

Geschäftsbericht



2024



Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.

Mannheimer Str. 37
69469 Weinheim

Tel.: 06201 2591-30
Fax: 06201 2591-40

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag:
Montag bis Freitag:

Notruf über Call-Center:
06201 2591-50

Mail: info@bg-weinheim.de
Web: bg-weinheim.de

8:30 bis 11:30 Uhr & 13:30 bis 15:30 Uhr
8:30 bis 11:30 Uhr

Inhaltsverzeichnis

▪ Unternehmensinfo	3
▪ Bericht des Vorstandes	7
▪ Jahresabschluss	20
▪ Lagebericht	31
▪ Bericht des Aufsichtsrates	38
▪ Mitglieder	40
▪ Mitgliedschaften	42



Unternehmensinfo

Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Lorenz Freudenberg
Carsten Steinle
Axel Langel

Unternehmensberater
B.A. Real Estate
Rentner

Vorsitzender
Vorstand
Vorstand bis 30.04.2024

Aufsichtsrat:

Jörg Soballa
Peter Andres
Axel Langel
Christine Hein-Härtel

Stadtkämmerer
Pensionär
Rentner
Prüferin Finanzamt

Vorsitzender
stv. Vorsitzender bis 22.10.2024
stv. Vorsitzender seit 22.10.2024
Prüfungskommission bis 22.10.2024
Bau- und Wohnungskommission seit
22.10.2024
Bau- und Wohnungskommission
Prüfungskommission seit 22.10.2024
Prüfungskommission
Bau- und Wohnungskommission bis
22.10.2024

Christiane Hörr
Timo Korlatzki
Fritz Malchow
Harald Scheller

Referentin Recht
Baufinanzierer
PHK a.D.
Rentner

Geschäftsführer:

Carsten Steinle geschäftsführender Vorstand

Prüfungsverband:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Datenschutzbeauftragter:

WTS - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH



Rechtsform

Eingetragene Genossenschaft

Gründung **1911**



Anzahl der Wohnungen

1.896 auf

138.789 m² Wohnfläche

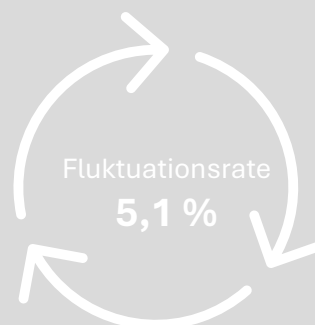


Mitglieder

3.958

Geschäftsanteile

20.611



Ø Kaltmiete pro m²

€ 7,34

Ø Betriebskosten pro m²

€ 2,42

Instandhaltungsaufwand 2024

€ 7.230.870,59



€ 52,10

Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche



Bilanzsumme

€ 71.424.771,86



Bilanzgewinn

€ 186.289,10

Unser Team





Bericht des Vorstandes

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

Liebe Mitglieder und Freunde der Baugenossenschaft,

das Jahr 2024 war für die Wohnungswirtschaft in Deutschland und darüber hinaus ein Jahr großer Herausforderungen – aber auch ein Jahr der Chancen und der genossenschaftlichen Stärke. In einer Zeit, in der sich wirtschaftliche Unsicherheiten, soziale Spannungen und ökologische Anforderungen überlagern, zeigt sich einmal mehr, wie wichtig stabile, solidarische und nachhaltige Wohnformen sind. Die Baugenossenschaften stehen dabei im Zentrum einer Bewegung, die nicht nur Wohnraum schafft, sondern auch Gemeinschaft, Sicherheit und Teilhabe.

Das Jahr der Genossenschaften – Gemeinschaft als Zukunftsmodell

Im Rahmen des internationalen Jahres der Genossenschaften wurde einmal mehr deutlich, welche zentrale Rolle genossenschaftliche Organisationen für eine nachhaltige, soziale und wirtschaftlich stabile Entwicklung spielen.

Auch unsere Baugenossenschaft hat im vergangenen Jahr bewiesen, dass gemeinschaftliches Handeln, solidarisches Wirtschaften und langfristige Verantwortung nicht nur Werte, sondern auch Erfolgsfaktoren sind. In einer Zeit zunehmender gesellschaftlicher Herausforderungen zeigt sich: Die genossenschaftliche Idee ist aktueller denn je – sie schafft bezahlbaren Wohnraum, fördert Nachbarschaft und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Daneben setzt sie auf langfristige Sicherheit statt kurzfristiger Profite.

Wohnungsbau in Deutschland bricht deutlich ein

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen gebaut. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 14,4 Prozent oder 42.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Das war der erste deutliche Rückgang, nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils um 294.000 gelegen hatte. Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von ihrem Tiefststand von 159.000 im Jahr 2009 bis auf den bisherigen Höchststand von 306.400 im Jahr 2020 gestiegen.

Globale Krisen – spürbare Folgen für die Wohnungswirtschaft

Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten wirken sich auch auf die deutsche Wohnungswirtschaft aus. Der Ukrainekrieg hat zu einer erhöhten Zuwanderung geführt, wodurch der Druck auf ohnehin angespannte Wohnungsmärkte weiter steigt – insbesondere in urbanen Regionen. Gleichzeitig belasten gestörte Lieferketten, gestiegene Energiepreise und hohe Baukosten die Branche erheblich.

Auch der Nahostkonflikt trägt zur wirtschaftlichen Unsicherheit bei. Schwankungen auf den Rohstoff- und Finanzmärkten erschweren Investitionsentscheidungen und erhöhen die Finanzierungskosten. Diese geopolitischen Spannungen verdeutlichen, wie stark die Wohnungswirtschaft von globaler Stabilität abhängt – und wie wichtig verlässliche politische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wohnraumversorgung sind.

Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg

Ein zentrales Thema für unsere Region war 2024 die Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Ziel der Novelle war es, das Bauen zu vereinfachen, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und nachhaltige Bauweisen zu fördern. Für Baugenossenschaften bietet die Reform Chancen, aber auch Herausforderungen: Die neuen Regelungen zur Digitalisierung von Bauanträgen, zur Förderung seriellen Bauens und zur Barrierefreiheit müssen nun in der Praxis umgesetzt werden – mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der sozialen Verantwortung, die wir als Genossenschaft tragen.

„Schön, dass wir Nachbarn sind“ – eine kleine Geste mit großer Wirkung

Um das nachbarschaftliche Miteinander in unserer Genossenschaft weiter zu stärken, stellen wir unseren Mitgliedern eine Postkarte mit einer einfachen, aber herzlichen Botschaft zur Verfügung: „Schön, dass wir Nachbarn sind.“

Die Karte kann individuell ergänzt und an Mitbewohnerinnen und Mitbewohner verteilt oder in den Briefkasten geworfen werden – als Zeichen der Wertschätzung, als Einladung zum Gespräch oder einfach als freundlicher Gruß. Denn oft braucht es nur eine kleine Geste, um Gemeinschaft zu fördern.



Erfolgreich trotz Herausforderungen

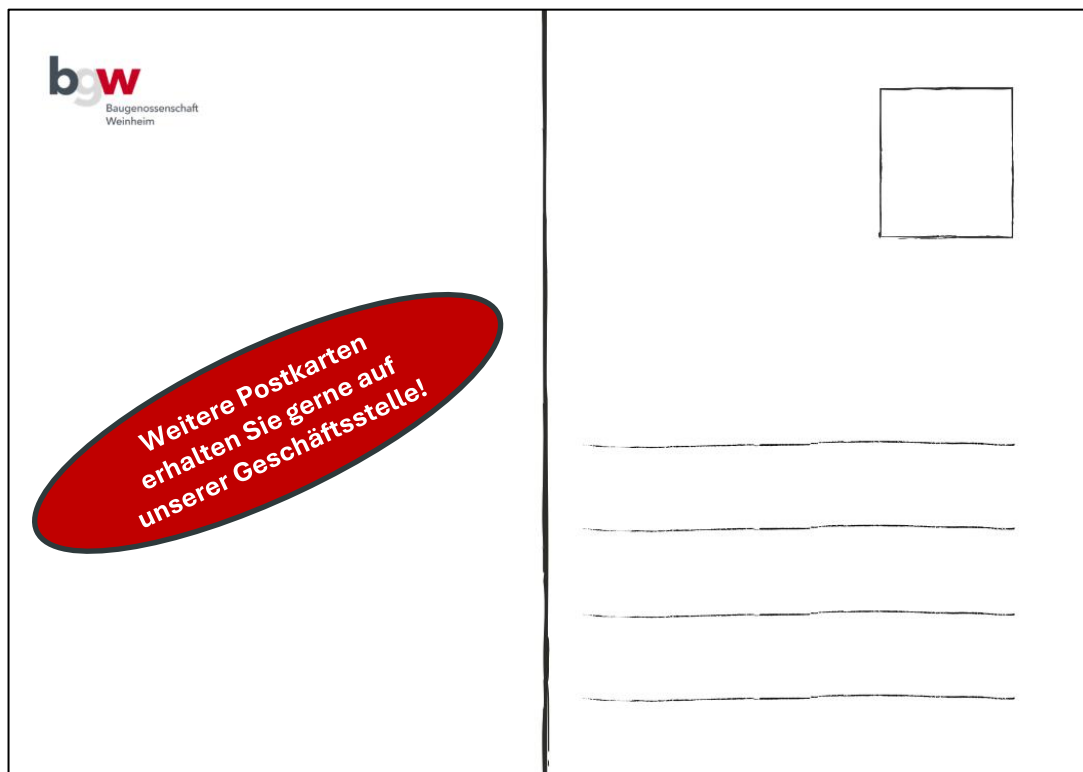
Trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt konnten wir als Genossenschaft auch im vergangenen Jahr wichtige Bauprojekte erfolgreich realisieren. Unsere wirtschaftliche Stabilität und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ermöglichen es uns, optimistisch in die Zukunft zu blicken und weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

So konnte die Baugenossenschaft Weinheim im letzten Jahr ihr bisher größtes Sanierungsprojekt abschließen.

In den letzten zehn Jahren wurden die Häuser Händelstr. 37-63 und Breitwieserweg 34-38 in Bauabschnitten durch Abriss und Neubau saniert. Die Planungen dieses Mammutprojektes haben 2014 begonnen. Der vierte und letzte Bauabschnitt wurde im Herbst 2024 vollendet. Die letzten Wohnungen wurden im Oktober 2024 bezogen.

Insgesamt 167 Wohnungen wurden abgerissen und durch 148 neue Wohnungen ersetzt.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen u.a. einen Überblick über die im Jahr 2024 abgeschlossenen Projekte unserer Genossenschaft geben, die die Ergebnisse unserer Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr dokumentieren.



Bestandserhaltung

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2024 haben sich nochmals gesteigert. So wurden € 7.231.000,00 investiert gegenüber € 6.937.000,00 im Vorjahr.

Diese verteilen sich auf folgende Bereiche:



- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Instandhaltungsmaßnahmen
- Sofortmaßnahmen
- Großmaßnahmen









Abriss und Neubau Händelstraße/Breitwieserweg



Rückblick Vertreterversammlung 2024

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 22. Oktober 2024 im Rolf-Engelbrecht-Haus in Weinheim statt.

Vorstand und Aufsichtsrat informierten die anwesenden Vertreter ausführlich über die Geschäftsentwicklung sowie die strategische Ausrichtung der Genossenschaft. Zudem wurde der Jahresabschluss im Detail erläutert.

Das zusammengefasste Ergebnis der gesetzlichen Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen wurde in vollständigem Wortlaut vorgetragen. Die Vertreter stimmten dem Jahresabschluss sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 184.534,56 € zur Ausschüttung einer Dividende von 3 % zu.

Zur Wiederwahl standen die Aufsichtsratsmandate von Frau Hein-Härtel und Herrn Malchow an – beide wurden einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

Aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze schieden Herr Harald Scheller und Herr Peter Andres aus dem Aufsichtsrat aus. Als Nachfolger konnten Herr Timo Korlatzki und Herr Axel Langel gewonnen werden.

Für ihr langjähriges Engagement in der Immobilienwirtschaft wurden Herr Scheller und Herr Andres mit der silbernen Verdienstmedaille des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen ausgezeichnet.

Abschließend wurden Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.



Betriebsorganisation und Dienstleistung

Die Baugenossenschaft Weinheim ist schlank und effizient organisiert. An der Spitze stehen zwei Vorstände, wobei der hauptamtliche Vorstand, Carsten Steinle, zugleich die Funktion des Geschäftsführers übernimmt. Unterstützt wird die Geschäftsführung durch die Referentin des Vorstands. Zwei Prokuristen – einer mit kaufmännischem, der andere mit technischem Schwerpunkt – verantworten jeweils zentrale Bereiche des operativen Geschäfts. Die Organisation gliedert sich in die Bereiche Rechnungswesen, zentrale Verwaltung und Organisation sowie technische Abteilung. Letztere wurde im Jahr 2025 durch die Einstellung von zwei neuen Mitarbeitenden – Daniele Giudice und Julian Haas – gezielt verjüngt und gestärkt. Ab September 2025 wird zudem eine Auszubildende – Naomi Fischer – das Team ergänzen und zur Nachwuchsförderung beitragen.



Daniele Giudice



Julian Haas



Naomi Fischer

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die Baugenossenschaft Weinheim wichtige Schritte in Richtung Klimafreundlichkeit unternommen. Mit der Installation mehrerer Wallboxen auf dem Betriebsgelände wurde die Grundlage für den schrittweisen Aufbau einer E-Auto-Flotte geschaffen.

Des Weiteren hat die Baugenossenschaft eine umfassende Klimaroadmap verabschiedet, die den Weg zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands aufzeigt. Mit klar definierten Zielen und Maßnahmen setzen wir uns aktiv für den Klimaschutz ein und leisten unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Die Roadmap bildet die Grundlage für eine nachhaltige, energieeffiziente und zukunftssichere Entwicklung unserer Wohnquartiere.

Um den Service für Mitglieder und Interessenten weiter zu verbessern, wurden im vergangenen Jahr weitere Umstrukturierungen getroffen. Die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle wurden erweitert: Persönliche Besuche sind nun von Montag bis Donnerstag sowohl vormittags als auch nachmittags möglich, freitags steht das Team vormittags zur Verfügung. Darüber hinaus werden individuelle Termine nach vorheriger Absprache flexibel angeboten.

Auch digital wurde der Kundenservice optimiert: Ein neues Bewerbungsportal wurde in den Vermietungsprozess integriert. Wohnungsinteressenten können sich dort mit ihren Wünschen registrieren und sich auf passende Angebote direkt und einfach bewerben. Ebenfalls bietet der neue Servicebereich auf unserer Website neue Möglichkeiten, spezifische Anliegen einfach und gezielt mitzuteilen – ein weiterer Schritt hin zu mehr Transparenz, Effizienz und Nutzerfreundlichkeit.

Abschließende Worte

Unsere Genossenschaft steht in regelmäßigem und vertrauensvollem Austausch mit der Stadtverwaltung Weinheim. In diesem Zusammenhang sprechen wir Herrn Oberbürgermeister Manuel Just sowie dem technischen Bürgermeister, Herrn Andreas Buske, unseren ausdrücklichen Dank für ihre kontinuierliche Unterstützung aus. Ebenso danken wir den Amtsleitungen sowie den Mitarbeitenden der städtischen Behörden für ihre stets kooperative Begleitung unserer Arbeit.

In unserer Heimatstadt engagieren sich zahlreiche Institutionen, Vereine, Initiativen, politische Gruppierungen und Bürgergemeinschaften für das Gemeinwohl. Dieses Engagement ist für das gesellschaftliche Miteinander ebenso wie für unsere genossenschaftliche Tätigkeit von großer Bedeutung. Wir danken allen Beteiligten für ihre wertvollen Impulse, ihre konstruktive Kritik und ihre Unterstützung – insbesondere im Hinblick auf die Förderung bezahlbaren Wohnraums in Weinheim.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr waren wir in mehreren Notfällen – etwa bei Bränden, medizinischen Vorfällen oder Wasserschäden – auf die schnelle und professionelle Hilfe der Feuerwehr und Polizei angewiesen. Durch deren umsichtiges Handeln konnten größere Schäden erfolgreich abgewendet werden. Dafür danken wir herzlich.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Berichtszeitraum gewissenhaft begleitet, unterstützt und überwacht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden umfassend informiert und aktiv in wesentliche Entscheidungsprozesse eingebunden. In sämtlichen Fällen konnte ein gemeinsamer Konsens erzielt werden. Für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit danken wir ausdrücklich.

Die in unserer Satzung verankerten Zielsetzungen bilden die Grundlage unseres Handelns. Im Zentrum steht die nachhaltige Sicherung der Wohnraumversorgung unserer Mitglieder – eine Verantwortung, der wir uns insbesondere angesichts der aktuellen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt mit großem Ernst widmen.

Unsere Vertreterinnen und Vertreter nehmen die Interessen der Mitglieder engagiert wahr. Für ihr ehrenamtliches Engagement und ihre zahlreichen Anregungen sprechen wir unseren aufrichtigen Dank aus.

Auch künftig werden wir gemeinsam daran arbeiten, eine lebenswerte und zukunftsfähige Wohnumgebung für alle Mitglieder unserer Genossenschaft zu gestalten.

Weinheim, den 17. Juli 2025

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.



Lorenz Freudenberg
Vorsitzender des Vorstandes

Carsten Steinle
Geschäftsführender Vorstand



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Euro	Euro	Euro (Vorjahr)
A. Anlagevermögen			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		53.662,00	2,00
<i>II. Sachanlagen</i>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	61.559.084,80		51.422.263,82
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	774.988,81		778.673,81
3. Grundstücke ohne Bauten	885.823,16		885.823,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.798,00		83.819,00
5. Anlagen im Bau	0,00		7.696.796,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	63.326.694,77	0,00
<i>III. Finanzanlagen</i>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>5.000,00</u>	<u>5.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		63.385.356,77	60.872.377,79
B. Umlaufvermögen			
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
1. Unfertige Leistungen		3.697.332,35	3.090.112,68
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	31.504,78		27.086,02
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>35.522,64</u>	67.027,42	154.232,65
<i>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben Kreditinstitute	4.275.055,32		6.248.836,82
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>	4.275.055,32	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		71.424.771,86	70.392.645,96

Jahresabschluss zum 31.12.2024

Passiva	Euro	Euro	Euro (Vorjahr)
A. Eigenkapital			
<i>I. Geschäftsguthaben</i>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	175.350,32		197.085,34
2. der verbleibenden Mitglieder	6.354.467,68		6.209.636,72
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>4.028,81</u>	6.533.846,81	20.770,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 41.873,19			(56.467,94)
<i>II. Kapitalrücklage</i>		140.228,61	135.028,61
<i>III. Ergebn isrücklagen</i>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 126.602,92	5.737.408,70		5.610.805,78 (110.712,97)
2. Freie Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 954.000,00	<u>39.290.000,00</u>	45.027.408,70	38.336.000,00 (805.000,00)
<i>IV. Bilanzgewinn</i>			
1. Jahresüberschuss	1.266.892,02		1.100.247,53
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	<u>1.080.602,92</u>	186.289,10	915.712,97
Eigenkapital insgesamt		51.887.773,22	50.693.861,01
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.426.901,59</u>	2.426.901,59	2.168.253,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.058.304,89		11.610.817,06
2. Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	3.875.653,23		3.741.627,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.358,55		113.691,32
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.269.544,23		1.207.640,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>752.572,07</u>	17.072.432,97	751.405,27
davon aus Steuern: € 16.433,01			(20.926,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.199,70			(3.064,96)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>37.664,08</u>	<u>105.349,28</u>
Bilanzsumme		71.424.771,86	70.392.645,96

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Euro	Euro	Euro (Vorjahr)
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.431.067,79		14.239.987,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>107.962,77</u>	15.539.030,56	143.444,82
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		607.219,67	537.500,32
Sonstige betriebliche Erträge		284.145,37	65.222,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.880.952,78		10.164.576,59
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.467,57		3.083,27
d) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	<u>0,00</u>	<u>10.883.420,35</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis		5.546.975,25	4.818.495,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.217.908,52		1.175.430,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>262.870,97</u>	1.480.779,49	255.765,28
davon für Altersversorgung € 3.304,13			(3.161,40)
Abschreibungen auf Immat. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.693.689,57	1.475.350,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		567.775,65	314.049,56
Erträge aus anderen Finanzanlagen	147,25		150,00
Zinserträge	<u>33.015,22</u>	33.162,47	6.153,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>226.541,88</u>	<u>184.495,46</u>
		1.611.351,13	1.419.707,59
Steuern von Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.611.351,13	1.419.707,59
Sonstige Steuern		<u>344.459,11</u>	<u>319.460,06</u>
Jahresüberschuss		1.266.892,02	1.100.247,53
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.080.602,92</u>	<u>915.712,97</u>
Bilanzgewinn		186.289,10	184.534,56

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 430006 eingetragen.

Vorliegender Jahresabschluss wurde nach den §§ 242 ff. und nach den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

2) Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet.

Ein Grundstück ist mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Immateriellen Vermögensgegenstände wurden auf die Erinnerungswerte abgeschrieben.
- Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, erstellt vor dem 21. Juni 1948, sind auf die Erinnerungswerte von jeweils € 1 bzw. € 0,51 für die Gebäude abgeschrieben, soweit in der Zwischenzeit keine Modernisierungen oder Umbauten erfolgten.
- Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, erstellt nach dem 20. Juni 1948, wurden mit 2 %, 5 %, 8 % und 10 % linear bzw. 1,25 % und 4 % degressiv der Herstellungskosten abgeschrieben.
- Die Garagen und Stellplätze wurden mit 2 % und 5 % abgeschrieben.
- Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte linear mit 10 bis 33 %.

Die Anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich gegenüber den Mietern abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Die Forderungen wurden zu Nominalwerten bilanziert. Zweifelhafte und uneinbringliche Beträge wurden abgeschrieben. Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit länger als ein Jahr.

Die flüssigen Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

a)	Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	41.893,59 €
b)	Rückstellungen für Verwaltungsaufwand - Prüfungs- und Beratungskosten	33.000,00 €
c)	Rückstellungen für Rechtsangelegenheiten - Miet- und Räumungsklagen	63.000,00 €
d)	Übrige Rückstellungen - Personalkosten - Erstellung Betriebskostenabrechnungen - Bilanzierungskosten - Unterlassene Instandhaltung - Archivierungskosten - Digitalisierung Mieterakten - Klimaroadmap - Altlastensanierung Blücherstraße	38.000,00 € 152.000,00 € 79.000,00 € 1.408.000,00 € 11.008,00 € 85.000,00 € 81.000,00 € 435.000,00 €
	Gesamt	2.426.901,59 €

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten wird mit dem Nennbetrag angesetzt.

3) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

- siehe Anlage 1 -

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

- siehe Anlage 2 -

4) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	7
Technische Mitarbeiter	7	-
Reinigungskraft	-	1
Gesamt	13	8

Mitgliederbewegung	
	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2024	3.962
Zugang 2024	104
Abgang 2024	108
Ende 2024	3.958

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 144.830,96 erhöht.

Gewinnverteilungsvorschlag:

Aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.266.892,02 werden € 954.000,00 in die freie Rücklage und € 126.602,92 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn in Höhe von € 186.289,10 wird zu Ausschüttung einer Dividende von 3 % verwendet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

- Lorenz Freudenberg
- Carsten Steinle
- Axel Langel (bis 30.04.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Jörg Soballa, Stadtkämmerer (Vorsitzender)
- Peter Andres, Pensionär (stv. Vorsitzender bis 22.10.2024)
- Axel Langel, Rentner (stv. Vorsitzender seit 22.10.2024)
- Christine Hein-Härtel, Prüferin FA (Prüfungskommission bis 22.10.2024, Bau- und Wohnungskommission seit 22.10.2024)
- Christiane Hörr, Referentin Recht (Bau- und Wohnungskommission)
- Timo Korlatzki, Baufinanzierer (Prüfungskommission seit 22.10.2024)
- Fritz Malchow, Polizeihauptkommissar a.D. (Prüfungskommission)
- Harald Scheller, Rentner (Bau- und Wohnungskommission bis 22.10.2024)

Weinheim, den 17. Juli 2025

Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.
Der Vorstand:

Freudenberg

Steinle

Anschaffungs- und Herstellungskosten (urspr.)							
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2024
				Zugänge	Abgänge		
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.040,87 €	60.501,86 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	111.542,73 €
Sachanlagen							
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.498.635,53 €	746.318,84 €		0,00 €	10.971.186,90 €	0,00 €	118.216.141,27 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.484.207,34 €	39.922,84 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.524.130,18 €
Grundstücke ohne Bauten	885.823,16 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	885.823,16 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.635,78 €	85.534,11 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	388.169,89 €
Anlagen im Bau	7.696.796,00 €	3.274.390,90 €		0,00 €	0,00 €	10.971.186,90 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	116.868.097,81 €	3.274.390,90 €		0,00 €	10.971.186,90 €	0,00 €	121.014.264,50 €
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	5.000,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €
Finanzanlagen gesamt	5.000,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €
Anlagevermögen gesamt	116.924.138,68 €	4.206.668,55 €		0,00 €	10.971.186,90 €	0,00 €	121.130.807,23 €

Anlagenspiegel 2024

	(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2024 (kumulierte)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2024 (kumulierte)	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.038,87 €	6.841,86 €	0,00 €	57.880,73 €	53.662,00 €	2,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.076.371,71 €	1.580.684,76 €	0,00 €	56.657.056,47 €	61.559.084,80 €	51.422.263,82 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	705.533,33 €	43.607,84 €	0,00 €	749.141,37 €	774.988,81 €	778.673,81 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	885.823,16 €	885.823,16 €
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	218.816,78 €	62.555,11 €	0,00 €	281.371,89 €	106.798,00 €	83.819,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.696.796,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	56.000.722,02 €	1.686.847,71 €	0,00 €	57.687.569,73 €	63.326.694,77 €	60.867.375,79 €
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	€ 5.000,00 €
Finanzanlagen gesamt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	€ 5.000,00 €
Anlagevermögen gesamt	56.051.760,89 €	1.693.689,57 €	0,00 €	57.745.450,46 €	63.385.356,77 €	60.872.377,79 €

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.058.304,89 €	561.958,85 €	2.958.002,76 €	7.538.343,28 €	11.058.304,89 €	Grundpfandrecht (GPR)
	(11.610.817,06 €)	(552.512,10 €)	(2.907.960,04 €)	(8.150.344,92 €)	(11.610.817,06 €)	
Erhaltene Anzahlungen	3.875.653,23 €	3.875.653,23 €	- €	- €	- €	-
	(3.741.627,93 €)	(3.741.627,93 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.358,55 €	116.358,55 €	- €	- €	- €	-
	(113.691,32 €)	(113.691,32 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.269.544,23 €	1.269.544,23 €	- €	- €	- €	-
	(1.207.640,83 €)	(1.207.640,83 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	752.572,07 €	752.572,07 €	- €	- €	- €	-
	(751.405,27 €)	(751.405,27 €)				
Gesamt	17.072.432,97 €	6.576.086,93 €	2.958.002,76 €	7.538.343,28 €	11.058.304,89 €	
	(17.425.182,41 €)	(6.366.877,45 €)	(2.907.960,04 €)	(8.150.344,92 €)	(11.610.817,06 €)	



Lagebericht

Lagebericht

Der Lagebericht des Vorstands der Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. für das Jahr 2024 hebt insbesondere die kontinuierliche Geschäftstätigkeit unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Verantwortung hervor.

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft wurde 1911 gegründet. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes in Weinheim und der näheren Umgebung. Sie ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Registernummer GnR 430006 eingetragen und bietet ihren Mitgliedern eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Das Leitbild der Genossenschaft ist es, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten. Die Baugenossenschaft setzt sich dafür ein, dass Wohnen nicht nur ein Grundbedürfnis ist, sondern auch ein Ort der Gemeinschaft und des Wohlbefindens. Dabei strebt sie nachhaltige Lösungen an, die sowohl ökonomischen als auch ökologischen Anforderungen gerecht werden. Die BGW ist regional ausgerichtet und engagiert sich aktiv für die Bedürfnisse ihrer Mitglieder und die Entwicklung der Gemeinschaft.

Die Geschäftstätigkeit beschränkt sich auf Weinheim und die unmittelbare Umgebung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft stagniert weiter. Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit schrumpfte die Wirtschaftsleistung im zweiten Jahr in Folge und liegt nur noch 0,3 % über dem Niveau von 2019. Auch zum Jahresbeginn 2025 gibt es keine Anzeichen für eine Erholung. Neben konjunktureller Schwäche belastet der strukturelle Wandel die Wirtschaft.

Weder die Industrie noch der Außenhandel liefern Wachstumsimpulse; die Unternehmen investieren zurückhaltend. Viele Industrieunternehmen reagieren auf sinkende Aufträge mit Kurzarbeit und Entlassungen, obwohl Fachkräfte fehlen. Hohe Energie- und Produktionskosten sowie mangelnde Innovationskraft beeinträchtigen die Wettbewerbsfähigkeit. Trotz steigender Reallöhne bleibt der private Konsum schwach, da Inflation und Arbeitsplatzsorgen die Kaufkraft dämpfen.

Ab Mitte 2025 könnte sich die Konjunktur leicht erholen, wenn sich politische Rahmenbedingungen klären und Unsicherheiten verringern. Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für 2025 ein schwaches Wachstum von 0,0 % bis 0,8 % - im Durchschnitt etwa 0,4 %. Erst 2026 könnte sich die Wirtschaft mit Wachstumsraten zwischen 0,8 % und 1,1 % etwas stabilisieren.

Dennoch bestehen erhebliche Risiken: Ein eskalierender Handelskonflikt und geopolitische Spannungen könnten die Inflation anheizen, was Zentralbanken zu Zinserhöhungen zwingen und Investitionen sowie Konsum weiter belasten würde. Andererseits könnte der neue Haushalt der Bundesregierung durch höhere öffentliche Investitionen, etwa in Infrastruktur und Klimaschutz, das Wachstum ankurbeln.

Wirtschaftsentwicklung 2024: Rückgang in Industrie und Bau, stabile Dienstleistungen

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung sank 2024 um 0,4 %, wobei Industrie und Bau besonders betroffen waren. Im verarbeitenden Gewerbe betrug der Rückgang 3,0 %, insbesondere Maschinenbau und Automobilindustrie produzierten weniger. Das Baugewerbe verzeichnete mit -3,8 % einen noch stärkeren Einbruch - bedingt durch hohe Baupreise und Zinsen, die den Wohnungsbau drosselten.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich dagegen stabil (+0,8 %), wenngleich uneinheitlich. Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierten, während der Bereich Information und Kommunikation (+2,5 %) sowie öffentliche Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheitswesen (+1,6 %) wuchsen. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen moderaten Anstieg (+1,0 %).

Arbeitsmarkt: Wachstum verlangsamt sich, Fachkräftemangel bleibt bestehen

Die Beschäftigung erreichte mit 46,1 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Höchststand, jedoch mit nur geringem Zuwachs (+0,2 %). Während Dienstleistungssektoren (+0,4 %) Beschäftigungsgewinne verzeichneten, sanken die Zahlen im Baugewerbe (-1,1 %). Die Arbeitslosigkeit stieg im zweiten Jahr in Folge auf 6,0 % (+0,3 %) mit regionalen Unterschieden von 3,7 % in Bayern bis 11,1 % in Bremen.

Trotz Nettozuwanderung von rund 380.000 Personen bleibt der Fachkräftemangel bestehen, auch wenn er sich angesichts der schwachen Konjunktur etwas entspannte. Laut ifo-Institut beklagten 2024 noch 34 % der Unternehmen Fachkräftemangel (2023: 42 %).

Konsum und Investitionen: Schwacher privater Konsum, rückläufige Bauinvestitionen

Private Haushalte gaben 2024 nur leicht mehr aus (+0,2 %), insbesondere für Gastronomie (-4,4 %) und Bekleidung (-2,8 %) sank der Konsum. Die Sparquote stieg auf 11,6 %. Staatliche Konsumausgaben wuchsen dagegen deutlich (+2,6 %), vor allem durch höhere Sozialausgaben.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 3,5 %, insbesondere im Wohnungsbau (-5,0 %). Auch Investitionen in Maschinen und Fahrzeuge gingen um 5,5 % zurück, während staatliche Investitionen leicht zulegten (+4,2 %). Exporte sanken um 0,8 %, insbesondere bei Maschinen und Fahrzeugen.

Inflation und Baupreise: Beruhigungstendenzen erkennbar

Die Inflation fiel auf 2,2 %, nahe am EZB-Ziel. Baupreise stiegen langsamer (+3,1 %), bleiben aber auf hohem Niveau. Besonders betroffen waren Ausbaugewerke (+3,8 %), wie etwa Heizungsanlagen (+4,9 %) und Elektroinstallationen (+6,3 %). Trotz geringer Auslastung sanken Baupreise bisher nicht, jedoch könnte 2025 eine erste Entspannung folgen.

Wohnungsbau: Tiefpunkt erreicht, Stabilisierung erwartet

Wohnungsbauinvestitionen fielen 2024 um 5,0 % – der stärkste Rückgang seit 2009. Hohe Baupreise und Zinsen hemmten Neubauprojekte. Mit 284 Mrd. Euro Investitionsvolumen machten sie 61 % der Bauinvestitionen aus. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, doch geringe Fördermittel und Realeinkommensverluste bremsen den Markt. Eine Erholung wird erst ab 2026 erwartet.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Im Geschäftsjahr 2024 konzentrierten wir uns vorrangig auf die nachhaltige Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, der insgesamt 1.896 Wohneinheiten und 13 Gewerbeeinheiten umfasst.

Ein bedeutender Meilenstein war die Fertigstellung unseres 4. Bauabschnitts in der Händelstraße einschließlich einer Tiefgarage. Die neuen Wohneinheiten wurden im Sommer und Herbst 2024 planmäßig bezugsfertig und an unsere Mieter übergeben.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Weinheim hat uns dazu veranlasst, unser Vermietungskonzept zu modernisieren und an digitale Entwicklungen anzupassen. Seitdem erfolgt die Vermarktung unserer Wohnungen ausschließlich über digitale Plattformen im Internet, wodurch der Bewerbungsprozess transparenter und effizienter gestaltet wurde.

Um den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarktes sowie einer fairen Chancenverteilung gerecht zu werden, haben wir unsere Mitgliedschaftsregelungen überarbeitet. Die Mitgliedschaft ist nun auf Pflichtanteile beschränkt und kann ausschließlich im Zusammenhang mit einer Anmietung neu erworben werden.

Die Fluktuationsrate lag im Jahr 2024 bei 5,1 % und zeigte damit eine leichte Abschwächung im Vergleich zum Vorjahr. Dies unterstreicht die Stabilität unseres Wohnungsbestandes bei gleichzeitig kontinuierlicher Nachfrage.

2. Bautätigkeit

2.1 Neubau

Im Rahmen des 4. Bauabschnitts in der Händelstraße wurden insgesamt 32 Mieter sozialverträglich umgesiedelt, um den notwendigen Platz für den Neubau zu schaffen. Dank frühzeitiger Planung und enger Abstimmung mit den betroffenen Mietern konnte der Umzug reibungslos gestaltet werden.

Das Bauprojekt umfasste insgesamt 44 moderne Wohnungen mit einer ausgewogenen Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Ergänzt wird das Gebäude durch eine Tiefgarage, die den künftigen Mietern komfortable Parkmöglichkeiten bietet. Die Fertigstellung sowie der Erstbezug der Wohnungen erfolgte im Sommer und Herbst 2024.

Die Umsetzung dieses Bauvorhabens erfolgte in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld. Die nach wie vor hohe Auslastung in der Bauwirtschaft, verbunden mit stark gestiegenen Baupreisen – insbesondere für energieintensive Materialien wie Stahl, Beton und Dämmstoffe – hat die Gesamtkosten des Projekts erheblich beeinflusst. Die Baukosten belaufen sich auf rund 11 Millionen Euro.

Mit diesem Neubau leisten wir einen bedeutenden Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Weinheim und schaffen attraktiven, zukunftsfähigen Wohnraum für unsere Mieter.

2.2 Modernisierung und Instandhaltung

Die Bestandserhaltung und die Modernisierung sowie die energetische Verbesserung und Dekarbonisierung haben für die Baugenossenschaft sehr hohe Priorität. Hierfür wurden 2024 T€ 7.231 investiert (Vorjahr T€ 6.937). Dies entspricht € 52,10 je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr € 51,24).

III. Lage

1. Ertragslage

Der Überschuss für das Geschäftsjahr 2024 liegt bei T€ 1.267. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 167 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus.

Die Zahl der Einzelsanierungen von Wohnungen bleibt weiterhin auf einem hohen Niveau, was auf die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes zurückzuführen ist. Diese Sanierungen sind ein wichtiger Schritt, um die Wohnqualität für unsere Mieter langfristig zu erhalten und zu verbessern.

Für die kommenden Jahre rechnen wir mit weiteren Belastungen durch gestiegene Baukosten für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch die CO₂-Abgabe. Die steigenden Kosten müssen durch eine sorgfältige Kostenanalyse und eine angemessene Anpassung der Mietpreise bewältigt werden.

2. Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich durch die Neubautätigkeit auf 4,28 Mio. Euro vermindert.

Die finanziellen Verhältnisse der Baugenossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Daneben besitzt die Genossenschaft Beleihungsspielräume.

3. Vermögenslage

Das Anlagevermögen hat sich durch die Investitionen in die Neubautätigkeit um € 2,5 Mio. erhöht.

Für die Neubaumaßnahme Händelstraße, 4. Bauabschnitt mit 44 Wohnungen und Tiefgarage sind bis zum 31.12.2024 Baukosten in Höhe von rund 11 Mio. Euro angefallen.

Die Eigenkapitalquote ist geringfügig auf 72,6 % gestiegen (Vorjahr 72,0 %).

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Betriebliche Kennzahlen	Berechnung	2024	2023
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p.a. / Anzahl WE	5,1%	6,4%
Gebäudeunterhaltungskoeffizient	Instandhaltungsaufwendungen / m ² - Wohn-/Nutzfläche	56,82 €/m ²	51,24 €/m ²
Ø Sollmiete	Sollmiete / m ² - Wohn-/Nutzfläche	7,34 €/m ²	7,08 €/m ²
Ø Betriebskosten	Betriebskostenvorauszahlung / m ² - Wohn-/Nutzfläche	2,42 €/m ²	2,19 €/m ²
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	72,6%	72,0%

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Wohnungswirtschaft sieht sich derzeit mit einer Reihe von enormen Herausforderungen konfrontiert, die sowohl politischer als auch ökologischer Natur sind. Insbesondere der Konflikt in der Ukraine hat weiterhin Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation, die den Immobilienmarkt beeinflussen. Zugleich sind wir als Genossenschaft bestrebt, unseren Mitgliedern ein sicheres und bezahlbares Wohnen zu garantieren, was angesichts steigender Kosten und der gestiegenen Anforderungen des Klimaschutzes eine zunehmende Herausforderung darstellt.

Der deutliche Anstieg der Baupreise, der weit über der Inflationsrate liegt, stellt eine enorme finanzielle Belastung für die Wohnungswirtschaft dar. Die dadurch bedingten Mieterhöhungen sind jedoch mietrechtlich oft nicht zulässig, was die finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen stark einschränkt. Zudem verschärft sich die Personalsituation sowohl bei der Rekrutierung eigener Mitarbeiter als auch bei den Handwerksfirmen, was die Bauvorhaben weiter verzögert und verteuert.

Die steigenden Kosten und die zunehmende Bürokratie stellen hohe Anforderungen an die Bautätigkeit und die internen Abläufe dar. Die Wohnungswirtschaft fordert seit langem eine Reduzierung der Bürokratie, um die Baukosten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Die aktuellen Mietpreise am Markt sind bereits so hoch, dass eine kostendeckende Neubautätigkeit nicht mehr darstellbar ist.

Die steigenden Betriebskosten, insbesondere im Bereich der Heizung, sowie die Unsicherheiten in Bezug auf die Energiepolitik erfordern eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren wie den Stadtwerken und der Stadtverwaltung. Trotz unserer Partnerschaften und Investitionen in erneuerbare Energien besteht weiterhin Handlungsbedarf in Bezug auf Dekarbonisierung und CO₂-Vermeidung.

Die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes bleibt eine zentrale Aufgabe, die durch die gestiegenen Baukosten und Anforderungen zusätzlich erschwert wird. Die moderaten Mieterhöhungen der letzten Jahre können die Kostensituation nicht vollständig ausgleichen, was zu einer zunehmenden Diskrepanz führt.

In Anbetracht dieser Vielzahl von Herausforderungen ist es derzeit äußerst schwierig, eine verlässliche Prognose für die Zukunft abzugeben. Dennoch halten wir das Geschäftsmodell der Genossenschaft mit diversifizierten Wohnungsbeständen für zukunftsfähig. Für das laufende Jahr erwarten wir ebenfalls einen Jahresüberschuss zwischen 1,2 Mio. – 1,4 Mio. Euro, jedoch bleiben Unsicherheiten bezüglich möglicher Nachzahlungen bei den Betriebskosten sowie Liquiditätsabflüssen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bestehen.

Trotz der zahlreichen Herausforderungen bleiben wir unseren Mitgliedern verpflichtet und sind bestrebt, ihnen auch in schwierigen Zeiten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weitere wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit sind derzeit nicht erkennbar, dennoch bleibt die Zukunftssicherheit der Wohnungswirtschaft eng mit politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen verbunden.

Weinheim, den 17. Juli 2025

Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.
Der Vorstand:

Lorenz Freudenberg

Carsten Steinle



Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 richtete sich das Augenmerk insbesondere auf drei zentrale Themen: die strategische Ausrichtung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands, die fortschreitende Digitalisierung der internen Unternehmensprozesse sowie die Planung und Entwicklung neuer Quartiere.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden zentrale strategische Entscheidungen sowie bedeutende Entwicklungen im Unternehmen eingehend erörtert. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf den aktuellen Bauprojekten – darunter Neubauten, Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungen, die ausführlich besprochen und bewertet wurden. Zudem standen auch zukünftige Vorhaben und geplante Maßnahmen auf der Agenda. Die mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung wurde sorgfältig analysiert, wobei insbesondere auf etwaige Abweichungen von den ursprünglichen Planwerten eingegangen wurde.

Die Bau- und Wohnungskommission begleitete die Umsetzung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten sowie die Wohnungsvergabe. Im Jahr 2024 fanden hierzu insgesamt vier Sitzungen statt. Die Prüfungskommission führte zwei unangekündigte Kassenprüfungen durch und bestätigte die ordnungsgemäße Verwaltung der Kassenbestände.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 geprüft und gebilligt. Er unterstützt den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Zum Abschluss spricht der Aufsichtsrat seinen Dank aus an die Mitglieder des Vorstands für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit sowie an alle Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz sowie für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt unseren Mitgliedern und deren gewählten Vertreterinnen und Vertretern für ihre kontinuierliche Unterstützung und ihr ehrenamtliches Engagement im Sinne unserer Genossenschaft.

Weinheim, den 2. September 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Soballa



von links: Timo Korfatzki, Fritz Malchow, Christiane Hörr, Christine Hein-Härtel, Jörg Soballa, Axel Langel



Mitglieder

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Panchyrz, Hanny
Heuser, Erika
Guddat, Claudia
Zschippig, Peter
Vierheilig, Andre
Jaitner, Thomas
Peppel, Jochen
Steidl, Hermann
Pfrang, Michael
Felber, Cornelia
Ehret, Ulrike
Echle, Daniel
Haring, Holger
Holst, Tatjana
Daloiso, Laura
Albrecht, Ralf
Winnewisser, Ludwig
Langel, Maximilian
Keutel, Gerlinde
Krüger, Hildegard
Thron, Jens
Waigel, Alexander
Schwarzbauer, Arno
Unger, Marina
Keil, Erwin
Stichling, Petra
Bauer, Udo
Jacobsen, Agnes
Schadl, Rudolf
Bohsem, Heinrich
Wilbert, Matthias
Stumpp, Andreas
Dausch, Hans-Rudolf

Wahlbezirk II

Lahl, Sarah
Meyer, Norbert
Bär, Margareta
Elsishans, Erika
Grossmann, Jürgen
Reinhardt, Rosemarie
Birn, Patricia
Dalichow, Axel

Wahlbezirk III

Bessler, Gunther
Kern, Claudia
Heumannskämper, Laura
Walter, Karl
Hafner, Klaus
Reibold, Siegfried
Flögel, Horst

Wahlbezirk IV

Germann, Heidi
Bröcker, Ralf
Rentzsch, Christine
Grün, Claudia
Fandel, Melanie
Endlicher, Marc
Bettenhäuser, Helga

Wahlbezirk V

Mittelbach, Ralf
Meyer, Bernd
Engel, Hans-Peter
Bopp, Gerold
Marinoni, Georgia

Wahlbezirk VI

Rau, Sabine
Schreier, Werner
Dabek, Marius
Rutz, Heinz



Mitgliedschaften

Mitgliedschaften



Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart



Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Stuttgart GmbH, Stuttgart



IHK Rhein-Neckar, Mannheim



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Marketinginitiative
Wohnungsbaugenossenschaften
Rhein-Neckar



Arbeitskreis GAP-Anwender Südwest
(Software)

Arbeitskreis Wohnungsunternehmen
Heidelberg und Umgebung

Arbeitskreis Bergsträßer
Genossenschaften



Verband der
Immobilienverwalter Deutschland e.V.

Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.
Mannheimer Str. 37
69469 Weinheim

