



Geschäftsbericht

2025



Baugenossenschaft Schopfheim eG

Gegründet 1912

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Freiburg GnR 670009



Tagesordnung der ordentlichen Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Schopfheim eG für das Geschäftsjahr 2025 (Präsenzversammlung)

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes über das Jahr 2025
3. Bericht des Aufsichtsrates
 - a) Über seine Tätigkeit gem. § 38 GenG (Geschäftsjahr 2025)
 - b) Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung gem. § 53 GenG (Geschäftsjahr 2024)
4. Beschlussfassung über
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025
 - b) Verwendung des Bilanzgewinnes
 - c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Wahlen in den Aufsichtsrat
6. Behandlung eingegangener Anträge
7. Verschiedenes

Der vollständige Jahresabschluss liegt ab dem 17.06.2026 während der Öffnungszeiten mit Voranmeldung in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matthias Lang', is written over a light blue horizontal line.

Matthias Lang
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Baugenossenschaft Schopfheim eG
Roggenbachstraße 30, 79650 Schopfheim
gegründet 1912

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat :	Matthias Lang	Aufsichtsratsvorsitzender gewählt bis 2026 - MGV für das Jahr 2025
	Beate Weber-Mitchell	stellv. Aufsichtsratsvorsitzende Prüfungsausschuß gewählt bis 2028 - MGV für das Jahr 2027
	Lisa Pohl	stellv. Schriftführerin Aufsichtsrat Prüfungsausschuß gewählt bis 2028 - MGV für das Jahr 2027
	Michael Wüst	Voritzender Bau- & Renovierungsausschuß gewählt bis 2027 - MGV für das Jahr 2026
	Sascha Schneider	Vorsitzender des Prüfungsausschusses Bau- & Renovierungsausschuß gewählt bis 2027 - MGV für das Jahr 2026 verstorben am 12.05.2026
	Janett Raetz	Schriftführerin Aufsichtsrat Bau- & Renovierungsausschuß gewählt bis 2027 - MGV für das Jahr 2026
Vorstand :	Steffen Wack	Geschäftsführender Vorstand
	Manuela Meier-Wittstruck	nebenamtlicher Vorstand
Prüfungsverband :	Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Geschäftsstelle Stuttgart	
Telefon :	07622 2047	
Fax :	07622 65010	
Email :	info@bauge-schopfheim.de	

**Im Stillen Gedenken
der verstorbenen
Mitglieder
im Jahre 2025**



**„Der Mensch ist erst wirklich
tot, wenn niemand mehr an
ihn denkt.“ (Bertolt Brecht)**

nehmen wir Abschied

Bericht des Vorstandes – Teil 1

Für das Geschäftsjahr 2025 der Baugenossenschaft Schopfheim eG

So lange ist es noch nicht her, als wir uns in diesem Raum trafen um über das damals vergangene Geschäftsjahr 2024 zu sprechen, aber unser aller Alltag ließ wieder ein Jahr vergehen und schon treffen wir uns zur jährlichen Mitgliederversammlung, heute für das Geschäftsjahr 2025.

Zu Beginn stellen wir uns wieder die Frage, was in Deutschland und in der Welt, im vergangenen Jahr 2025 alles geschehen ist?

In Deutschland fanden wir folgende Punkte nennenswert:

- Die Bundestagswahl und Regierungsbildung brachte eine schwarz rote Bundesregierung hervor und Friedrich Merz wurde im zweiten Versuch zum Bundeskanzler gewählt.
- Die Bundesregierung hat in 2025 ein Kredit-Sondervermögen in Höhe von 500 Milliarden Euro, für Infrastruktur und Klimaneutralität, verabschiedet.
- Die Lockerung der Schuldenbremse wurde im März 2025 beschlossen, um großvolumige Kredite, z.B. für Verteidigungsausgaben usw., zu ermöglichen
- Deutschland feierte 35 Jahre Deutsche Einheit
- Die 75. Berlinale, das sind internationale Filmfestspiele, fand statt
- Die Handball-WM der Frauen wurde ausgetragen und das Fußball-Champions-League-Finale fand im Münchner Stadion statt.

Aber auch in der Welt war in 2025 wieder einiges los

- Die Fortdauer des Krieges zwischen Russland und der Ukraine und seine Auswirkungen auf die deutsche Politik und unsere Gesellschaft.
- Der anhaltende Nahost-Konflikt in Form kriegerischer Handlungen, hauptsächlich zwischen Israel und den Palästinensern, aber auch unter Mitwirkung der Hamas, der Hisbollah und der Huthis
- Der Nato-Gipfel in Den Haag mit einem Beschluss zu umfangreicher Aufrüstung fand statt
- Es wurde die Frauen-Fußball-Europameisterschaft in der Schweiz, sowie die Handball-Weltmeisterschaft der Männer in drei europäischen Ländern ausgetragen
- Im September wurde die Leichtathletik-WM in Tokio veranstaltet
- Und leider gab es wieder mehrere Naturkatastrophen weltweit,

Sicher gäbe es noch weiteres zu berichten, aber genug der Aufzählungen.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2025 bei 2.2% und war somit identisch wie im Jahr 2024. Hauptsächlich verantwortlich für die Inflation waren Dienstleistungskosten, Reparaturkosten jeder Art und sehr hohe

Treibstoffkosten. Die Preise für Strom, Gas und Pellets stabilisierten sich im Jahr 2025, blieben aber auf einem hohen Niveau.

Ich berichtete bereits in der letzten Mitgliederversammlung, dass die Wohnungswirtschaft auf Signale der Politik, in Form von Förderprogrammen für den Wohnungsbau, wartet und diese wirklich notwendig wären, um dem Problem der Wohnungsnot in Deutschland begegnen zu können.

Das Bauhaupt- und alle Nebengewerbe leiden natürlich stark unter dieser Situation, wenn immer weniger gebaut wird. Der uns bekannte Mangel an Handwerkern bessert sich leider auch nicht.

Die Zinsen für Baufinanzierungen veränderten sich gegenüber 2024 nur unwesentlich und der Anstieg der Baupreise mit ca. plus 3% hat sich auch gemäßigt, aber wohl weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die sich in der Vergangenheit ständig verschärften Standards, Regelungen und Gesetze für den Wohnungsbau, werden durch erste überarbeitete Standards wie den Gebäudetyp E, oder kommunale Standards entschärft, damit die Baukosten etwas reduziert werden können.

Schrieb doch der FOCUS unlängst die Überschrift „Wir bauen Wohnungen wie Bentleys – gebraucht werden Dacias“. Dieser Beitrag spiegelte die übertriebenen Regelungen und Gesetze und damit verbundenen hohen Baukosten in Deutschland wieder.

Soweit zu den Entwicklungen des Jahres 2025, gehen wir zu den Informationen bezüglich der Baugenossenschaft Schopfheim über.

Auch im Jahr 2025 haben sich personell keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft ergeben, was mittlerweile eine wirklich positive Konstanz ist.

Zu unserem großen Bedauern ist unser langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates, Sascha Schneider, am 12. Mai 2026, aus unerklärlichen Gründen, mit 48 Jahren, verstorben. Eine Situation, die uns surreal erscheint und die wir noch nicht begreifen wollen und können.

Alle Beileidsbekundungen, Nachrufe und dergleichen, werden die Trauer der Familie und den Verlust von Sascha Schneider wenig mindern. Nur die vielen und schönen Momente mit ihm lassen Sascha in unser aller Köpfen weiter bei uns sein. Die Baugenossenschaft Schopfheim wünscht der Familie von Sascha Schneider viel Kraft in dieser schweren Zeit und ist in Gedanken bei ihnen.

Wie auch in den vergangenen Jahren gab es im Jahr 2025 wieder viele kleinere Reparaturen in unseren Liegenschaften und es wurden mehrere Wohnungen teilsaniert oder komplett saniert. Weiter hatten wir drei Wasserrohrbrüche in den Hauszuleitungen, die doch recht aufwendig repariert werden mussten. Fensterläden, Eingangstüren und viele kleineren Reparaturen wurden bearbeitet.

Parallel dazu konnten wir im Jahr 2025 einen Grundstückskauf in der Roggenbachstraße verhandeln und vorbereiten, der dann auch realisiert werden konnte. Dadurch besitzt die Baugenossenschaft im Bereich der Roggenbachstraße und Schlattholzstraße mittlerweile ein großes Quartier, was uns für die Zukunft die Möglichkeit einer Nachverdichtung ermöglicht.

Auch in diesem Jahr gilt unser herzlicher Dank all unseren Handwerksfirmen, die wieder eine gute Arbeit geleistet und somit zum erfolgreichen Gelingen unserer Maßnahmen und Projekte beigetragen haben, vielen herzlichen Dank.

Wir können Ihnen in dieser Mitgliederversammlung berichten, dass wir das Geschäftsjahr 2025 wieder mit einem positiven Ergebnis abschließen konnten. Aber keine konkreten Zahlen von mir, ich möchte Frau Meier-Wittstruck nichts vorwegnehmen, werden Sie doch von ihr im zweiten Teil des Vorstandsberichts über die genauen Zahlen informiert.

Das Interesse an bezahlbarem Wohnraum der Baugenossenschaft Schopfheim bleibt weiterhin hoch. Momentan suchen rund 150 Mitglieder eine Wohnung.

Die Wartezeiten sind entsprechend lang und hängen zudem von den individuellen Wohnungswünschen unserer Mitglieder ab; sie können sich daher über Jahre erstrecken.

Die Mitgliederzahlen bleiben größtenteils stabil im Vergleich zum Vorjahr. Wir verzeichnen sowohl einen Zuwachs als auch Abgänge aus unterschiedlichen Gründen. Die genauen Kennzahlen finden Sie im zweiten Teil des Vorstandberichts.

Im ersten Teil des Vorstandsberichts wurden Sie über wichtiges Allerlei aus dem Geschäftsjahr 2025 informiert und ich komme somit dem Ende entgegen.

An der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat hat sich nichts geändert, der Vorstand möchte es auch in diesem Jahr nicht versäumen, sich für das offene und konstruktive Miteinander zu bedanken.

Mit diesem Satz möchte ich mich für Ihre Aufmerksamkeit bedanken und das Wort an unsere Frau Meier-Wittstruck übergeben, welche Ihnen im zweiten Teil des Vorstandsberichtes wieder einen Überblick über die Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres 2025 geben wird.

Herzlichen Dank.

Der Vorstand

Steffen Wack

Manuela Meier-Wittstruck

Bericht des Vorstandes – Teil 2

Liebe Mitglieder, liebe Gäste

Ich verspreche Ihnen: Ich werde Sie heute Abend nicht mit endlosen Zahlenkolonnen quälen und kein Buchhalter – Deutsch verwenden. Stattdessen möchte ich Ihnen erzählen, was wir gemeinsam im vergangenen Geschäftsjahr geleistet haben – und was das für uns alle bedeutet.

Denn hinter jedem Euro in unserer Gewinn- und Verlustrechnung steckt etwas Konkretes: lebenswerte Wohnungen, gut funktionierende Heizungen, ein Dach über dem Kopf, das hält was es verspricht. Darum geht es uns heute Abend.

Wenn man das Jahr 2025 in einem Satz zusammenfassen möchte, dann würde ich sagen: Es war wieder ein stabiles Jahr mit leicht positiver Entwicklung – trotz steigender Kosten.

Die Mieteinnahmen – unser stabiles Fundament

Beginnen wir mit der guten Nachricht: Unsere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung – das sind im Kern unsere Mieterlöse – beliefen sich 2025 auf rund 1,567 Millionen Euro. Im Vorjahr waren es rund 1,539 Millionen Euro.

Das klingt erstmal nach einer großen Zahl. Was bedeutet das in der Praxis? Stellen Sie sich vor: Jeden Monat fließen durch die Mietzahlungen unserer Mitglieder und Mieter rund 130.000 Euro in die Kasse – Monat für Monat, weitestgehend verlässlich wie ein Uhrwerk. Das ist unser Herzschlag, unser wichtigstes Standbein.

Die Einnahmen sind gewachsen – um knapp 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis unserer konsequenten Bewirtschaftung, einer geringen Leerstandsquote und der guten Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Wir sind also auf der Einnahmenseite stabil und leicht gewachsen.

Wohin fließt unser Geld? – Die Aufwandsseite

Natürlich kostet es auch etwas, Wohnraum in gutem Zustand zu halten. Lassen Sie mich die vier größten Ausgabenblöcke kurz erläutern – denn jeder davon hat eine Geschichte.

Hausbewirtschaftungskosten – was es kostet, Ihr Zuhause zu erhalten

Rund 446.000 Euro haben wir 2025 für die laufende Bewirtschaftung unserer Häuser ausgegeben – also Betriebskosten, Instandhaltung, Reparaturen und technische Dienstleistungen.

Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es noch knapp 488.000 Euro. Das heißt, wir haben in diesem Bereich rund 42.000 Euro eingespart – ohne dass die Qualität gelitten hat. Das ist wiederum kein Zufall, sondern das Ergebnis guter Planungen und Verhandlungsgeschick mit unseren Geschäftspartnern.

Personalaufwand – unser Team im Einsatz für Sie

Unser Personalaufwand hat sich leicht auf knapp 167.000 Euro erhöht u.a. durch steigende Sozialversicherungsabgaben. Das ist eine Entwicklung, die wir nicht steuern können. Sie betrifft alle Unternehmen und Genossenschaften gleichermaßen.

Abschreibungen – (was uns unser Gebäudebestand auf dem Papier kostet)

Ein Posten, der etwas Erklärung braucht: Rund 278.000 Euro entfallen auf Abschreibungen – also den buchhalterischen Wertverlust unserer Gebäude und Anlagen über die Zeit.

Wichtig zu verstehen: Das ist kein Geld, das wir ausgeben – das ist ein rechnerischer Posten. Er soll abbilden, dass Gebäude mit der Zeit altern. In der Realität sind unsere Immobilien nach wie vor werthaltig, wie ein Blick in unsere Bilanz zeigen würde. Dieser Posten ist also ein Kostenfaktor auf dem Papier und nicht aus unserem Portemonnaie.

Zinsen – der Preis für unsere Investitionen

Rund 124.000 Euro haben wir für Zinsen auf Bankdarlehen gezahlt – etwas mehr als im Vorjahr mit rund 102.000 Euro. Das liegt am gestiegenen Zinsniveau, das alle kennen, die in den letzten Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen haben. Auch für uns als Genossenschaft bedeuten höhere Zinsen höhere Finanzierungskosten.

Trotzdem: Wir haben unsere Verbindlichkeiten gegenüber Banken weiter planmäßig zurückgeführt – das zeigt, dass wir solide aufgestellt sind.

Das Ergebnis – was unterm Strich bleibt

Kommen wir zur entscheidenden Frage: Was ist 2025 unterm Strich herausgekommen?

Ich freue mich, Ihnen berichten zu können: Unser Jahresüberschuss beträgt rund 463.600 Euro. Im Vorjahr lag er bei rund 444.200 Euro.

Was passiert mit diesem Überschuss?

Dieser Überschuss bleibt nicht einfach liegen – er wird gezielt eingesetzt:

- Rund 46.400 Euro fließen in unsere Ergebnisrücklagen – das ist unser Sicherheitsnetz für die Zukunft.
- Rund 7.600 Euro werden als Gewinnvortrag in das neue Jahr mitgenommen.
- Der Bilanzgewinn von rund 424.800 Euro steht für die Mitgliederversammlung zur weiteren Beschlussfassung unter TOP 4

Um es in ein Bild zu fassen: Wir haben nicht nur unsere laufenden Kosten gedeckt. Wir haben auch noch Geld zur Seite legen können, um beispielsweise größere Projekte im Gebäudebestand zu realisieren, mögliche Grundstücke zu erwerben und gleichzeitig unsere Schulden zu reduzieren. Das ist solides Wirtschaften.

Ich hoffe, ich habe mein Versprechen gehalten – keine Zahlenkolonnen, kein Buchhalter-Deutsch. Wer trotzdem tiefer einsteigen möchte: Der Geschäftsbericht liegt aus und freut sich über aufmerksame Leser.

Hier enden meine Ausführungen und ich übergebe das Wort wieder an Herrn Lang. Vielen Dank

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 01.01.2025	329.957,70 €
<u>Zugang</u>	
Einzahlungen und Gutschriften	19.208,11 €
Ausgleichsbuchung	10,42 €
Summe Zugang	19.218,53 €
<u>Abgang</u>	
durch Tod	5.100,00 €
Kündigungen	8.700,00 €
Übertragungen	600,00 €
Ausgleichsbuchung	10,42 €
Summe Abgang	14.410,42 €
<u>Stand 31.12.2025</u>	<u>334.765,81 €</u>

2. Mitgliederbewegung:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand: 01.01.2025	651	1100
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	32	32
durch weitere Anteile	0	32
	683	1164
<u>Abgang</u>		
durch Übertragungen	1	2
durch Tod	5	17
durch Kündigungen	20	29
Stand: 31.12.2025	657	1116

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.808,11 € erhöht.

Baugenossenschaft Schopfheim eG

Gegründet 1912

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Freiburg GnR 670009



Beschlussvorlage über die Verwendung des

Bilanzgewinnes - GJ 2025

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 463.555,77 € zzgl. des Gewinnvortrages 7.612,25 € aus dem Vorjahr sowie nach den im Jahresabschluss mit 46.360,00 € ausgewiesenen Einstellungen in die gesetzlichen Rücklagen (**Bilanzgewinn von 424.808,02 €**) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % aus 329.957,70 € = Geschäftsguthaben zum 01.01.2025	6.599,15 €
--	-------------------

Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen:

Andere Ergebnismrücklagen	410.000,00 €
---------------------------	---------------------

Vortrag auf neue Rechnung	8.208,87 €
---------------------------	-------------------

Bilanzgewinn 2025	<u>424.808,02 €</u>
--------------------------	----------------------------

Schopfheim, den 10.06.2026

Bericht des Aufsichtsrates

über

a) seine Tätigkeit gemäß § 38 GenG (Geschäftsjahr 2025)

Gemäß den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu prüfen und hierüber der Mitgliederversammlung Bericht zu erstatten.

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 umfassend wahrgenommen. In mehreren Sitzungen und Besprechungen wurde er durch den Vorstand regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die wirtschaftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, wichtige Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie über grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung informiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war von Offenheit, gegenseitigem Vertrauen und einem konstruktiven Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat konnte sich jederzeit davon überzeugen, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und die Interessen der Mitglieder verantwortungsvoll vertreten werden.

Zur Vorbereitung seiner Beratungen und Entscheidungen waren auch im Berichtsjahr ein Bauausschuss sowie ein Prüfungsausschuss tätig. Die Ausschüsse haben ihre Aufgaben wahrgenommen und dem Aufsichtsrat regelmäßig über ihre Tätigkeit berichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem Ergebnis dieser Prüfung bestehen keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von anspruchsvollen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft geprägt. Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum bleibt angesichts steigender Baukosten, hoher gesetzlicher Anforderungen und eines zunehmenden Fachkräftemangels eine große Herausforderung. Gleichzeitig wächst die gesellschaftliche Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften, die ihren Mitgliedern langfristig Sicherheit, Verlässlichkeit und stabile Wohnverhältnisse bieten.

Auch in Schopfheim und im Wiesental bleibt die Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum hoch. Die Baugenossenschaft Schopfheim leistet hierzu seit mehr als einem Jahrhundert einen wichtigen Beitrag. Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich die Bestrebungen des Vorstandes, den Wohnungsbestand nachhaltig zu erhalten, kontinuierlich zu modernisieren und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu sichern.

Gemäß § 24 der Satzung scheiden aus dem Aufsichtsrat aus:

Matthias Lang

Sascha Schneider

Die Wiederwahl von Matthias Lang ist satzungsgemäß zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Mit großer Betroffenheit mussten wir im Mai 2026 vom Tod unseres Aufsichtsratskollegen Sascha Schneider Kenntnis nehmen. Herr Schneider hat sich über viele Jahre hinweg mit großem Engagement für die Baugenossenschaft Schopfheim eingesetzt. Seine Verlässlichkeit, seine Bodenständigkeit und seine Verbundenheit mit der Genossenschaft haben die Arbeit des Aufsichtsrates bereichert. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Für den frei gewordenen Sitz im Aufsichtsrat ist eine Neuwahl vorgesehen.

b) Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 GenG (Geschäftsjahr 2024)

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 59 Abs. 2 GenG über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung zu berichten.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist gesetzlicher Prüfungsverband und Abschlussprüfer der Baugenossenschaft Schopfheim eG.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Das Abschlussgespräch mit Vorstand und Aufsichtsrat fand am 10. Juni 2026 statt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes lag der schriftliche Prüfungsbericht noch nicht vor. Wesentliche Beanstandungen wurden im Rahmen des Abschlussgespräches nicht festgestellt.

Sollten sich wider Erwarten wesentliche Änderungen oder Beanstandungen ergeben, wird der Aufsichtsrat die Mitglieder unverzüglich informieren und die erforderlichen Schritte einleiten.

Über das endgültige Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in der nächsten Mitgliederversammlung berichtet.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstandsteam für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025. Frau Manuela Meier-Wittstruck und Herr Steffen Wack führen die Baugenossenschaft mit großem persönlichem Einsatz, hoher Fachkompetenz und einer starken Identifikation mit den Zielen unserer Genossenschaft.

Unser Dank gilt ebenso den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Handwerksbetrieben und Geschäftspartnern, die mit ihrem täglichen Engagement zum Erfolg und zur Weiterentwicklung der Baugenossenschaft beitragen.

Besonders bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern für das Vertrauen und die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Gerade in einer Zeit großer gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen zeigt sich, wie wertvoll der genossenschaftliche Gedanke ist. Gemeinschaft, Solidarität und gegenseitige Verantwortung bleiben die Grundlage unseres Handelns.

Schopfheim, im Juni 2026



Matthias Lang
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Wohnbauten	9.749.752,10		10.098.385,10
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.812,00		6.239,00
3. Bauvorbereitung	<u>10.323,25</u>		<u>10.323,25</u>
		9.766.887,35	<u>10.114.947,35</u>
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		9.767.037,35	10.115.097,35
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	308.368,12		321.918,03
2. Andere Vorräte	<u>12.630,93</u>		<u>9.981,57</u>
		320.999,05	<u>331.899,60</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.269,22		287,60
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.709,65		6.685,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>912,00</u>		<u>2.569,58</u>
		11.890,87	<u>9.543,16</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	517.867,36		54.439,05
2. Bausparguthaben	<u>146.524,38</u>		<u>86.578,32</u>
		664.391,74	<u>141.017,37</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>270,08</u>	<u>610,05</u>
Bilanzsumme		<u><u>10.764.589,09</u></u>	<u><u>10.598.167,53</u></u>

PASSIVSEITE

	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	8.400,00		4.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>334.765,81</u>	343.165,81	<u>329.957,70</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 34,19			
Vorjahr € 42,30			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	755.542,47		709.182,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
€ 7.612,25			
Vorjahr € 6.322,48			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>3.798.370,37</u>	4.553.912,84	3.406.370,37
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.612,25		6.322,48
2. Jahresüberschuss	463.555,77		444.240,76
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>46.360,00</u>	424.808,02	<u>44.430,00</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>36.140,00</u>	36.140,00	<u>35.940,00</u>
C. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.034.234,01		5.269.172,56
2. Erhaltene Anzahlungen	325.839,41		313.332,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	20.098,43		97.878,68
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.625,40</u>	5.403.797,25	<u>23.723,42</u>
D: Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>2.765,17</u>	<u>1.676,15</u>
Bilanzsumme		<u><u>10.764.589,09</u></u>	<u><u>10.598.167,53</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Anlage 1/2

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.566.813,53	1.539.179,29
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		13.549,91	2.306,20
		1.553.263,62	1.536.873,09
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	-		-
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	588,68		738,02
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	711,84		2.553,89
		1.300,52	3.291,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferung und Leistungen			
a) Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung	445.721,41		487.715,61
		445.721,41	487.715,61
5. Rohergebnis		1.108.842,73	1.052.449,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	134.338,28		125.350,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	32.604,08		28.545,14
		166.942,36	153.895,83
7. Abschreibungen			
a) auf Anlagevermögen und Sachanlagen		278.193,86	283.414,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		49.788,50	45.584,56
9. Erträge aus Finanzanlagen		3,54	3,54
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.457,62	4.055,39
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		123.588,45	101.733,53
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,23	- 0,83
13. Ergebnis nach Steuern		493.790,95	471.880,52
Übertrag:		493.790,95	471.880,52

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Anlage 2/2

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		493.790,95	471.880,52
14. Sonstiges Steuern		<u>30.235,18</u>	<u>27.639,76</u>
15. Jahresüberschuss		463.555,77	444.240,76
16. Gewinnvortrag		7.612,25	6.322,48
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklage		<u>46.360,00</u>	<u>44.430,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>424.808,02</u></u>	<u><u>406.133,24</u></u>

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. und 264 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Genossenschaften der §§ 336 ff. HGB, der einschlägigen Vorschriften des GenG, der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) sowie unter Beachtung der Satzung aufgestellt.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten sonstige Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Baugenossenschaft Schopfheim eG
Firmensitz laut Registergericht:	Schopfheim
Registereintrag:	Genossenschaftsregister
Registergericht:	Freiburg
Register-Nr.:	GnR 670009

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte sind zu Anschaffungskosten angesetzt und werden planmäßig über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Wohngebäude werden planmäßig linear über 80 Jahre mit 1,25% p.a. abgeschrieben. Abweichend hiervon wird ein 1997 fertig gestelltes Wohngebäude sowie ein in 2023 erworbenes Gebäude linear über 50 Jahre mit 2,00% p.a. und die Garagen linear mit 10% p.a. abgeschrieben. Die Hofbefestigungen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Beim Objekt Roggenbachstraße 52-54 wurde die Restnutzungsdauer nach Modernisierung mit 20 Jahren neu geschätzt. Beim Objekt Gerberstrasse 6 wurden nachträgliche Anschaffungskosten durch Modernisierungen aktiviert und über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 4,35% - 33,33% abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 EUR und 1.000 EUR werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Der Ansatz der sonstigen Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Es werden ausschließlich Fremdkosten aktiviert.

Die anderen Vorräte werden mit Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden ggf. mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden. Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 308.368,12 EUR (Vorjahr: 321.918,03 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sonstige Rückstellungen wurden in 2025 insbesondere gebildet für:

Prüfung	8.000,00 EUR
Jahresabschlusserstellung u. Offenlegung	16.800,00 EUR
Urlaub und Überstunden	5.400,00 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sie wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.034.234,01 (5.269.172,56)	227.148,49 (254.275,36)	903.122,59 (964.845,34)	3.903.962,93 (4.050.051,86)	5.034.234,01 (5.269.172,56)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	325.839,41 (313.332,94)	325.839,41 (313.332,94)	*			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	20.098,43 (97.878,68)	20.098,43 (97.878,68)				
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.098,43 (97.878,68)	20.098,43 (97.878,68)				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.625,40 (23.723,42)	23.625,40 (23.723,42)				
Gesamtbetrag	5.403.797,25 (5.704.107,60)	596.711,73 (689.210,40)	903.122,59 (964.845,34)	3.903.962,93 (4.050.051,86)	5.034.234,01 (5.269.172,56)	GPR GPR

* steht zur Verrechnung an

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich keine Zinserträge bzw. Zinsaufwendungen.

Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Durchschnitt beschäftigt die Genossenschaft im Jahr 2025 und 2024 eine geringfügig Beschäftigte Arbeitnehmerin (Reinigungskraft).

Zahlen der Genossenschaftsmitglieder

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich während des Geschäftsjahres wie folgt verändert:

<u>Genossenschaftsmitglieder</u>	<u>Zahl</u>
Mitglieder am Anfang des Jahres	651
Während des Geschäftsjahres eingetretene Mitglieder	32
Während des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	26
Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	657

Angaben zum Geschäftsguthaben und den Haftsummen der Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.808,11 EUR erhöht (Vorjahr: 3.907,98 EUR erhöht).

Gemäß § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 424.808,02 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende 2%	6.599,15 EUR
Zuweisung anderer Ergebnissrücklagen	410.000,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	8.208,87 EUR

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Wack, Steffen	geschäftsführender Vorstand
Meier-Wittstruck, Manuela	nebenamtlicher Vorstand

ANHANG zum 31.12.2025

Baugenossenschaft Schopfheim eG Baugenossenschaft, 79650 Schopfheim

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Vorsitzender:	Lang, Matthias	Dipl. Bankbetriebswirt
Stellv. Vorsitzende:	Weber-Mitchell Beate	Krankenschwester
Weitere Mitglieder:	Wüst, Michael	Elektromeister
	Schneider, Sascha	Verfahrensleiter Pfändungen
	Raetz, Janett	Verwaltungsfachangestellte
	Pohl, Lisa	Immobilienkauffrau

Herr Sascha Schneider ist am 12.05.2026 verstorben.

Angaben zum zuständigen Prüfungsverband

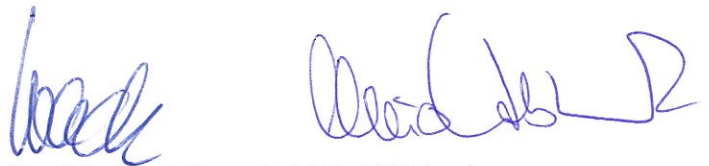
Zuständiger Prüfungsverband der Genossenschaft ist:

Name des Prüfungsverbandes:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Anschrift des Prüfungsverbandes:	Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Geschäftslage von Bedeutung wären.

Unterschrift der Geschäftsführung



Schopfheim, den 01.06.2025

Steffen Wack und Manuela Meier-Wittstruck

Ort, Datum

Unterschrift