

GESCHÄFTSBERICHT

für das

Geschäftsjahr 2024

Geschäftsbericht 2024

(103. Geschäftsjahr)

der Baugenossenschaft Bad Windsheim eG

1. Überblick

a) Geschäftstätigkeit

Die Baugenossenschaft Bad Windsheim eG besteht seit dem 15.11.1921. Sie ist seit 01.01.1990 eine steuerpflichtige Baugenossenschaft.

Ihre satzungsgemäße Aufgabe ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung. Des Weiteren ist die BGBW als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie als Drittverwalter tätig.

Zweck unserer Genossenschaft ist vor allem die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben.

Im Berichtsjahr 2024 wurde das Unternehmen durch ein hauptamtliches Vorstandsmitglied und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften unter eigener Verantwortung geführt. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Mitgliedern und bildete einen internen Bau- und Rechnungsprüfungsausschuss.

Der Genossenschaft gehörten zum 31.12.2024 719 verbleibende Mitglieder (VJ 733) mit 2.895 Geschäftsanteilen à 260 Euro je Geschäftsanteil an.

b) Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag einen Mietwohnungsbestand von 467 Wohnungen (VJ 467) in 90 Häusern (VJ 90), davon 408 Wohnungen (VJ 408) in Bad Windsheim, 31 Wohnungen in Uffenheim, 20 Wohnungen in der Munasiedlung, 4 Wohnungen in Marktbergel, 4 Wohnungen in Burgbernheim. Die Wohnanlagen sind zwischen 2 und 24 Wohneinheiten groß.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2024 neben dem eigenen Mietwohnungsbestand 20 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 275 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 305). Die Gemeinschaften sind zwischen 6 und 39 Wohneinheiten groß.

Des Weiteren werden zum Bilanzstichtag 26 Mietwohnungen (VJ 26) für Dritte verwaltet.

c) Die Wohnungswirtschaft Bayern

Die Geschäftszahlen 2024 der 505 sozial orientierten Mitgliedsunternehmen des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) wirken zunächst stabil: Die Gesamtinvestitionen sind leicht auf 2,6 Mrd. Euro gestiegen – ein Plus von 2,1 Prozent.

Doch der Neubau ist 2024 um 21 Prozent von 4.300 Wohnungen im Jahr 2023 auf nur noch 3.566 Wohnungen zurückgegangen. Beim geförderten Wohnungsbau zeigt sich der Einbruch noch deutlicher. Mit 1.822 geförderten Wohnungen liegt der Rückgang bei 42 Prozent.

In den Neubau flossen 1,6 Mrd. Euro (-1,8 %), in Modernisierungen 386 Mio. Euro (- 4,9 %) und in die Instandhaltung 681 Mio. Euro (+ 18,3 %) Die nahezu gleichbleibenden Investitionen konnten den Rückgang beim Wohnungsbau nicht aufhalten. Die Baukrise hat im Jahr 2024 endgültig auch die Wohnungswirtschaft in Bayern erreicht. Zeigte sich nach rund zehn Jahren eines nahezu ununterbrochenen Anstiegs bei den Fertigstellungen im Jahr 2023 erstmals wieder ein moderater Rückgang um rund 10 Prozent, so stürzten die Fertigstellungen im Jahr 2024 regelrecht ab.

Besonders dramatisch ist die Lage beim geförderten Wohnungsbau. Der Förderstopp zum Jahresbeginn 2025 kam für viele Unternehmen überraschend. Hintergrund ist eine massive Überzeichnung der Fördermittel im Jahr 2024: Auf 700 Mio. Euro für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) kamen Anträge über 1, 9 Mrd. Euro.

Wegen dieses Antragsstaus wurde vorerst in 2025 keine neue Förderung mehr bewilligt.

Die bayrische Staatsregierung hat dann zwar Ende Juni 2025 zusätzliche Fördermittelkontingente in Höhe von rund 400 Mio. € für Bayern freigegeben. Jedoch dienen diese vorwiegend für Maßnahmen, die bereits in der Umsetzung sind und immer noch keine Bewilligung erhalten haben. In Mittelfranken können laut der Regierung von Mittelfranken gar nur „eine Hand voll Projekte“ bedient werden – auch für 2026 fehlt die Planungssicherheit. Für ganz Bayern hätte es aktuell 800 Mio. Euro zusätzlich gebraucht, nicht nur 400 Mio. €.

Betroffen sind 90 Verbandsmitglieder mit rund 4.950 Wohnungen in Neubauprojekten und 1.280 Wohnungen in Modernisierungsmaßnahmen. Besonders kritisch: Es wurden für viele Projekte eine Bewilligung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn von den Behörden erteilt, ohne dass dann die Fördermittel bereitgestellt wurden. Dadurch werden betroffenen Unternehmen in teure Zwischenfinanzierungen gedrängt.

Die Ursache für die deutliche Überzeichnung der Wohnraumfördermittel liegt vor allem an der stark wachsenden Nachfrage aus der Privatwirtschaft. Doch es kann nicht sein, dass Wohnraumfördermittel in der Baukrise zu Rettungskapital für diese wird.

Bei der sozial orientierten Wohnungswirtschaft bleiben die geförderten Wohnungen nach Bindungsablauf im Bestand und werden weiterhin zu fairen Preisen vermietet. Dies geschieht in der Privatwirtschaft zumeist nicht und hat deshalb mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung nichts zu tun. Ein Ausweg wäre die Änderung der Wohnraumförderbestimmungen. Diese sehen aktuell Belegungsbindungen von 25, 40 oder 55 Jahren vor. Die aktuell kürzeste Bindungslaufzeit von 25 Jahren sollte gestrichen werden.

Der Ansturm auf die Fördermittel zeigt, wie sehr die Baukrise den Wohnungsmarkt im Griff hat. Die Rahmenbedingungen müssen wieder so gestaltet werden, dass der Wohnungsbau in allen Marktsegmenten möglich ist. Alle drei Säulen des Wohnungsbaus müssen wieder funktionieren: Der geförderte Mietwohnungsbau, der freifinanzierte Mietwohnungsbau und der Eigentumswohnungsbau.

Neben steuerlichen Anreizen für den privaten Wohnungsbau hat der VdW Bayern vor allem die Baukosten im Fokus. Einen wichtigen Baustein für günstigeres Bauen hat der Bayerische Landtag letztes Jahr mit dem Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz beschlossen. Darin enthalten sind zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft, wie Erleichterungen bei der Stellplatzpflicht, der Aufstockung von Gebäuden und die Beschleunigung der Bauverfahren.

Im Fokus der Wohnungswirtschaft steht weiterhin das Vorgehen gegen Vorschriften und Normen, die Bauern teuer machen. Mit dem Gebäudetyp E sowie dem seriellen und modularem Bauen gibt es gute Ansätze.

Die sozial orientierten Verbandsmitglieder sind ein wichtiger stabilisierender Faktor am bayerischen Wohnungsmarkt. Ihre Durchschnittsmiete bei den rund 550.000 Wohnungen, inkl. der 108.000 geförderten Wohnungen, liegt bei knapp 7,23 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Damit liegen diese Wohnungen rund 34 % unter der durchschnittlichen bayerischen Miete.

Ohne die Angebote der Mitgliedsunternehmen wäre für viele Haushalte das Wohnen nicht bezahlbar. Deshalb braucht es wieder verlässliche Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau – auch als sozialpolitisches Signal in einem Bundesland mit wachsender Bevölkerung.

Auch wir wollen weiterhin bauen - solange es eben die Wirtschaftlichkeit zulässt. Dafür brauchen wir aber auch politische und finanzielle Unterstützung.

Wir verstehen uns als Teil der Lösung für die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten – mit einem klaren Fokus auf bezahlbares, nachhaltiges und soziales Wohnen.

2. Fremdverwaltung/Betreuungstätigkeiten

Im Berichtsjahr 2024 wurden aus der Betreuungstätigkeit Umsatzerlöse von 130.392,65 € (VJ 109.678,85 €) erzielt.

a) Wohnungseigentumsverwaltung

- 20 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 275 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 305).
- 139 (VJ 139) Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 1 Außenanlagen-Eigentümergeinschaft mit Stellplätzen, Carports und Garagen.

Für elf Sondereigentümer aus vier Wohnungseigentümergeinschaften hat die BGBW neben der WEG-Verwaltung auch die Mietverwaltung übernommen.

Neben den laufenden Verwaltungsarbeiten wurden von uns wieder zahlreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümergemeinschaften abgewickelt und weitere für das Jahr 2025 vorbereitet.

Die Eigentümergemeinschaften profitieren von unseren guten Kontakten und günstigen Preisvereinbarungen durch Rahmenverträge mit kompetenten regionalen Handwerksfirmen und Architektur- und Ingenieurbüros, ebenso wie von günstigen Rahmenvereinbarungen mit Messdienstleistern, Energie- und Multimediaversorgern sowie Versicherungsgesellschaften.

Im Berichtsjahr erhielten wir als Verwalter von allen Gemeinschaften wieder die uneingeschränkte Entlastung.

Sämtliche Verwalterbestellungen enden vertragsgemäß am 31.12.2026. Die BGBW wird auch für die Zeit danach die Dienstleistung der WEG-Verwaltung anbieten.

b) Drittverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 26 Mietwohnungen (VJ 26) für Dritte. Davon 19 Mietwohnungen in vier Häusern für die Stadt Bad Windsheim sowie 7 Wohnungen in einem Gebäude eines privaten Eigentümers.

Die Drittverwaltung für die vier Häuser der Stadt Bad Windsheim endete zum 31.12.2024 und wurde umständehalber nicht mehr verlängert.

Die BGBW bietet auch zukünftig eine Mietverwaltung für Dritte an.

3. Mietwohnungsverwaltung

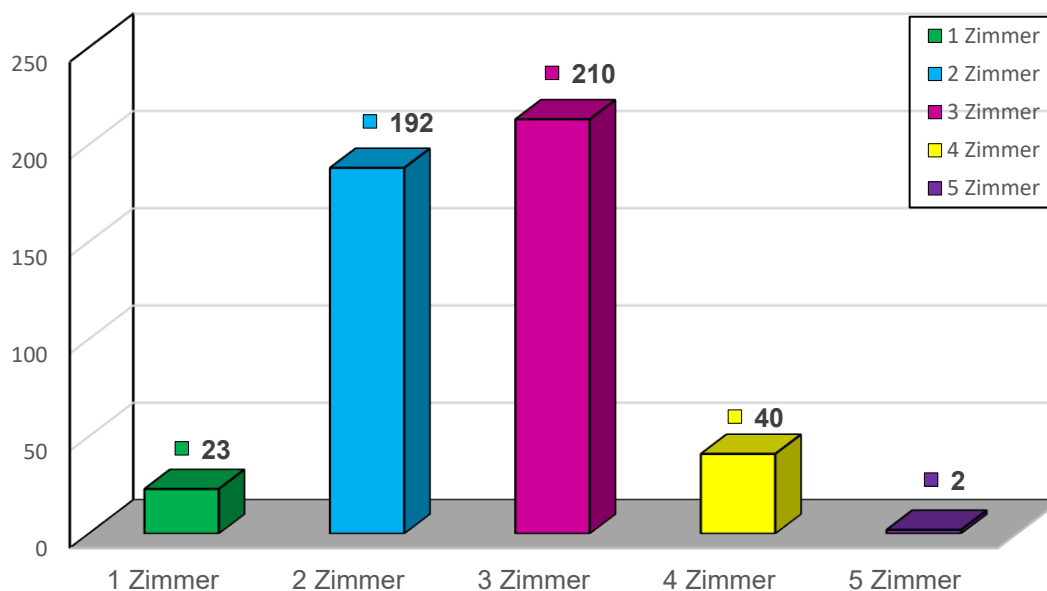
a) Bestandsentwicklung

Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 90 Häuser (VJ 90) mit 467 Wohnungen (VJ 467).

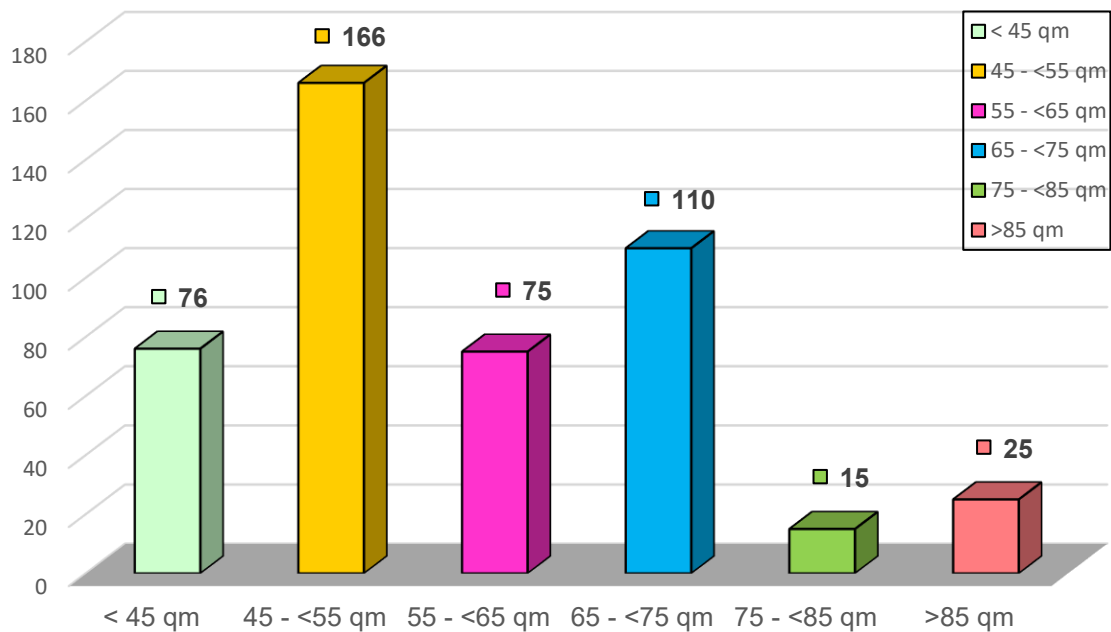
Neben den Wohnungen zählen 1 Büro- und Werkstattgebäude, 157 Garagen (VJ 157), 12 Carports (VJ 12), 96 Pkw-Stellplätze (VJ 96) und 7 Tiefgaragenstellplätze (VJ 7) zu unserem Bestand.

Unser Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2024 stellt sich nach Wohnungsgröße und Zimmeranzahl wie folgt dar:

Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 2.064.433,60 € auf 2.116.391,31 € erhöht (rd. 52.000 €).

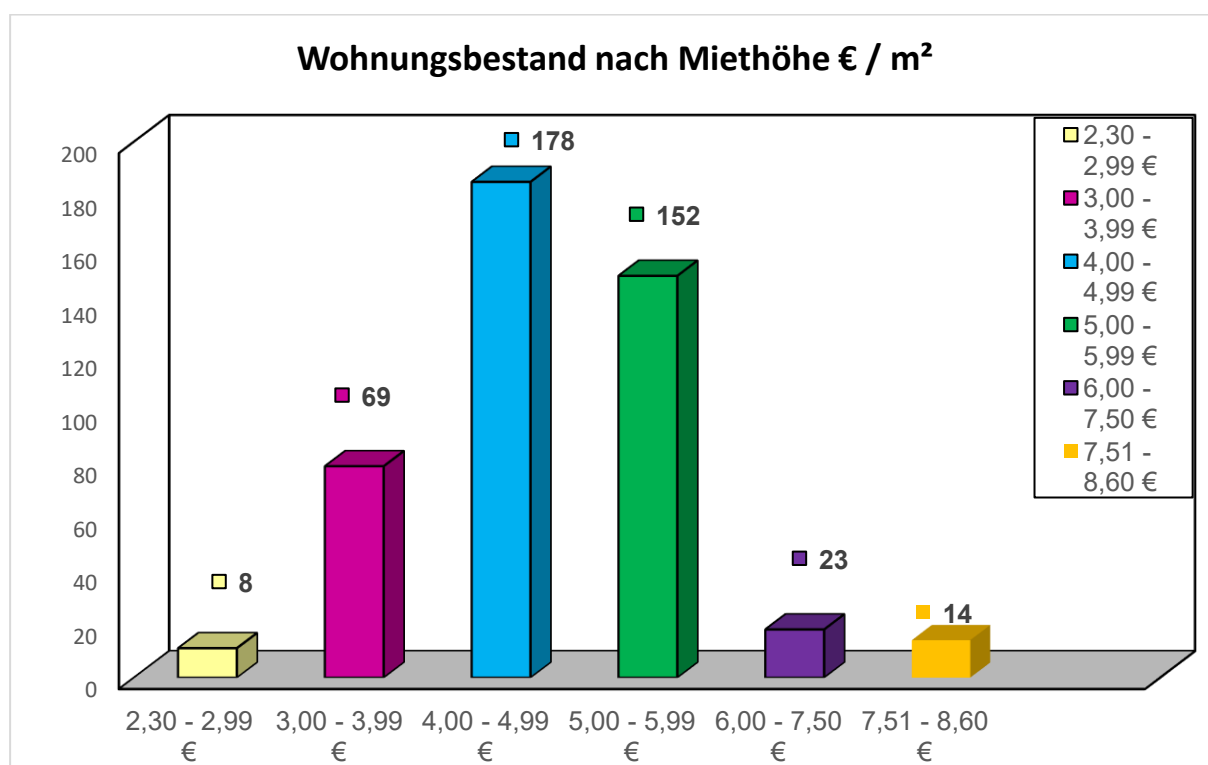
Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die gestiegene Betriebs- u. Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 zurückzuführen.

c) Mietpreisgestaltung

Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft (Stand Dezember 2024) liegt bei 4,82 € (VJ 4,77) je qm-Wohnfläche.

Aufgrund anhaltender Nachfrage halten wir auch weiterhin einfach ausgestattete Wohnungen im unteren Mietpreissegment bereit.

Für die nicht preisgebundenen Wohnungen wendet die Genossenschaft nach wie vor eine hausinterne Mietentabelle, gestaffelt nach Baujahr und Ausstattung, an. Die Tabellenwerte werden in Anlehnung an den Markt immer wieder angepasst. So wurde im Jahr 2025 unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften eine moderate allgemeine Mieterhöhung für alle Mietverhältnisse durchgeführt.



d) Zustand des Wohnungsbestandes

Zum Bilanzstichtag waren 23 Wohnungen stillgelegt.

Zum Bilanzstichtag sind von unseren **467** Wohnungen

42 Wohnungen Neubau (seit 2007)

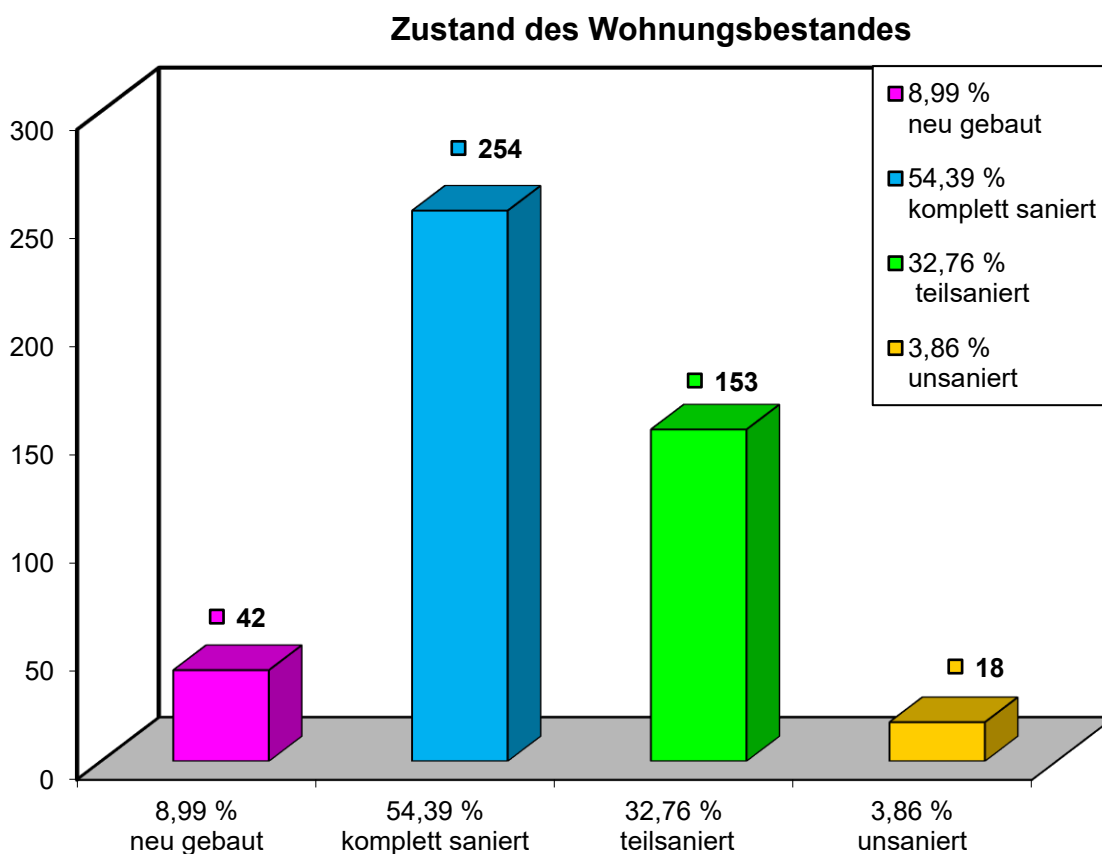
254 Wohnungen komplett saniert

153 Wohnungen teilsaniert

18 Wohnungen unsaniert

Von den 467 Wohneinheiten sind 427 Wohnungen, also rund 91 % mit Heizung ausgestattet.

In den restlichen Wohneinheiten nutzen die Mieter eine eigene Heizung.



4. Investitionen

Das nachhaltige Bewirtschaften und die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes ist die Kernaufgabe der BGBW. Diesem Anliegen haben wir im Berichtsjahr mit zahlreichen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die **Gesamtinvestitionen**, welche im Berichtsjahr 2024 im Wesentlichen für **Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen** anfielen, betrugen einschließlich der eigenen Kosten des Regiebetriebes, **rd. 540.00,-- € (Vorjahr rd. 571.500 €)**. Auch wurden bereits **rd. 30.500,-- Euro** an Bauvorbereitungskosten in das Abbruch- und Neubauprojekt Ostring/Heimgartenweg investiert.

Die Genossenschaft leistet mit ihren umfangreichen Investitionen weiterhin einen gewichtigen arbeitsmarktpolitischen Beitrag für die Region. Sie ist nach wie vor ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk und den örtlichen Arbeitsmarkt.

5. Finanzierung

Die Investitionen in 2024 wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

6. Personal- und Sozialbereich

In der Verwaltung waren im Berichtsjahr in den Bereichen Miet- und Eigentumswohnungsverwaltung, der allgemeinen Verwaltung und dem Rechnungswesen insgesamt 6 kaufmännische Mitarbeiter tätig (2 Vollzeit und 4 Teilzeitkräfte).

Im eigenen Regiebetrieb war 1 technischer Leiter und 5 Mitarbeiter (davon 1 Mitarbeiter in Teilzeit mit einer 4-Tage-Woche) beschäftigt.

Die Bezahlung erfolgt nach dem Tarif für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

In einer jährlichen Betriebsversammlung werden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten zwischen Geschäftsführung und Mitarbeitern unter Vorsitz der Betriebsobfrau/ des Betriebsobmannes erörtert.

Die Verwaltungsarbeit für das Kerngeschäft, also die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen sowie die Mitgliederverwaltung nach dem Genossenschaftsgesetz wird weiterhin durch zahlreiche Neuerungen geprägt und zeitlich belastet.

Aber auch in der WEG- und Allgemeinen Verwaltung ergeben sich immer wieder eine Vielzahl von Neuerungen und Änderungen der Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, deren Umsetzung zeitlich und fachlich bewältigt werden muss.

Im Berichtsjahr 2024 erhöhte sich der Verwaltungsaufwand vor allem durch die Nutzung der neu eingeführten wohnungswirtschaftlichen Software *axera*.

Aufgrund der ständig zunehmenden Anforderungen an die Beschäftigten hat die Personalqualifizierung bei der Genossenschaft hohen Stellenwert.

Die gestiegenen Anforderungen an digitale und hybride Zusammenarbeit verstärken ein Problem, das die Wohnungswirtschaft schon seit Jahren hat. Es werden immer mehr digitale Fähigkeiten benötigt, um mit den Veränderungen in unserer Branche zurechtzukommen. Kompetenzen, die in Zukunft immer wichtiger werden, müssen ausgebaut und gestärkt werden, um aus den fortschreitenden Entwicklungen Vorteile ziehen zu können.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGBW haben im Berichtsjahr erneut hoch motiviert und mit großer Sachkenntnis die Belange und Ziele der Genossenschaft, sowie die der Mitglieder, Mieter und Eigentümer, äußerst lobenswert umgesetzt.

7. Wirtschaftliche Lage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
<u>Vermögensstruktur</u>	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	8.599,4	80,39	8.946,7	81,73
Umlaufvermögen	2.082,0	19,46	1.981,9	18,11
Rechnungsabgrenzungsposten	16,3	0,15	17,3	0,16
	10.697,7	100,00	10.945,9	100,00
	=====			

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
<u>Kapitalstruktur</u>	T €	%	T €	%
Eigenkapital	5.701,0	53,29	5.548,0	50,68
Rückstellungen	619,8	5,79	620,2	5,67
Verbindlichkeiten	4.376,9	40,92	4.777,7	43,65
	10.697,7	100,00	10.945,9	100,00
	=====			

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin gut geordnet. Die Genossenschaft verfügt trotz ihrer anhaltenden Investitionen über eine günstige Eigenkapitalausstattung.

b) Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist unverändert gut geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet und ist für die überschaubare Zukunft gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Investitionen der Baugenossenschaft sind in geeigneter Weise durch Fremd- und Eigenmittel ordentlich finanziert.

c) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt **174.384,48 €**.

Bei anhaltend hohem Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung, sowie marktbedingten Beschränkungen bei der Mietpreisgestaltung, ist es weiterhin schwierig, nur aus den vereinnahmten Mieterträgen einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften.

Das Volumen des Bau- und Modernisierungsprogramms der Genossenschaft wird daher im Rahmen einer sorgfältigen Wirtschafts- und Finanzplanung ermittelt. Die Inanspruchnahme günstiger Kapitalmarktmittel und ein bedachter Personaleinsatz helfen die Steigerung der Aufwendungen zu begrenzen.

8. Ausblick

a) Zukünftige Entwicklung

Das zentrale Projekt für die kommenden Jahre wird für uns weiterhin die Entwicklung und Bebauung des Areals Ostring 19-21/Heimgartenweg 2, Bad Windsheim, vorzugsweise mit der Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnraum sein. Es sind derzeit drei viergeschossige Gebäudekomplexe mit insgesamt 34 barrierefreien Wohnungen mit Balkonen und Pkw-Stellplätzen geplant.

Leider fehlen in Mittelfranken immer noch die dringend benötigten Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, mit deren Bewilligung für unser Projekt voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2026 zu rechnen ist. Eine Vorfinanzierung mit Eigenmitteln und Bankdarlehen wird deshalb in Erwägung gezogen.

Die Wohngebäude aus dem Jahr 1938 werden abgerissen, da eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist. Die Wohnungs- und Zimmerzuschnitte sind nicht mehr zeitgemäß und können auch nicht nach modernen Erfordernissen verändert werden. Die Bausubstanz dieser Häuser hat im Laufe der Jahrzehnte enorm gelitten und auch die Gebäudeinfrastruktur ist sehr schlecht, so dass eine Generalsanierung für diese Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich, sinnvoll und nachhaltig erscheint.

Das relativ zentral und damit auch „prominent“ gelegene große Grundstück an der Nahtstelle von Schützenstraße und Ostring ist städtebaulich von hoher Relevanz und wurde deshalb in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Windsheim sowie der Regierung von Mittelfranken zur Einhaltung der Vorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vollständig überplant.

Da die Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt bis auf zwei Bewohner bereits leergezogen sind, könnte der Abbruch bereits im Herbst 2025 durchgeführt werden. Das Neubauprojekt wird voraussichtlich in drei Bauabschnitten durchgeführt. Baubeginn ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Frühjahr 2026, Baufertigstellung bis spätestens Ende 2029. Noch in diesem Quartal wird der Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

Für die BGBW sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Neubaustrategie fortzufahren.

Eine große Herausforderung ist die Dekarbonisierung des Altbestandes. Auch nach Durchführung dieser Maßnahmen müssen die Mieten bezahlbar bleiben. Hier benötigt es von der Politik vor allem eine Ausrichtung auf die Treibhausgasreduzierung sowie eine Bereitstellung von Fördermitteln.

b) Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise können Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden.

Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2025 eine weitere Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind evtl. Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Bad Windsheim, 04.07.2025

Der Vorstand:

.....
Sabine Esteban

.....
Matthias Helm

.....
Jürgen Müller