

Hierbei wurden alle Car-Portstellplätze mit einem intelligenten Lade- und Lastenmanagementsystem ausgestattet. Außerdem sorgt eine Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell für eine nachhaltige Energieversorgung und trägt dazu bei, die Energiekosten zu senken.

Insgesamt ist das „Quartier der Generationen“ ein gelungenes Beispiel für nachhaltiges, generationenübergreifendes Wohnen und gemeinschaftliches Leben, welches sich auch architektonisch in das ländlich geprägte Willmandingen perfekt einfügt. Die lange Planungszeit hat sich gelohnt, ein modernes, umweltbewusstes und lebenswertes Quartier wurde von der Vision zur Realität.

Quartier der Generationen von der Bolbergstraße aus

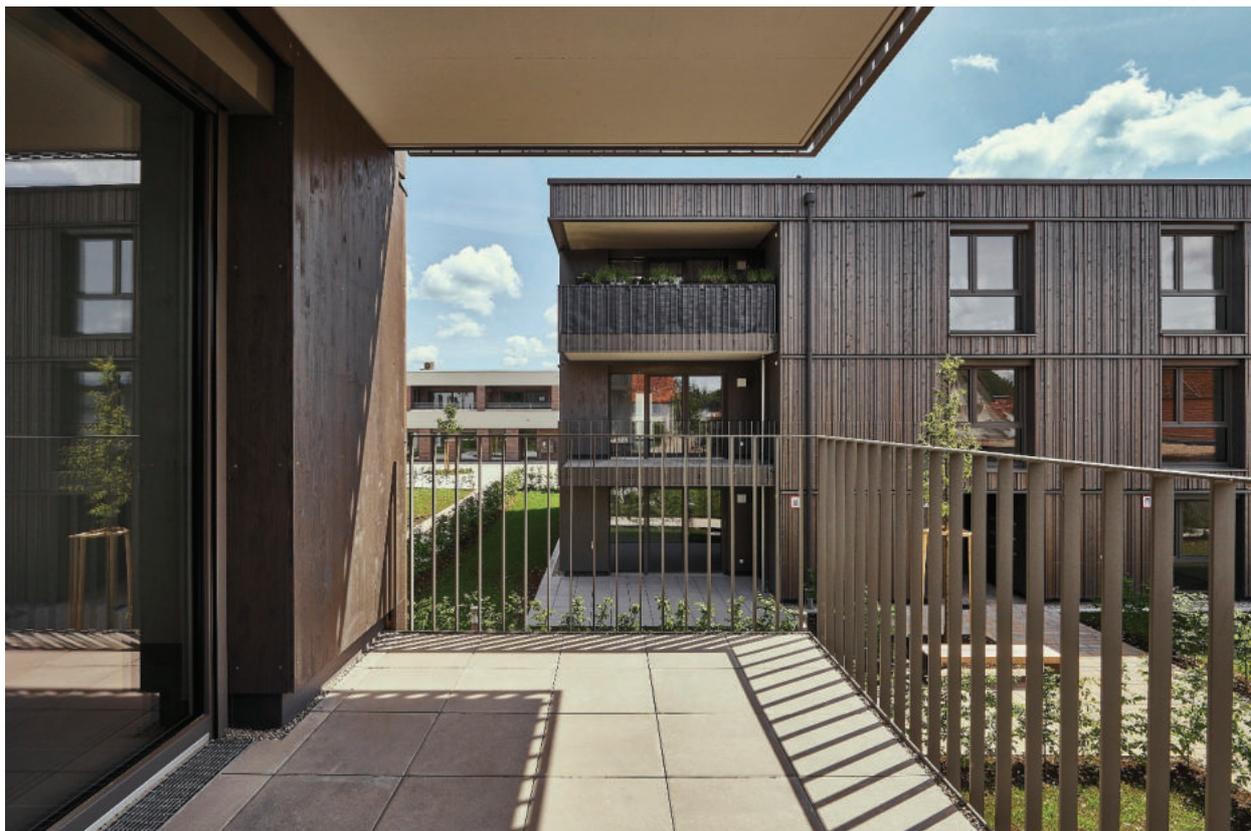


Quartier der Generationen von den Car-Ports aus



Quartier der Generationen vom Innenhof mit Blick auf das Pflegeheim





Ausblick

Zwischenzeitlich konnten wir in der **Marktstraße 28 in Pfullingen** ein kleines Grundstück in zentraler Lage mit viel Entwicklungspotential erwerben. Wir projektieren und entwickeln hier ein zentrumsnahes und seniorengerechtes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen und einer Tiefgarage. Frühestmöglich soll nach gründlicher Planungszeit und einer verbindlichen Kostenermittlung mit der Vermarktung begonnen werden. Ein etwaiger Baubeschluss erfolgt erst nach erfolgreicher Vermarktung.



Weiter haben wir in der **Panoramastraße in Neckartenzlingen** in Kooperation mit der Gemeindeverwaltung eine Grundstücksoption erhalten. Die Planung ist hier bereits mit der Kommune und dem Gemeinderat abgestimmt und die Kosten wurden ermittelt. Die Vermarktung hat im Frühsommer 2025 begonnen. Ein etwaiger Baubeschluss erfolgt auch hier erst nach erfolgreicher Vermarktung.

Panoramastraße / Neckartenzlingen - Visualisierung Straßenansicht



Panoramastraße / Neckartenzlingen - Visualisierung Innenhof



Die Bauwirtschaft befindet sich derzeit in einer herausfordernden Phase. Eines der zentralen Probleme in unserer Region sind hierbei die auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten, was auf mehrere Faktoren zurückzuführen ist. Insbesondere sind hierbei die hohen Materialpreise, Lieferkettenprobleme, erhöhte Energiekosten, Fachkräftemangel sowie zunehmende wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zu nennen.

Hinzu kommen die Erschwernisse gestiegener Finanzierungskosten in Form von deutlich höheren Zinsen, der Wegfall verschiedener Fördermöglichkeiten und nicht zuletzt ein stetig wachsender Berg an bürokratischen Vorschriften. Letzteres bringt leider sehr oft langwierige Genehmigungsverfahren mit zusätzlichen Kosten und Frustrationspotential mit sich.

All dies führte zu einem deutlich spürbarem Nachfragerückgang im Verkaufssektor und wirkt sich damit auch auf unsere Projektplanung und Umsetzung aus. Wir haben unsere Neubauaktivität der Marktentwicklung angepasst und deutlich reduziert.

Unser ohnehin schon angespannter Mietmarkt bekommt diese Entwicklung durch weiterhin steigende Mieten deutlich zu spüren. Eine Entspannung ist bei einer konstant hohen Nachfrage leider nicht in Sicht, die marktüblichen Mieten in unserer Region bewegen sich auf einem hohen Niveau.

Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin der Bedarf und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum konstant bleibt. Um diesem Bedarf nachkommen zu können, müssen einerseits die Förderungen des Staates für den preisgünstigen Wohnungsbau weiter verbessert werden, andererseits müssen die Rahmenbedingungen vereinfacht und ein Bürokratieabbau bei den Bauvorschriften erfolgen.

All dies hat zu dem genannten, angepassten Marktverhalten unsererseits geführt. Wir werden die Entwicklungen weiterhin aufmerksam verfolgen und situationsbedingt reagieren. Grundsätzlich setzen wir auch weiterhin auf gute Lage, durchdachte Projektentwicklungen und beste Qualität bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben.

Maklertätigkeit

Einer unserer Geschäftsbereiche ist die Vermittlung von gebrauchten Immobilien. Dieser Geschäftsbereich ist bei uns im Bereich Verkauf / Neubau angesiedelt. Es konnten im vergangenen Jahr Maklerprovisionen in Höhe von € 27.059,70 erwirtschaftet werden. In diesem Bereich wird auch die Marktwertermittlung von Grundstücken durchgeführt. Die seriöse Marktwertermittlung ist sowohl für einen Verkäufer wie auch für einen Kaufinteressenten eine gute Orientierungshilfe, welche von uns gerne angeboten wird.

Hausbewirtschaftung

Der eigene Mietwohnungsbestand mit 266 Eigentumswohnungen, 6 Reihenhäusern und 23 gewerblichen Objekten, sowie der Mietverwaltungsbestand mit 99 Eigentumswohnungen, welcher mit Mietgarantien versehen ist, und der betreute Mietwohnungsbestand (reine Mietenverwaltung) mit 220 Eigentumswohnungen, konnte durchweg zu aller Zufriedenheit vermietet und betreut werden. Die gute Nachfragesituation nach Mietraum im Geschäftsjahr wirkt sich weiterhin sehr positiv auf die Auswahlmöglichkeit

der Mietinteressenten aus. Die vor mehreren Jahren eingeführte Möglichkeit der Bonitätsabfrage für Mietinteressenten hat sich sehr bewährt.

Beim eigenen Bestand (295 Einheiten) waren 15 Mieterwechsel zu verzeichnen, was einer Fluktuationsrate von 5,09 % entspricht. Nennenswerte Leerstände von Wohnungen waren nicht zu verzeichnen, außer dass in Einzelfällen instandsetzungsbedingt ein geringer Mietausfall zu verzeichnen war. Zum Jahresende mussten uneinbringliche Mieten in einem Umfang von € 647,12 wertberichtigt werden, was 0,02 % der gesamten Sollmietenerträge ausmacht. Durch unser schnelles Mahn- und Inkassowesen konnten die Mietausfälle, auf die Menge der Mietverhältnisse bezogen, äußerst günstig gehalten werden. Räumungsklage musste im Geschäftsjahr keine erhoben werden.

Die Durchschnittsmiete unserer eigenen Wohnungen belief sich im Geschäftsjahr auf € 8,07 pro m² Wohnfläche und liegt damit deutlich unter den in unserer Region vorherrschenden Mietpreisen. Hieraus zeigt sich auch deutlich die Zielsetzung unseres Unternehmens, nämlich die Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum.

Ziel unserer Hausbewirtschaftung ist auch die Instandhaltung. Zur Erhaltung unserer Wohnungen gaben wir in den vergangenen Jahren durchschnittlich ca. € 306.800 aus. Im Berichtsjahr betrugen die Ausgaben ca. € 299.600. Auch in den kommenden Jahren soll unser eigener Bestand durch Instandsetzungen auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Besonderes Augenmerk legen wir hierbei auf die energetische Verbesserung unserer Objekte.

Der Bereich der betreuten Mietwohnungen wird sehr gut angenommen. Immer mehr Eigentümer wollen mit der Vermietung ihrer Immobilie nichts zu tun haben. **Hier bieten wir die seriöse, fachmännische Betreuung der Immobilie an.** Wir ziehen für unsere Kunden die Miete ein, überwachen die Instandhaltungen und suchen den passenden Mieter. Im Notfall sorgen wir auch für die Räumung einer Wohnung.

Eigentumsverwaltung

Alle unsere Mietwohnungsanlagen sind durch Anlegung von Aufteilungsplänen, Einholung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Fertigung und Beurkundung von Teilungserklärungen in Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt. Dies bedeutet, dass alle unsere einzelnen Wohnungen auch für sich handelbar sind.

Unser Service und unsere Leistung konnten sich in diesem Bereich durchsetzen und unsere Geschäftspartner überzeugen. Im Einzelfall wird geprüft und in Erwägung gezogen wirtschaftlich sinnvolle Objekte auf Anfrage in die Verwaltung zu übernehmen. Insbesondere haben wir zum 01.01.2024 die Verwaltung im Zentrum von Unterhausen in der Bahnhofstraße 3 und das DEZ/Kirchstraße im Zentrum von Pfullingen hinzugewinnen können. Darüber hinaus wurden wir ab Frühjahr 2025 mit der Verwaltung der Wohnanlage „Elisengarten“ in Pfullingen betraut.

Für das Geschäftsjahr wurde teilweise eine Gebührenerhöhung gemäß den Bestimmungen in den Verwalterverträgen vorgenommen. Der durchschnittliche Verwaltungspreis für eine Wohnung liegt derzeit bei brutto ca. € 350 / jährlich. Zum 31.12.2024 wurden von uns 1.634 Wohn- und Gewerbeeinheiten (inkl. unserer darin

vorhandenen eigenen Einheiten) in 74 Wohnanlagen verwaltet. Die erforderlichen Eigentümerversammlungen für das vorangegangene Geschäftsjahr wurden alle abgewickelt.

Im Sinne der Eigentümer unserer verwalteten Wohnungen legen wir besonderen Wert auf die von uns ggf. beeinflussbaren Nebenkosten für die Wohnungen. So werden diese kontinuierlich verglichen, überprüft und optimiert. Gute Erfahrungen und Unterstützung haben wir hierbei durch unseren Verband und dem Abschluss von Rahmenverträgen in verschiedenen Bereichen erhalten. Alle diese Tätigkeiten sind für uns selbstverständliche Aufgaben. Komplettservice ist für uns Standard.

Sehr frühzeitig haben wir, im Sinne unserer Eigentümer und Mieter u. A. Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und PV-Anlagen erstellt. Teilweise wird die Stromerzeugung direkt zur Reduzierung der Allgemeinkosten genutzt. In anderen Fällen betreiben wir die Anlagen, um den Bewohner Strom kostengünstig zur Verfügung stellen zu können.

Mitgliederverwaltung

Der Mitgliederbestand zum 31.12.2024 ist mit 1.316 um 35 Mitglieder gesunken, wir hatten 97 Abgänge und 62 Zugänge. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 28.774,39 verringert.

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wurde satzungsgemäß in der ersten Jahreshälfte 2024, am 13.06.2024 abgehalten.

Sonstiges

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine besonderen Vorkommnisse. Unkalkulierbare, bestandsgefährdende Risiken aus laufenden Geschäften oder Rechtsverfahren bestanden und bestehen nicht.



2. Betriebs- und Personalorganisation

Personal

Die Struktur des Vorstandes und des Aufsichtsrates blieb im Geschäftsjahr 2024 unverändert. Es gab für das Geschäftsjahr keinerlei besondere Vorkommnisse.

Die Durchführung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses, Bilanzerstellung und Erstellung der Gewinn- u. Verlustrechnung erfolgte, neben einer Vielzahl von weiteren Tätigkeiten rund um die Finanzen, wie bisher durch unsere eigene **Buchhaltung**, Herrn Kost.

Im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ist Herr Richter zusammen mit Herrn Haag, Frau Muthny-Klein und ab 15.02.2025 mit Frau Vasiliadis beschäftigt. Herr Richter ist als Abteilungsleiter zusammen mit Herrn Schneider auch für die Einteilung unserer 7 hauptamtlich angestellten Hausmeister und für die „geringfügig Beschäftigten“ verantwortlich.

Unserer EDV wird hausintern über Herrn Kost zusammen mit Herrn Richter betreut. Die ERP-Software von Aareon, Wodis-Sigma, wird seit Anfang 2023 wieder über eine Rechenzentrumslösung betrieben. Über dies wurde im Frühjahr 2025 unsere restliche Netzwerkumgebung in eine Cloudlösung überführt, deren Erreichbarkeit redundant abgesichert wurde. Diese wird von der Aareon AG betrieben und ist mit einem entsprechenden Service-Support ausgestattet. Themen zur Datensicherheit und EDV-Hardware sind somit zukunftsorientiert gelöst und langfristig sichergestellt.

Im Frühjahr 2024 wurde für die Hausmeisterei eine Digitalisierungs-Software eingeführt. Hierdurch haben wir eine erhebliche Effizienzsteigerung in allen Bereichen rund um das Thema der Hausmeisterbetreuung erreicht.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind Frau Moidl und Frau Trendelenburg tätig. Die vielfältigen Aufgaben rund um die Vermietung einer Immobilie werden unter großem Einsatz sehr zuverlässig erledigt. Erforderliche Seminare zur Weiterbildung, im sich ständig verändernden Mietrecht, werden in regelmäßigen Abständen besucht.

Im Bereich des Empfangs/Sekretariats sind Frau Heil und Frau Kluge die erste Anlaufstelle für alle unsere Kunden. Sie leiten jeden zuverlässig zu der/m zuständigen Sachbearbeiter/in oder nehmen Meldungen und Anliegen kundenorientiert auf.

Seit langem wird bei uns ausgebildet. Um eine qualitativ hochwertige Ausbildung sicher zu stellen, bilden wir grundsätzlich nur einen Auszubildenden aus. Seit Herbst 2024 freuen wir uns über unseren neuen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann, Herrn Krämer.

Herr Grado, Frau Muthny-Klein und Herr Kost verfügen zwischenzeitlich über die erforderliche Ausbildereignungsprüfung, um Ausbildungen in diesen Bereichen vornehmen zu dürfen. Herr Grado ist im Prüfungsausschuss der IHK Pforzheim tätig, dort werden die mündlichen Prüfungen der Auszubildenden in der Wohnungswirtschaft aus ganz Baden-Württemberg ehrenamtlich abgenommen.

Insgesamt waren neben dem hauptamtlichen Vorstand durchschnittlich 15 kaufmännische und technische Angestellte beschäftigt. Die Hausmeisterei wird durch mehrere geringfügigen Beschäftigte unterstützt.

Betriebsablauf

Unser Organisationsplan unterliegt in Abstimmung mit allen Mitarbeitern einer kontinuierlichen Kontrolle. Es werden hier z.B. die Personalveränderungen und die EDV-Veränderungen mit eingebracht. Die Zuordnung aller erforderlichen Tätigkeiten wurde unter dem Gesichtspunkt der Vertretung im Krankheits- oder Urlaubsfall vorgenommen. Der Organisationsplan hat sich bewährt und wird auch weiterhin entsprechend fortgeführt.

Soweit erforderlich finden innerbetriebliche Besprechungen statt. Die einzelnen Abteilungen stimmen sich intern ab. Durch die Teilnahme an Tagesseminaren bzw. Fachtagungen sind die Fachkenntnisse der Beschäftigten immer auf dem neuesten Stand.

Die organisatorischen Gegebenheiten werden in Zusammenarbeit mit der Belegschaft kontinuierlich überwacht und ggf. den betrieblichen Erfordernissen angepasst, so dass ein effizienter, reibungsloser Betriebsablauf gesichert ist.

Versicherungsschutz

Der erforderliche Versicherungsschutz zur Deckung des Betriebs- und Haftungsrisikos wird laufend überprüft und ist ausreichend vorhanden. Die Überprüfung bzw. Überwachung erfolgt extern über die AWTS-ASSEKURANZ-GMBH, welche ein Tochterunternehmen des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen ist.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **Vermögenslage** der Baugenossenschaft Pfullingen stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Bilanzsumme	48,81 Mio. €	52,96 Mio. €	57,26 Mio. €
Eigenkapital	11,94 Mio. €	10,94 Mio. €	10,30 Mio. €
Fremdkapital	36,87 Mio. €	42,02 Mio. €	46,96 Mio. €
Flüssige Mittel	0,84 Mio. €	0,51 Mio. €	0,71 Mio. €

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Anlage- und Umlaufvermögen sind fristenkongruent finanziert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse im Geschäftsjahr 2024 waren geordnet. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2024 24,47 % (Vorjahr 20,66 %). Betragsmäßig erhöhte sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 1.001.575, --.

Ziel ist es die Schulden in den nächsten Jahren zu reduzieren. Im Geschäftsjahr konnten neben der Regeltilgung in Höhe von ca. € 1,32 Mio., weitere € 0,21 Mio. Schulden sondergetilgt werden.

Der Buchwert des Anlagevermögens ist kontinuierlich rückläufig. Die Wohnungen werden mit 2 %, die gewerblichen Einheiten mit 3 bzw. 4 % linear abgeschrieben.

Die **Finanzlage** ergibt sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung (DRS21):

	2024	2023
	T €	T €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.065	784
+ / - Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.255	1.213
+ / - Zunahme/Abnahme Rückstellungen	260	-10
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendung/Erträge	121	193
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.482	4.216
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.494	-3.719
- / + Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des AV	-167	-48
+ Saldo aus Zinserträge/Zinsaufwendungen	547	606
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>4.069</u>	<u>3.235</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle AV	-5	-57
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	210	60
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-435	-1.492
+ Erhaltene Zinsen	6	0
= Cash Flow aus Investitionstätigkeit	<u>-224</u>	<u>-1.489</u>
+ / - Einzahlungen aus Geschäftsguthaben	-9	-85
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz) Krediten	312	659
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-3.222	-1.871
- Gezahlte Zinsen	-553	-606
- Gezahlte Dividende	-55	-61
= Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-3.527</u>	<u>-1.964</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	318	-218
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	488	705
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>806</u>	<u>487</u>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet.

Allen Zahlungsverpflichtungen konnte uneingeschränkt nachgekommen werden. Die im Girobereich eingeräumten Kreditlinien mussten zu keinem Zeitpunkt ganz ausgeschöpft werden. Skontovorteile wurden immer ausgeschöpft. Die Liquidität war jederzeit gegeben.

Durch die bestehenden Zinsbindungen sind die Zinsrisiken für die kommenden Jahre minimiert. Durch weitere bereits getroffene Verträge können wir in den kommenden Jahren Darlehen teilweise ablösen bzw. Restsummen über günstigste Konditionen weiterführen.

Die **Ertragslage** der Baugenossenschaft Pfullingen ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023	2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	11.403,55	13.453,58	8.353,63
Bestandsveränderungen	-3.835,01	-3.312,83	2.250,91
sonstige betriebliche Erträge	134,84	143,59	367,64
Betriebsleistung	7.703,38	10.284,33	10.972,18
Aufwendungen für bezogene Leistung	-2.466,60	-5.603,53	-6.772,13
Personalaufwand	-1.446,44	-1.432,20	-1.319,02
Abschreibungen	-1.254,75	-1.212,66	-1.086,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-700,74	-547,03	-568,38
Sonstige Steuern	-74,64	-99,49	-60,48
Betriebsaufwand	-5.943,17	-8.894,92	-9.806,55
Betriebsergebnis	1.760,21	1.389,42	1.165,63
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-547,43	-605,73	-601,21
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.212,78	783,69	564,42
Ertragsteuern	-147,82	0,00	0,00
Jahresergebnis	1.064,96	783,69	564,42

Eine kontinuierliche Ertragslage zeichnet sich dadurch ab, dass wir mit stabilen Zinsaufwendungen und Verwaltungskosten rechnen können. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind als sicher anzusehen, eine Mietanpassung wird in regelmäßigen Abständen vorgenommen. Die Erträge aus der WEG-Verwaltung haben sich ebenfalls als nachhaltig und kontinuierlich erwiesen.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ergibt sich die nachfolgende Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2024:

Jahresüberschuss 2024 + Gewinnvortrag 2023	=	€	1.115.819,38
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	=	€	106.496,37
Zuweisung in anderen Gewinnrücklagen	=	€	900.000,00
Bilanzgewinn	=	€	109.323,01
Ausschüttung der Dividende 2024 (2,5 %)	=	€	53.342,54
Gewinnvortrag in das Jahr 2025	=	€	55.980,47

4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Neubau

Die Wohnungswirtschaft musste in den vergangenen Jahren eine Reihe von Problemstellungen bewältigen. Hierbei sind vor allem die hohe Inflation, entfallene Fördermöglichkeiten, steigende Zinsen, gestiegene Rohstoff-/Baupreise und die aufkommende Stagnation zu nennen. Wir haben dieser Entwicklungen rechtzeitig und im erforderlichen Maße Rechnung getragen. Baufreigabe für ein Neubauvorhaben werden durch den Aufsichtsrat erst nach entsprechender Teilvermarktung und oder bestätigter Finanzierung durch eine unserer Hausbanken erteilt.

Trotz unserer gegenwärtigen Herausforderungen sehen wir hierin auch Chancen, die wir aktiv nutzen möchten. Die ungebrochene Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und auch bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in guten Lagen und mit durchdachten Konzepten, schafft eine solide Grundlage für nachhaltiges Wachstum und innovative Projektentwicklung. In enger Abstimmung mit unserem Gremium wollen wir im Einzelfall Projekte mit verlässlichen Partnern entwickeln, ohne hierbei eine aktive Grundstücksbevorratung zu betreiben.

Die im Bauträgergeschäft bestehenden Risiken werden durch unsere Maßnahmen soweit möglich reduziert und die sich bietenden Möglichkeiten ergriffen.

Hausbewirtschaftung

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt dafür, dass unsere Position sowohl bei der Vermietung des Eigenbestands als auch im Dienstleistungsbereich in der Sondereigentumsverwaltung weiterhin stabil und positiv bleibt. Diese stabile Nachfrage schafft eine solide Grundlage, um langfristig erfolgreich zu agieren.

Ein durchdachtes Vergabeverfahren kombiniert mit unserem engmaschigen Mahnverfahren führen zu sehr geringen Mietausfällen. Darüber hinaus prüfen wir bei Mieterwechseln im Einzelfall ob gezielte Modernisierungen angebracht sind, um so den Wert unseres Bestandes zu erhalten und zu optimieren.

Die Entwicklung der stetig steigenden Nebenkosten für unsere Mieter verfolgen wir mit Sorge und werden diese auch weiterhin im Auge behalten. Im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen wir die Kostensteigerung abzufedern, um so das Risiko von

Zahlungsausfällen zu minimieren. So sind z.B. weitere PV-Anlagen im Mieterstrommodell angedacht, die einen Baustein gegen weitere Kostensteigerungen und gleichzeitig eine positive Entwicklungsmöglichkeiten für die Hausbewirtschaftung darstellen können. Durch die beschriebenen Maßnahmen und der Erwartung, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnraum für uns nicht verschlechtern wird, sind die Risiken der Vermietung soweit möglich reduziert und sich ergebende Möglichkeiten ergriffen.

Wohnungseigentumsverwaltung / Hausmeisterei

Auch die Wohnungseigentümergeinschaften haben mit stetig steigenden Kosten zu kämpfen. Auch in diesem Bereich versuchen wir den Kostensteigerungen durch z.B. den Abschluss von Rahmenverträgen entgegenzuwirken. Dies wird zum Großteil von unseren Kunden anerkennend wahrgenommen. Dies zeigt sich in der Zufriedenheit, wir sind in allen Fällen mittelfristig zum Verwalter gewählt und in vielen Fällen auch mit der Hausmeisterbetreuung beauftragt. Darüber hinaus prüfen wir laufend einzelne Verwaltungen auf Wirtschaftlichkeit um ggf. entsprechend reagieren zu können. Mit einer Ertragsschmälerung ist daher nicht zu rechnen, Risiken aus der WEG-Verwaltung/Hausmeisterei sind, soweit möglich, minimiert.

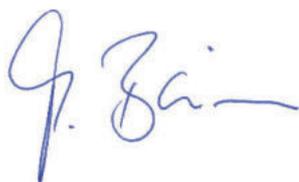
Auf Grund der Vielzahl von politischen Krisenherden und wirtschaftlicher Widrigkeiten ist grundsätzlich ein vorsichtiges Tangieren und eine gut abgewogene Vorgehensweise geboten. Mit unserem eingeschlagenen Weg berücksichtigen wir dies und können daher, soweit keine grundlegenden, sich für die Gesamtgesellschaft allgemein negativ auswirkenden massiven Marktverschlechterungen erfolgen, gut bestehen. Insofern sehen wir der weiteren Geschäftsentwicklung verhalten zuversichtlich entgegen.

Pfullingen im Mai 2025

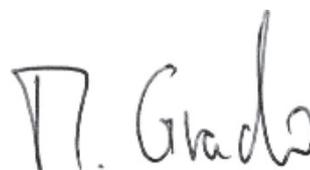
- Vorstand -



Hans-Ulrich Kiefer



Manuel Baier



Martin Grado

IV. Bericht des Aufsichtsrates

„Uns braucht man heute mehr denn je!“

Am 9. September 2024 hat das **Bündnis der Bauwirtschaft Baden-Württemberg** – ein Zusammenschluss aus Vertreterinnen und Vertretern der Bauwirtschaft, Kammern, Mieterschaft und Gewerkschaften – auf die zunehmend angespannte Lage im Wohnungsbau hingewiesen. In der Einladung zur Veranstaltung hieß es deutlich: *„Die Krise im Wohnungsbau spitzt sich zu.“* Die Situation sei heute sogar gravierender als während der Finanzkrise 2008.

Tatsächlich sinkt die Zahl der genehmigten und fertiggestellten Gebäude kontinuierlich. Gleichzeitig reichen die bereitgestellten Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bei Weitem nicht aus. Die vorgesehenen 580 Millionen Euro waren bereits im Juni 2024 vollständig ausgeschöpft.

Seit Jahren verspricht die Politik, mehr Fördermittel bereitzustellen und durch eine Reform der Landesbauordnung die Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Erfreulicherweise hat der **Landtag am 13. März 2025** nun wesentliche Änderungen der Landesbauordnung beschlossen. Diese Reform stellt einen bedeutenden Schritt zur Entbürokratisierung und Beschleunigung der Verfahren dar – ein richtiger und wichtiger Impuls.

Als Genossenschaft setzen wir uns weiterhin mit Nachdruck für die Schaffung von **bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum** ein. Dafür brauchen wir starke Partner – vor allem die Kommunen. Die Gemeinden sind aufgerufen, geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Wir haben in der Vergangenheit erfolgreich gezeigt, dass kommunale Zielsetzungen wie Städtebau, barrierefreies Wohnen, altersgerechte Quartiersentwicklungen, der Bau von Sozialwohnungen, Kindergärten und Begegnungsstätten gemeinsam umsetzbar sind – und das, ohne die kommunalen Haushalte zusätzlich zu belasten.

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war für uns eines der erfolgreichsten in der Geschichte unserer Genossenschaft. Mit einem **Jahresüberschuss von über 1 Million Euro** konnten wir ein hervorragendes Ergebnis erzielen.

Grundlage dieses Erfolgs waren eine sorgfältige Planung, differenzierte Kalkulationen sowie die Umsetzung einer konservativen Investitionsstrategie, welche zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt wurde. Diese Strategie hat sich – gerade in einem unsicheren Marktumfeld – bewährt. Vorstand und Aufsichtsrat halten daher aktuell weiterhin an den vereinbarten Zielsetzungen fest.

Die neue Bundesregierung hat unterdessen einen **„Wohnungsbau-Turbo“** angekündigt: Planungsverfahren und Baustandards sollen vereinfacht und mehr Sozialwohnungen gebaut werden. Wir beobachten diese Entwicklungen aufmerksam und werden rechtzeitig entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Ausblick

Unsere Genossenschaft blickt auf über **75 Jahre Erfahrung** im Bauwesen zurück. Dieses Know-how wollen wir auch künftig in partnerschaftliche Projekte einbringen. Unsere Stärke liegt in der Verlässlichkeit - wir bauen, vermieten und verwalten **für unsere Mitglieder und Kunden**.

Wir stehen bereit, um gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit unseren Partnern voranzutreiben.

Die Zusammenarbeit zwischen **Geschäftsleitung, Vorstand und Aufsichtsrat** war auch im Berichtsjahr von einem offenen, konstruktiven Austausch und gegenseitigem Vertrauen geprägt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über alle relevanten Entwicklungen und Maßnahmen informiert.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Partnern und Wegbegleitern herzlich für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat
Vorsitzender

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manfred Wolf', written over the printed name below.

Manfred Wolf

Der vorliegende Bericht zeigt die Arbeit und die Entwicklung der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Mitarbeiter haben im vergangenen Geschäftsjahr durch ihre Einsatzbereitschaft und ihren Arbeitswillen ganz erheblich zur Bewältigung der täglichen Anforderungen beigetragen. Vorstand und Aufsichtsrat haben erfolgreich die gestellten Aufgaben und Anforderungen bewältigt. Das Jahresergebnis ist gut, es entspricht insbesondere auch der Bewältigung der besonderen Anforderungen und sichert die zukünftige Entwicklung in nicht unerheblichem Umfang.

Damit wir auch in der Zukunft unsere Aufgaben erfolgreich erfüllen können, brauchen wir weiterhin die Unterstützung unserer Partner. Wir wollen auch in Zukunft Ihr guter und vertrauenswürdiger Partner bei der Wohnungsversorgung sein.

An dieser Stelle wollen wir all denen danken, die uns bei unserer Arbeit unterstützt haben. Unser Dank gilt besonders den Mitarbeitern, den Kollegen im Aufsichtsrat und den Mitgliedern, aber auch besonders den Mietern, den Handwerkern und den Erwerbenden und nicht zuletzt den Banken, Behörden und Verwaltungen, die uns nach ihrem Möglichstem unterstützen, also umfassend gesagt, allen die mit uns zusammenarbeiten.

Unser Unternehmen mit über 75-jähriger erfolgreicher Tätigkeit im Interesse von Städten, Gemeinden, Eigentümern und Mietern bittet Sie weiterhin um Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. Wir wollen weiterhin Ihre Immobilie erfolgreich, kostengünstig und mit einem hohen Qualitätsstandard.

bauen, verwalten und betreuen



VI. Jahresabschluss zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		30.515,21	46.660,42
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.641.258,14		29.754.223,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.501.136,56		14.816.952,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	33.583,21		34.551,25
Technische Anlagen und Maschinen	269.362,19		197.073,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.829,40		277.077,19
Anlagen im Bau	0,00		488.933,15
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.400,00	1.400,00	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		44.722.084,71	45.616.871,20
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	331.172,11		0,00
Bauvorbereitungskosten	46.148,86		140.482,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		3.797.299,83
Unfertige Leistungen	1.025.599,30	1.402.920,27	968.977,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.321,24		22.173,67
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	25.042,85		112.079,74
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	161.629,67		215.828,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.648,43		81.032,60
Sonstige Vermögensgegenstände	1.544.141,83	1.830.784,02	1.486.376,77
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	805.509,86		487.519,68
Bausparguthaben	38.431,33	843.941,19	23.981,49
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	6.455,26	6.455,26	6.555,50
Bilanzsumme		48.806.185,45	52.959.179,13

Passivseite

€	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.130,93		78.916,72
der verbleibenden Mitglieder	2.095.592,16		2.124.366,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.202.723,09	7.951,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(23.553,11)		(16.316,13)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.499.823,51		1.393.327,14
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: Geschäftsjahr: 106.496,37 Vorjahr: 78.368,69			
Andere Ergebnisrücklagen	8.129.089,82	9.628.913,33	7.229.089,82
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: Geschäftsjahr: 900.000,00 Vorjahr: 650.000,00			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag	50.855,73		50.414,38
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.064.963,65		783.686,87
(+) Einstellungen in/ (-) Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.006.496,37	109.323,01	728.368,69
Eigenkapital insgesamt		11.940.959,43	10.939.384,73
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	113.311,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	768.829,38	882.140,38	621.687,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.444.251,28		36.270.326,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	932.053,73		1.026.919,99
Erhaltene Anzahlung	923.139,99		3.689.325,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.126,19		32.143,38
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	80.149,15		10.723,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	498.786,45		298.427,39
Sonstige Verbindlichkeiten	43.619,82	35.955.126,61	59.218,59
davon aus Steuern: 19.553,49 Vorjahr: 49.264,83			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00			
Rechnungsabgrenzungsposten	27.959,03	27.959,03	11.021,71
Bilanzsumme		48.806.185,45	52.959.179,13

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.841.533,19		3.602.348,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.924.400,00		8.301.300,00
c) aus Betreuungstätigkeit	564.546,51		528.828,45
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.073.070,36	11.403.550,06	1.021.102,39
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.835.012,13	-3.312.834,39
Sonstige betriebliche Erträge	134.844,47	134.844,47	143.587,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.260.734,80		1.388.134,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	955.918,00		3.964.960,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	249.946,43	2.466.599,23	250.439,59
Rohergebnis		5.236.783,17	4.680.797,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.176.239,17		1.146.074,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	270.197,03	1.446.436,20	286.126,54
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.254.750,11	1.254.750,11	1.212.662,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		700.744,50	547.031,82
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32,00		16,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.966,81	5.998,81	173,45
davon aus Abzinsungen: 428,86 € Vorjahr: 156,24 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	553.426,52	553.426,52	605.915,62
davon aus Aufzinsungen: 1.697,97 € Vorjahr: 2.357,48 €			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-147.818,88	-3,50
Ergebnis nach Steuern		1.139.605,77	883.172,10
Sonstige Steuern		74.642,12	99.485,23
Jahresüberschuss		1.064.963,65	783.686,87
Gewinnvortrag		50.855,73	50.414,38
Zuführung zu den Rücklagen		1.006.496,37	728.368,69
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		109.323,01	105.732,56

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 72793 Pfullingen und ist mit der Registernummer 350054 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Es wurde die Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung verwendet.

In der Gliederung der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Der Ausweis des Jahresabschlusses und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in €.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibung bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibung.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude und Garagen belaufen sich auf 80 Jahre, wobei die Restnutzungsdauer ab 1990 auf höchstens 50 Jahre begrenzt wurde. Die Wohnungen und Kindertagesstätten werden mit 2%, die gewerblichen Einheiten mit 4% bzw. 3% linear abgeschrieben.

Die Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf 1 - 13 Jahre abgeschrieben. Neuzugänge bei geringwertigen Wirtschaftsgütern werden in einem Sammelposten linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die unter den technischen Anlagen und Maschinen geführten Blockheizkraftwerke werden auf 20 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke sind zu den Anschaffungskosten, zuzüglich der angefallenen Erschließungskosten ausgewiesen. Unter den "Bauvorbereitungskosten" und "eigene Grundstücke mit unfertigen Bauten" sind Fremdkosten erfasst. Verwaltungs- und Regieleistungen sowie Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht mit einbezogen.

Die unter den unfertigen Leistungen ausgewiesenen umlegbaren Betriebskosten wurden unter Berücksichtigung der Leerstände ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden ausgebucht, Einzelwertberichtigungen wurden gebildet.

Die Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Darlehensverträge bzw. der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Von dem Ausweiswahlrecht gemäß § 250 Abs. 3 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ:

In den "Unfertigen Leistungen" sind € 1.005.599,30 (Vorjahr € 944.477,55) noch nicht abgerechnete Betriebs- u. Heizungskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungsbezeichnung	Gesamtforderung Geschäftsjahr €	Restlaufzeit	Restlaufzeit
		mehr als 1 Jahr Geschäftsjahr €	mehr als 1 Jahr Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	59.321,24	5.829,04	7.645,27
Ford. aus Verkauf von Grundstücken	25.042,85	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	161.629,67	0,00	0,00
Ford. aus anderen Lief. u. Leistungen	40.648,43	0,00	0,00
Ford. gegen Untern. mit Beteiligungsver	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.544.141,83	1.535.073,07	1.394.810,01
Gesamtbetrag	1.830.784,02	1.540.902,11	1.402.455,28

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" ist die aktivierte Instandhaltungsrücklage, die in den Wohnungseigentümergeinschaften für Mietwohnungen aufgelaufen ist, mit € 1.362.033,46 enthalten. Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, sind nicht enthalten.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von € 6.455,26 enthalten.

Rücklagenspiegel:	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellungen aus dem Vorjahr EUR	Einstellungen aus dem Ge- schäftsjahr EUR	Entnahmen für das Geschäfts- jahr EUR	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres EUR
Gesetzliche Rücklage	1.393.327,14	78.368,69	106.496,37	0,00	1.499.823,51
Andere Ergebnisrücklagen	7.229.089,82	650.000,00	900.000,00	0,00	8.129.089,82

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als 1 Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr			Vorjahr		
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€		€	€	
Verb.gegenüber Kreditinstituten	33.444.251,28	1.255.154,97	32.189.096,31	36.270.326,62	2.930.118,77	33.340.207,85
Verb.gegenüber and.Kreditgeb	932.053,73	94.866,26	837.187,47	1.026.919,99	94.866,26	932.053,73
Erhaltene Anzahlungen	923.139,99	923.139,99	0,00	3.689.325,87	3.689.325,87	0,00
Verb. aus Vermietung	33.126,19	33.126,19	0,00	32.143,38	32.143,38	0,00
Verb. aus Betreuungstätigkeiten	80.149,15	80.149,15	0,00	10.723,29	10.723,29	0,00
Verb. aus Lieferungen & Leist.	498.786,45	498.786,45	0,00	298.427,39	298.427,39	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	43.619,82	43.619,82	0,00	59.218,59	59.218,59	0,00
Gesamtbetrag:	35.955.126,61	2.928.842,83	33.026.283,78	41.387.085,13	7.114.823,55	34.272.261,58

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

Die Laufzeit der Verbindlichkeiten sowie ihre Absicherung 2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit		Art und Höhe der Sicherung: Grundpfandrechte
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.444.251,28	1.255.154,97	5.105.909,19	27.083.187,12	33.444.251,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	932.053,73	94.866,26	379.465,04	457.722,43	61.677,07
Erhaltene Anzahlungen	923.139,99	923.139,99*			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.126,19	33.126,19			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	80.149,15	80.149,15			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	498.786,45	498.786,45			
Sonstige Verbindlichkeiten	43.619,82	43.619,82			
Gesamtbetrag	35.955.126,61	2.928.842,83	5.485.374,23	27.540.909,55	

*Zur Verrechnung anstehend, führt nicht zu Ausgaben

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Bürgschaften	3.500, --	1.311.600, --

Ein Risiko der Inanspruchnahme aus den Bürgschaften besteht nicht. Ein Teilbetrag in Höhe von € 1.308.100, -- stellte eine Bürgschaft für die L-Bank zur Absicherung der anteiligen Darlehensauszahlungen für die erstellten 5 preisgünstigen Wohnungen im Neubauvorhaben Achalmblick dar. Die Rückgabe dieser Bürgschaft erfolgte Anfang des Jahres 2024.

Es besteht eine Bürgschaft in Höhe von € 3.500, -- zur Absicherung einer Mietkaution.

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

Finanzielle Verpflichtung aus der Fertigstellung des Bauvorhaben Sonnenbühl	€ 300.000, --
--	---------------

Den finanziellen Verpflichtungen stehen entweder bereits verkaufte Einheiten oder eine Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes gegenüber. Dadurch besteht aus den finanziellen Verpflichtungen kein Risiko.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeit/ geringf.Beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Mitarbeiter Regiebetrieb/Hauswart/Reinigungsdienst	8	22
Summe	15	24

Außerdem wurde ein Auszubildender ab 01.09.2024 beschäftigt.

Mitgliederbewegungen der verbl. Mitgliedern:	Anfang 2024	1.351		Zugang 2024	62
	Ende 2024	1.316		Abgang 2024	97

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 28.774,39 € verringert. Die Mitglieder der Baugenossenschaft haften mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1
10243 Berlin

Mitglieder des Vorstandes:

Grado, Martin	Vorstandsvorsitzender
Kiefer, Hans-Ulrich	Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Dipl. Sachverst. f. Grundstücke DIA
Baier, Manuel	B.A. Public Management

Forderungen gegen den Vorstand bestanden zum 31.12.2024 nicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolf, Manfred	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	gewählt bis Vorsitzender 2027
Mürdter, Thomas	Garten- und Landschaftsarchitekt (FH)	2025
Böhmler, Christine	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Vorsitzende 2025
Schwab, Bernd	Bachelor of Finance	2025
Deh, Roland	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	2026
Keppler, Ulrich	Malermeister	2026
Prof. Dr. Krause, Hans-G.	Jurist	Ehrenmitglied

Forderungen gegen den Aufsichtsrat bestanden zum 31.12.2024 nicht.

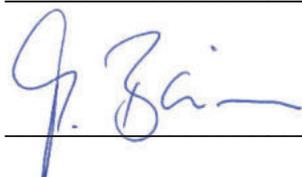
E. Weitere Angaben

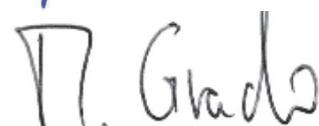
-Keine-

Pfullingen im Mai 2025

Der Vorstand:









Baugenossenschaft Pfullingen eG