



GESCHÄFTSBERICHT

2024

gut und sicher wohnen
Wir geben Menschen eine Heimat

KONZEPTION & REALISATION: PresseCompany GmbH
INHALT & REDAKTION: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
FOTOS & GRAFIKEN: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, www.stock.adobe.com
HERSTELLUNG: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG



INHALT

Vorwort	4
Mitgliedschaften	5
Organe & Rechtsverhältnisse	6
Jubilare	7
Kennzahlen auf einen Blick	8
Allgemeine Rahmenbedingungen zum Geschäftsjahr 2024	10
Tätigkeit der Genossenschaft in 2024	12
Unser erster Nachhaltigkeitsreport	16
Mitgliederverwaltung	18
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
Finanzielle Leistungsindikatoren	21
Vorschlag für die Gewinnverwendung	22
Tätigkeit der Verwaltungsorgane	23
Organisation und Mitarbeiter	23
Mitarbeiterinterview: Zemira Nukic und Georg Staiber	24
Ausblick 2025	26
Chancen – Risiken	27
Sonstige Aktivitäten	28
Bericht des Aufsichtsrats	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	32
Anhang des Jahresabschlusses 2024	33
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Verstorbene Mitglieder	38
Impressum	39

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDS



Raynulf Jehle

**SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
LIEBE MITGLIEDER,**

2024 stellte die Wohnungswirtschaft erneut vor große Herausforderungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, steigende gesetzliche Anforderungen sowie ein insgesamt angespanntes Marktumfeld prägten das Jahr. Hinzu kommt eine anhaltend instabile weltpolitische Lage mit dem andauernden russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine, den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sowie der erneuten Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten. Gleichzeitig erleben wir eine zunehmende gesellschaftliche Spaltung befeuert durch politische Extreme. Die anhaltend hohen Lebenshaltungskosten verschärfen die Lage zusätzlich und machen deutlich, dass bezahlbarer Wohnraum immer wichtiger wird. Nach wie vor ist dieser keine Selbstverständlichkeit, sondern vielerorts ein knappes Gut. Mit der Bundestagswahl 2025 und der neuen Bundesregierung muss es nun oberstes Ziel sein, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und gezielte Impulse für den Wohnungsbau und die gesamte Bauwirtschaft zu setzen.

Auch wir als Genossenschaft spüren die Auswirkungen der angespannten Rahmenbedingungen. Umso erfreulicher ist es, dass wir im Jahr 2024 dennoch ein Bauvorhaben erfolgreich abschließen konnten. In Bettringen wurde ein nachhaltiges Doppelhaus mit modernem Holzbau fertiggestellt und im Juni 2024 bezogen. Daneben lag das Hauptaugenmerk auf der Sanierung und Modernisierung einzelner Wohnungen und der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Eine nachhaltige Entwicklung zeigt sich ebenso in der Wertschätzung und Förderung unseres Teams, das Ihnen Tag für Tag mit Kompetenz und Engagement zur Seite steht. Wir sind dankbar, dass uns unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch im vergangenen Jahr treu begleitet und maßgeblich zum gemeinsamen Erfolg beigetragen haben.

Trotz vielfältiger Herausforderungen und einer zunehmend schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage können wir auf ein insgesamt zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2024 zurückblicken: Wir verzeichnen einen Bilanzgewinn von 56.243,88 Euro und einen erwirtschafteten Jahresüberschuss von 62.323,43 Euro. Auch wenn die im letzten Geschäftsbericht formulierten Erwartungen nicht vollständig erfüllt werden konnten, sehen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv und blicken mit Vertrauen in die Zukunft.

Einen wesentlichen Teil der erwirtschafteten Gewinne möchten wir im Sinne unserer Mitglieder und einer nachhaltigen Wohnqualität in die Modernisierung und den langfristigen Erhalt unseres Wohnbestands reinvestieren. Darüber hinaus konnte unsere Eigenkapitalquote weiterhin auf verlässlichem Niveau gehalten werden. Bei den Mieten zeigen sich ebenfalls nur moderate Bewegungen. Trotz der erforderlichen Anhebung 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag mit 6,38 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem qualifizierten Mietspiegel der Region. Gerade in Zeiten steigender Lebenshaltungskosten ist uns bewusst, wie wichtig es ist, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und soziale Verantwortung zu übernehmen.

Das Gründungsversprechen unserer Genossenschaft, unseren Mitgliedern guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten, hat auch nach über 120 Jahren unverändert Bestand. Wir werden weiterhin daran arbeiten, diesem Anspruch trotz sich wandelnder Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

In diesem Sinne verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Ihr Raynulf Jehle

MITGLIEDSCHAFTEN



Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.
www.vbw-online.de



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
www.gdw.de



Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
www.ostwürttemberg.ihk.de



VR-Bank Ostalb eG
www.vrbank-ostalb.de



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
www.agv-online.de



Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e.V.
www.vhw.de



Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de/
genossenschaften/die-marketinginitiative](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/die-marketinginitiative)



ORGANE & RECHTSVERHÄLTNISSE

VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand

- Raynulf Jehle
Immobilienfachwirt (IHK)

Nebenamtliche Vorstände

- Wolfgang Abele
Bautechniker und
Industriekaufmann i.R.
- Mathias Nann
Sparkassenfachwirt

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

- Daniel Preiß
Rechtsanwalt

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

- Wolfgang Munk
Verwaltungsangestellter i.R.
- Birgit Heinzmann
Hausfrau
- Wolfgang Lakner
Techn. Angestellter i.R.
(bis 25.07.2024)

- Helmut Blind
Stadtamtmann i.R.

- Andreas Mönch
Mechaniker i.R.

- Ulrike Hennig
kfm. Angestellte
(ab 25.07.2025)

RECHTSFORM

Die Genossenschaft (eG) wurde am 09.02.1902 als Bau- und Sparverein Schwäbisch Gmünd GmbH gegründet und 1945 als Bauverein Schwäbisch Gmünd eG wieder neu gegründet. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwäbisch Gmünd erfolgte am 14.02.1949 unter Nr. 107 BD.III Blatt 148.

Geschäftsstelle Bauverein Schwäbisch Gmünd eG



JUBILARE

70-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Robert Bosch Automotive Steering GmbH

Severin Abt GmbH & Co KG

60-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Charlotte Conrad

50-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Gertraud Lüdecke

Klaus Stehle

Gustav Kost

Kreissparkasse Ostalb

40-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Susanne Schuster

Ursula Rieger

Patricia Irlbeck

Fritz Rieker GmbH

Sabine Fath

Siegfried Ernst

Christa Axmann

Peter Müller

30-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Tatjana Hildebrandt

Martina Berger

Alexander Meder

Elena Meder

Christian Goik

Lilli Geng

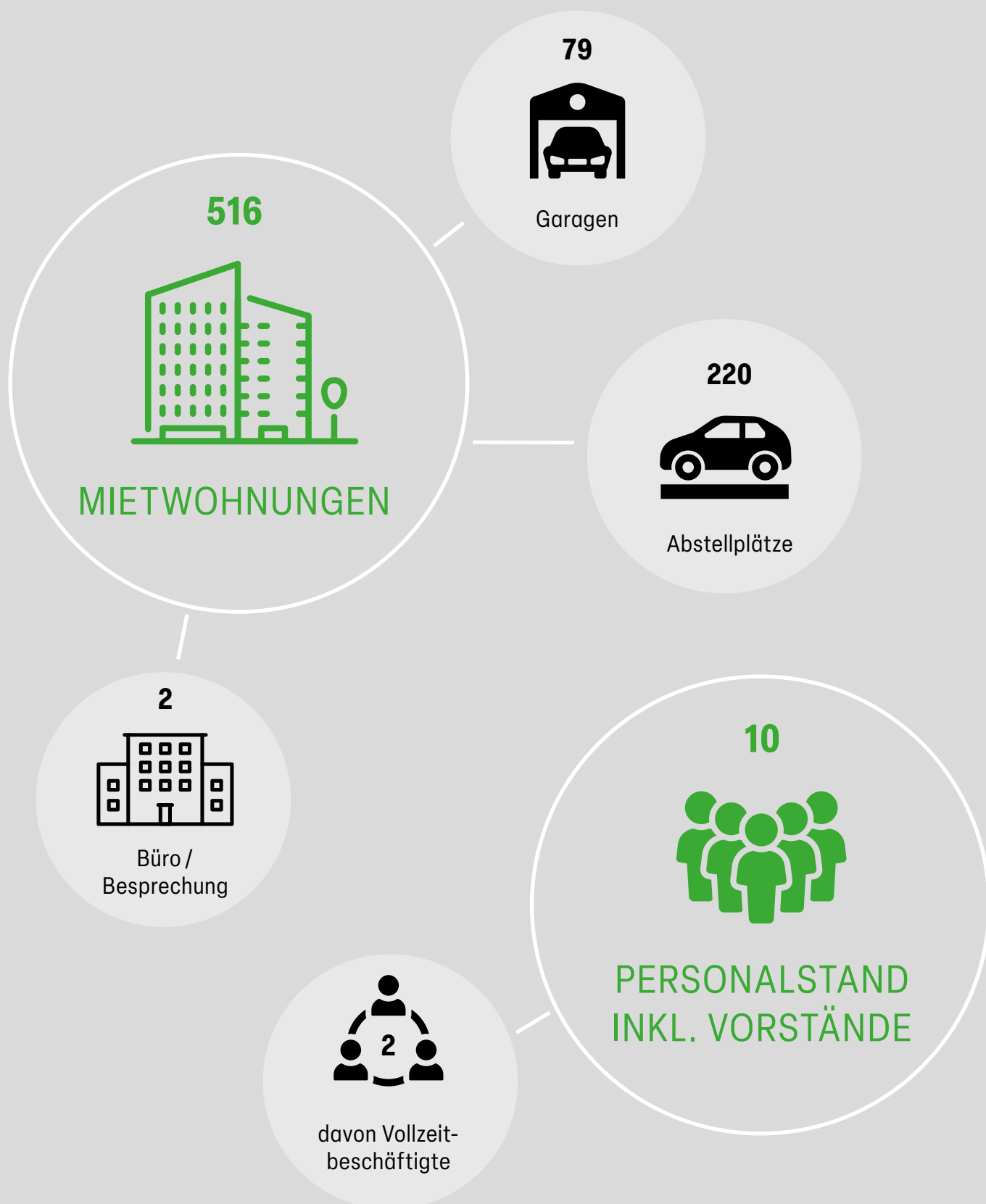
Elvira Gretzinger

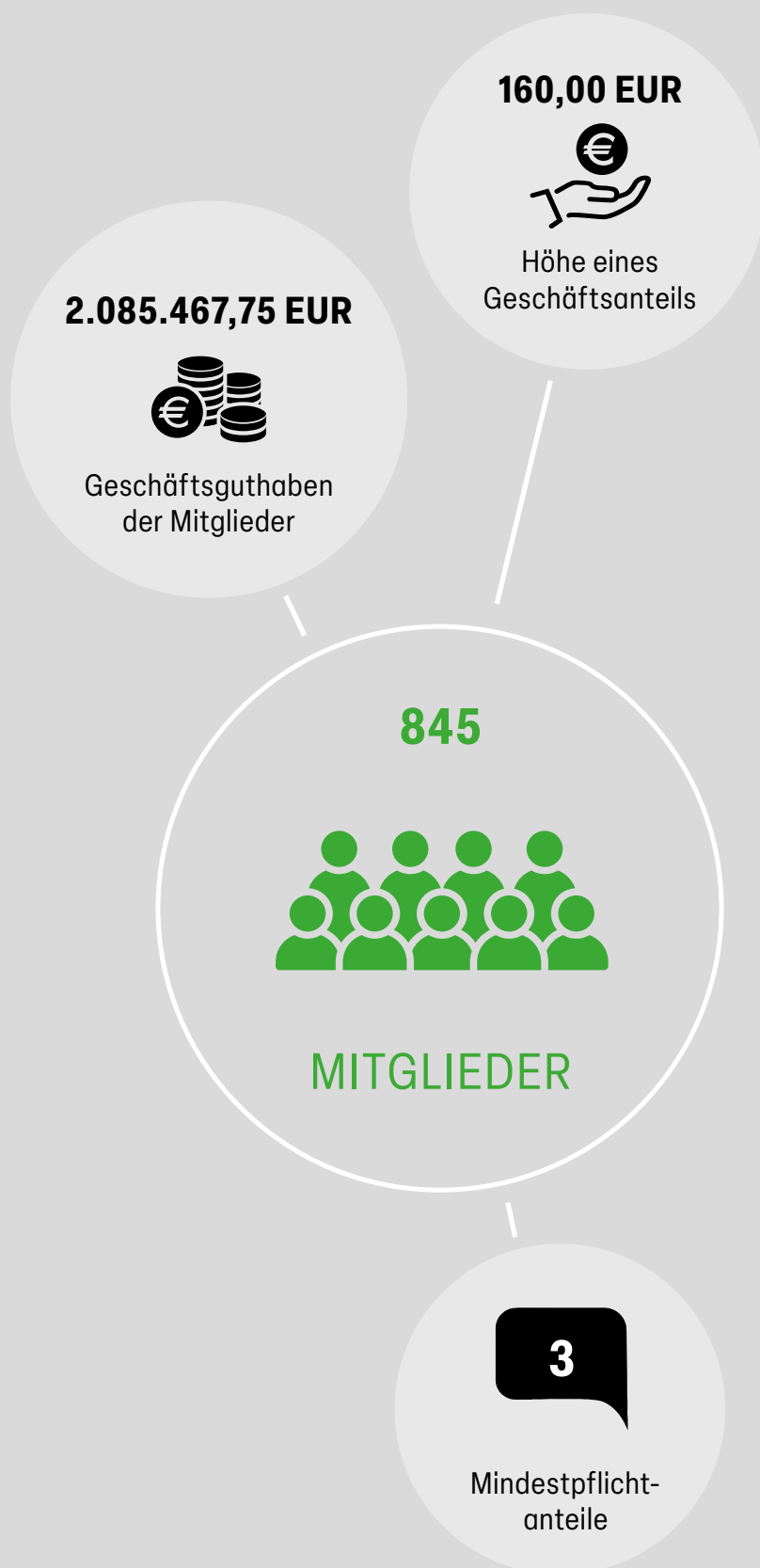
Jakob Ruks



Vielen Dank für Ihre Treue!

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK



**BILANZSUMME**

2024	16.595.510,71 EUR
2023	16.522.606,57 EUR

ANLAGEVERMÖGEN

2024	15.425.571,03 EUR
2023	15.423.312,94 EUR

UMLAUFVERMÖGEN

2024	1.169.939,68 EUR
2023	1.099.293,63 EUR

EIGENKAPITAL

2024	6.398.528,01 EUR
2023	6.522.573,14 EUR

**UMSATZERLÖSE
AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

2024	3.157.718,98 EUR
2023	3.038.743,91 EUR

**JAHRESÜBERSCHUSS /
JAHRESFEHLBETRAG**

2024	62.323,43 EUR
2023	133.523,27 EUR

GEWINNVORTRAG

2024	220,45 EUR
2023	350,39 EUR

ENTNAHME AUS ERGEBNISRÜCKLAGE

2024	0,00 EUR
2023	0,00 EUR

EINSTELLUNG IN ERGEBNISRÜCKLAGE

2024	6.300,00 EUR
2023	13.400,00 EUR

BILANZGEWINN

2024	56.243,88 EUR
2023	120.473,66 EUR

ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

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

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 Prozent, während sie im Vorjahr noch 5,9 Prozent betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 Prozent.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 Prozent. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 etwas zurückgegangen und liegen nun zwischen 3 und 3,5 Prozent bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

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

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war im nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 Prozent oder 43,5 Milliarden Euro.

Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise (seit dem Jahr 2019 eine Steigerung um gut 40 Prozent) auf einem sehr hohen Niveau und wirkten weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit. So gingen die Bauinvestitionen preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Im Jahr 2024 sind bundesweit rund 213.000 Baugenehmigungen und somit 18 Prozent weniger als im Jahr zuvor erteilt worden. In Baden-Württemberg wurden mit 16.958 rund 30,6 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr (24.462 Baugenehmigungen). Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres zwar etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

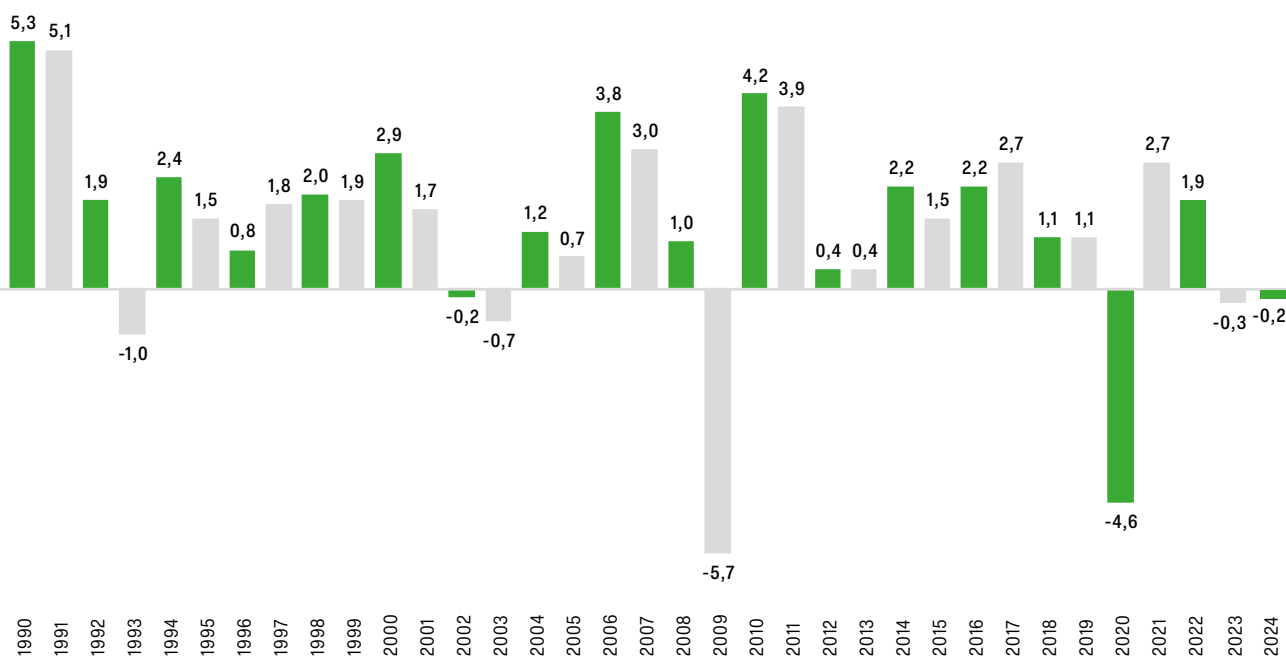
Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige übertroffen. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern. 2024 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,8 Millionen Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

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

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

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt

TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2024

Die Genossenschaft war auch im Jahr 2024 im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und Vermietung Ihres Gebäudebestandes sowie der Mitgliederverwaltung befasst. Zudem wurde mit der Fertigstellung eines Doppelhauses eine kleinere Neubaumaßnahme mit zwei Wohneinheiten abgeschlossen.

Der Bestand hat sich im Jahr 2024 dadurch leicht verändert. Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2024:

516	Mietwohnungen
2	Büro Besprechung
79	Garagen
220	PKW-Abstellplätze

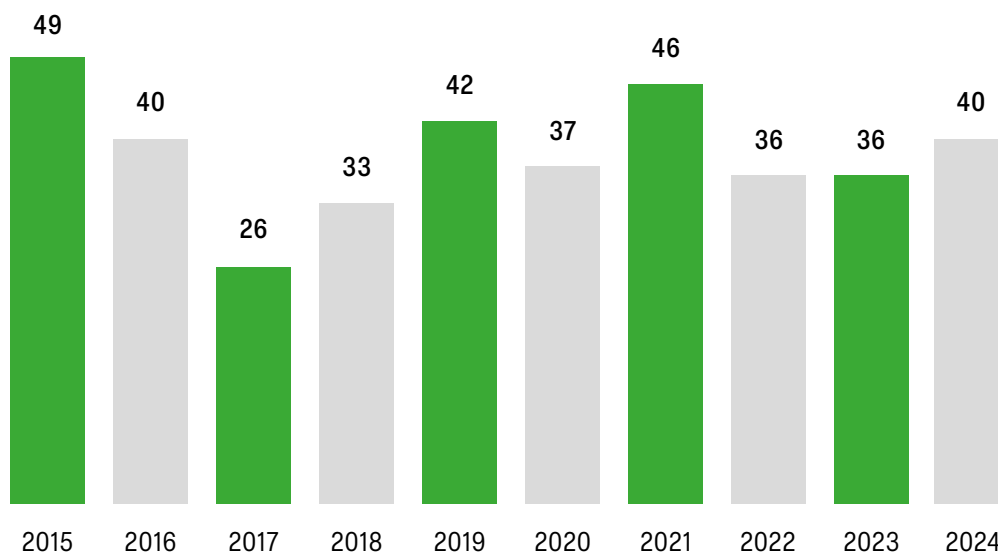
VERMIETUNG

Im Berichtsjahr hat sich die Fluktuation in unseren Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht erhöht.

Dennoch bewegen wir uns mit 40 Mieterwechsel im Jahr 2024 auf niedrigem Niveau.

MIETERFLUKTUATION 2015 – 2024

Kündigungen



Bezogen auf die letzten zehn Jahre haben wir durchschnittlich 38 Mieterwechsel jährlich zu verzeichnen.

Auch im Jahr 2024 sind uns die zeitnahen Weitervermietungen der gekündigten Wohnungen ohne größere Probleme gelungen.

Leerstände entstanden nur anlässlich Modernisierungen und notwendigen Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel.

Die Fluktuationsquote liegt bei 7,74 Prozent (Vorjahr 6,99 Prozent), die Leerstandsquote bei 0,86 Prozent (Vorjahr 0,96 Prozent). Die durch Mieterwechsel und Modernisierungen bedingte Mietausfallquote liegt wie im Vorjahr bei 0,77 Prozent.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist im Verlauf des Jahres 2024 auf konstant hohem Niveau von durchschnittlich 450 Interessenten geblieben. So waren zum Jahresende fast 500 Interessenten, darunter viele Flüchtlinge aus der Ukraine, bei uns als wohnungssuchend registriert. Am stärksten nachgefragt sind vor allem Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungstypen machen zusammen mehr als die Hälfte aller nachgefragten Wohnungen aus.

Neben der in unserer Region weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation im Vermietungsbereich, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, sind hauptsächlich unser faires und gutes Preis-Leistungsverhältnis sowie die Investitionen der letzten Jahre in unseren Gebäudebestand die bestimmenden Faktoren für die Beliebtheit unserer Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand liegen mit 22.069,94 EUR in etwa auf Vorjahresniveau (Vorjahr 22.326,91 EUR). Eine durch Leerstände verursachte nennenswerte Beeinträchtigung der Ertragslage besteht nach wie vor nicht.

Die Forderungen aus Vermietung lagen zum Stichtag 31.12.2024 bei 8.697 EUR und sind im Vergleich zum

Vorjahr (10.656 EUR) wieder etwas gesunken. Wir liegen damit immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Berichtsjahr mussten lediglich 1.822,03 EUR (Vorjahr 5.302,47 EUR) an Mietforderungen abgeschrieben werden.

Aufgrund der kontinuierlichen hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand, der gestiegenen Verwaltungskosten und gestiegener Kosten aufgrund gesetzlicher Regelungen und Vorgaben sind auch wir leider gezwungen, Mietanpassungen vorzunehmen und unsere Wohnungsmieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten anzupassen. Neben den Mietanpassungen anlässlich einer Neuvermietung bzw. nach einer erfolgten Modernisierung wurden im Berichtsjahr daher unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Schwäbisch Gmünd in einem Großteil des Wohnungsbestandes dringend erforderliche Mietanpassungen durchgeführt. Dennoch liegen wir auch nach diesen Mieterhöhungen mit unseren Mieten deutlich unter den laut Mietspiegel ortsüblichen Mieten.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft mit 6,38 EUR/m² Wohnfläche rd. 22 Prozent unter der im qualifizierten Mietspiegel angegebenen durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,83 EUR/qm Wohnfläche.



TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2024

SANIERUNG | MODERNISIERUNG

Unser Hauptaugenmerk lag im Jahr 2024 wiederum auf der Sanierung einzelner Wohnungen sowie auf der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes. So wurden im Berichtsjahr rd. 552.000 EUR in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert.

Aufgrund von Mieterwechseln mussten neun in die Jahre gekommenen Wohnungen komplett sowie drei Wohnungen in Teilbereichen modernisiert werden. Um funktionale familien- und altersgerechte Wohnungen zu erhalten, waren teilweise aufwendige Grundrissänderungen notwendig, wobei wir wiederum darauf geachtet haben, dass die Bäder, wenn möglich, barrierearm (z. B. ebenerdige Dusche, Verbreiterung der Tür) umgebaut wurden.

Leider haben sich die Sondermaßnahmen, wie z. B. die Erneuerung bzw. der Austausch von Heizungsanlagen, allgemeiner Elektroinstallationen in Keller und Gemeinschaftsräumen sowie die ein oder andere Badsanierung entgegen der Planung negativ entwickelt. Die Kosten sind

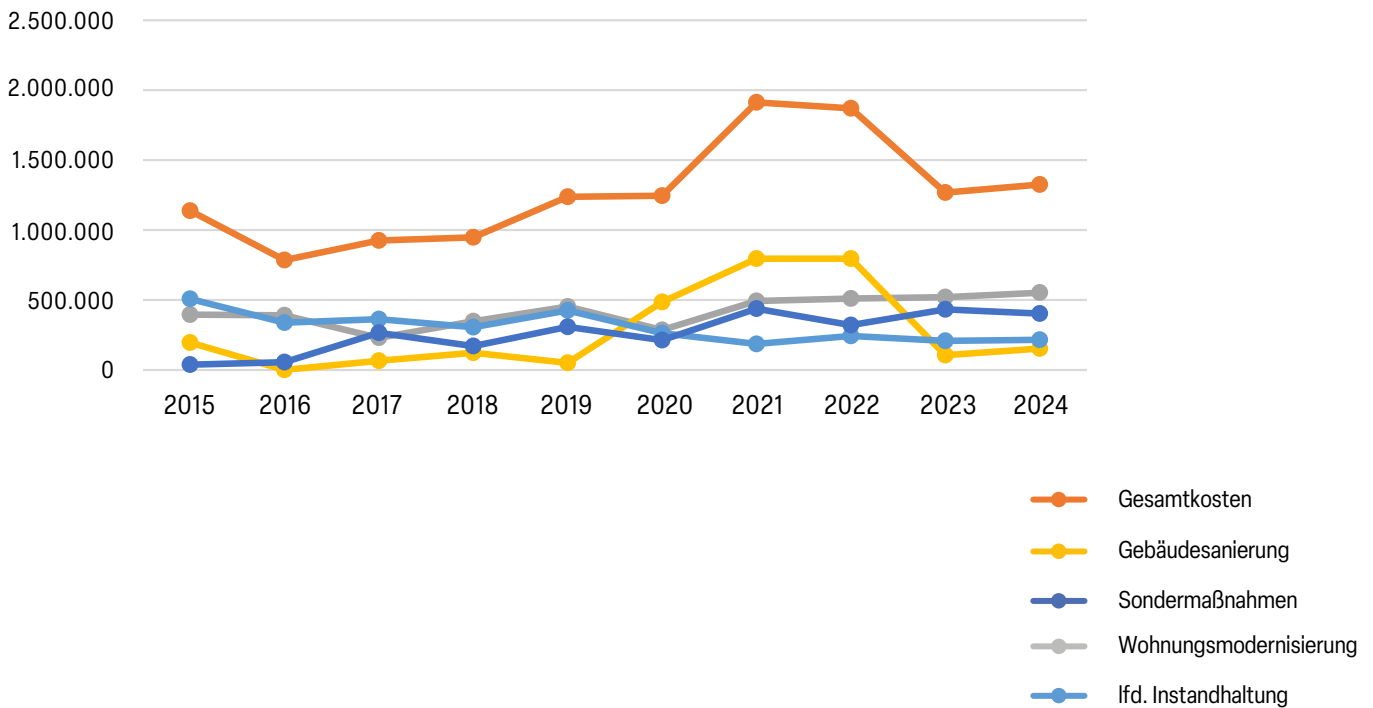
um rund 60 Prozent höher als geplant. So mussten z. B. mehr Gas-Etagenheizungen ausgetauscht werden als geplant, da viele dieser Geräte aufgrund von Ersatzteilmangel nicht mehr reparabel waren. Außerdem war auch eine in Teilen notwendig gewordene Fassadensanierung des Gebäudes in der Eck 60 nicht geplant. Bei der Ausbesserung von „Spechtlöchern“ im Bereich des Aufzugsturms wurde leider festgestellt, dass die vor 15 Jahren angebrachte Wärmedämmung seinerzeit unsachgemäß verarbeitet worden war. Insgesamt wurden für Sondermaßnahmen rd. 558.000 EUR ausgegeben. Die sonstige laufende Instandhaltung schlug mit Kosten in Höhe von rd. 215.000 EUR zu Buche.

Alle kleinen und größeren Maßnahmen steigerten erneut den Wohnwert, was letztendlich unseren Mietern zugutekommt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr somit rd. 1.325.000 EUR in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.



ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS- / MODERNISIERUNGSKOSTEN 2015 – 2024

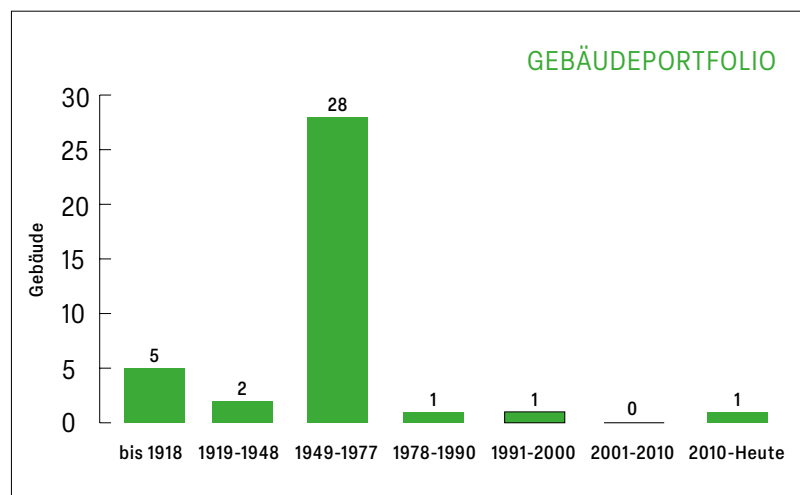


NEUBAU

Trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr den Bau eines Doppelhauses in Bettringen abgeschlossen. Das Haus wurde in massiver Holzbauweise mit speziell gedämmter Außenhülle durch die Firma Kaufmann GmbH aus Oberstadion errichtet. Die massiven Dübelholzwände sorgen für einen erhöhten Wärme- und Brandschutz. Die besonders hochwertig gedämmte und luftdichte Gebäudehülle verbraucht generell sehr wenig Energie. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Sole/Wasser Erdwärmepumpe und sorgt in

Verbindung mit der Lüftungstechnik für ein ökologisches und gesundes Raumklima. Eine Fotovoltaikanlage mit entsprechendem Speicher rundet die technische Seite ab. Neben einer großzügigen Raumaufteilung mit ca. 130 m² Wohnfläche bietet jede Haushälfte eine hochwertige sanitäre Ausstattung (Badewanne, ebenerdige Dusche, Doppelwaschbecken, Gäste-WC), Parkettböden, Holzdecken, zusätzliche Nutzflächen in Keller (Vollunterkellerung) und Bühne sowie je zwei PKW-Stellplätze und private Gartenanteile. Beide Doppelhaushälften sind vermietet.

UNSER ERSTER NACHHALTIGKEITSREPORT

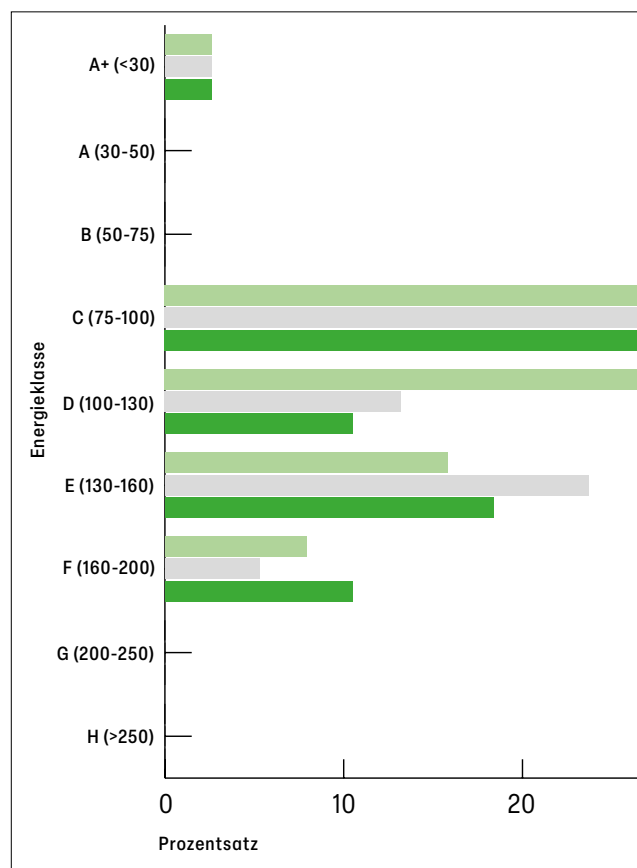


**DAS GEBÄUDEPORT-
FOLIO DES BAUVEREIN
SCHWÄBISCH GMÜND
UMFASST INSGESAMT 38.**

Mit der Erstellung unseres ersten Nachhaltigkeitsreports gehen wir als Wohnbaugenossenschaft einen wichtigen Schritt in Richtung Transparenz, strategischer Weiterentwicklung und gesellschaftlicher Verantwortung.

Ungefähr ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudebereich. Neben dem Energieverbrauch in der Nutzung, etwa durch Heizung, Warmwasser oder Strom, schlagen auch Bau, Instandhaltung und Rückbau durch den Einsatz energieintensiver Materialien sowie die Versiegelung von Flächen erheblich zu Buche. Hinzu kommt, dass Wohnraum in vielen Städten und Regionen knapper und gleichzeitig teurer wird, während sich die ökologischen und sozialen Anforderungen weiter verschärfen. Bis 2045 soll der Gebäudesektor schließlich klimaneutral sein.

Nachhaltigkeit und nachhaltiges Handeln nehmen daher eine Schlüsselrolle in der Wohnungswirtschaft ein. Dabei geht es nicht nur um die Frage, wie wir heute bauen, modernisieren und wirtschaften, sondern vor allem darum, wie wir dauerhaft lebenswerten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum sichern können. Als Genossenschaft stehen wir traditionell für langfristiges Denken, für sozialen Zusammenhalt und für verantwortungsvolles Wirtschaften. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind damit tief in unserem Selbstverständnis verankert.



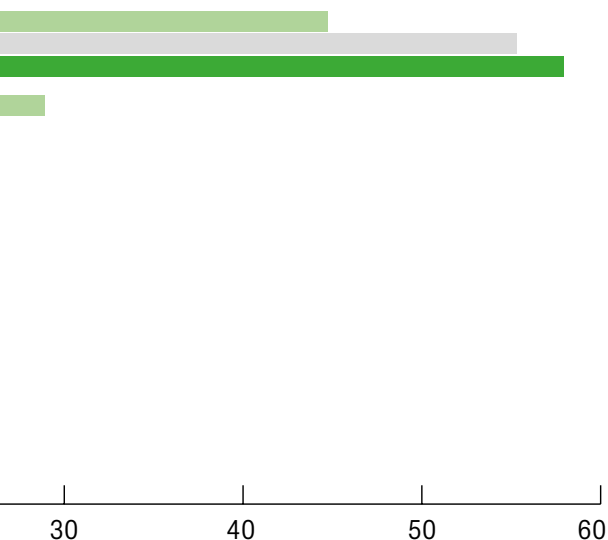
Mit dem ersten Nachhaltigkeitsreport (erstellt mit der Energieeffizienz-Software mevisoECO) schaffen wir eine fundierte Grundlage, um unsere bisherigen Aktivitäten zu erfassen, messbar zu machen und strategisch weiterzuentwickeln. Das Dokument legt offen, wo wir aktuell bei Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß oder Energieeffizienz stehen und welche Fortschritte wir bereits erzielen konnten. Für uns ist klar, dass wir Klimaneutralität bis 2045 nur erreichen können, wenn wir jetzt konsequent handeln und Nachhaltigkeit zu einem integralen Bestandteil unserer Entscheidungen machen. Unser erster Nachhaltigkeitsreport ist deshalb auch ein Kompass für die Zukunft.

UNSER GEBÄUDEPORTFOLIO

Im Jahr 2024 umfasste das Gebäudeportfolio des Bauvereins Schwäbisch Gmünd insgesamt 38 Gebäude. Der Großteil (28 Gebäude) wurde in den Jahren zwischen 1949 und 1977

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN DES GEBÄUDEPORTFOLIOS

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



**INSGESAMT IST DER
GESAMTENERGIE-
VERBRAUCH IM
VERGLEICH ZUM
VORJAHR UM 1,2
PROZENT GESUNKEN.**

errichtet. Fünf Gebäude wurden bis 1918 und zwei weitere zwischen 1919 und 1948 gebaut. Zwischen 1978 und 1990, 1991 und 2020 sowie seit 2010 kam je ein weiteres Gebäude hinzu. Mehr als 50 Prozent unseres Bestands (21 Gebäude) verfügt über neun bis 25 Wohneinheiten. Weitere 14 Gebäude haben zwei bis acht Wohneinheiten, während drei größere Objekte jeweils 26 bis 50 Wohneinheiten umfassen.

DER GESAMTENERGIEVERBRAUCH

Insgesamt ist der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozent gesunken. Im Jahr 2024 lag der Verbrauch bei 115,1 kWh pro Quadratmeter Mietfläche. Laut Benchmark des GdW soll der Energieverbrauch bis 2030 auf 110,0 kWh pro Quadratmeter sinken. Für die Erreichung der Klimaziele im Jahr 2045 gilt ein Zielwert von 85,0 kWh pro Quadratmeter. Mit unserem aufgezeichneten Gesamtenergieverbrauch befinden wir uns auf einem guten Weg diese definierten Zielwerte durch weiteres Engagement und Investitionen zu erreichen.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGER UND CO₂-ÄQUIVALENTE

Im Jahr 2024 lag der für die Heizungen benötigte Hilfsstrom sowie der allgemeine Stromverbrauch je Wohnung bei 71,73 kWh, der Wärmeverbrauch bei 7.204,67 kWh pro Wohneinheit. Im Vergleich zur Referenz aus dem Jahr 1990 konnte der Wärmeverbrauch insgesamt um 41 Prozent reduziert werden. Gedeckt wurde der Energiebedarf im Jahr 2024 zu 94,9 Prozent durch Erdgas. Die spezifischen CO₂-Emissionen beliefen sich auf 22,4 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Mietfläche.

DIE ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN UND CO₂-EMISSIONEN

Ein Blick auf die Energieeffizienzklassen unseres Gebäudebestands zeigt, dass bereits über 50 Prozent unserer Objekte (22 Gebäude) der Energieeffizienzkategorie C angehören. Ein Objekt befindet sich sogar in Klasse A+. Dies unterstreicht den insgesamt guten energetischen Zustand eines Großteils unseres Portfolios als direktes Ergebnis unserer gezielten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Neubaus eines Doppelhauses mit besonders hohem Nachhaltigkeitsstandard. Vier Gebäude entfallen auf die Energieeffizienzkategorie D, sieben Gebäude auf Klasse E und vier Gebäude auf Klasse F. Hier werden wir in den kommenden Jahren weitere Anstrengungen zur Einsparung von CO₂-Emissionen unternehmen.

Die Ergebnisse unseres ersten Nachhaltigkeitsreports zeigen, dass wir uns bereits auf einem guten Weg befinden. Auch künftig werden wir gezielt daran arbeiten, unser Gebäudeportfolio verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. Dazu zählen der Neubau energieeffizienter Gebäude ebenso wie die fortlaufende Sanierung und Modernisierung unseres Bestands im Sinne einer stetigen energetischen Optimierung. Mit diesen Maßnahmen leisten wir unseren Beitrag zu einer klimaneutralen Zukunft des Gebäudesektors und zur Erreichung der nationalen Klimaziele bis 2045 - und das im Einklang mit unserem gesellschaftlichen Anspruch ökologisches Bewusstsein, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit miteinander zu verbinden.

MITGLIEDERVERWALTUNG

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig gesunken. Zum 31.12.2024 sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 845 Mitglieder in das Genossenschaftsregister eingetragen. Leider gingen auch einige Teilkündigungen ein, wodurch sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder etwas stärker verringert hat.

DIE MITGLIEDERBEWEGUNG UND DIE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSANTEILE ZEIGEN FOLGENDES BILD:

	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
STAND 01.01.2024	848	12.429
Zugang 2024 durch		
Beitritte	37	178
Übernahme weiterer Anteile		754
Zwischensumme	885	13.361
Abgang 2024 durch		
In früheren Jahren ausgeschieden	1	4
Übertragungen	3	15
Teilübertragungen	(1)	157
Tod	6	22
Anteilskündigungen	(3)	857
Kündigung	30	500
STAND 31.12.2024	845	11.806

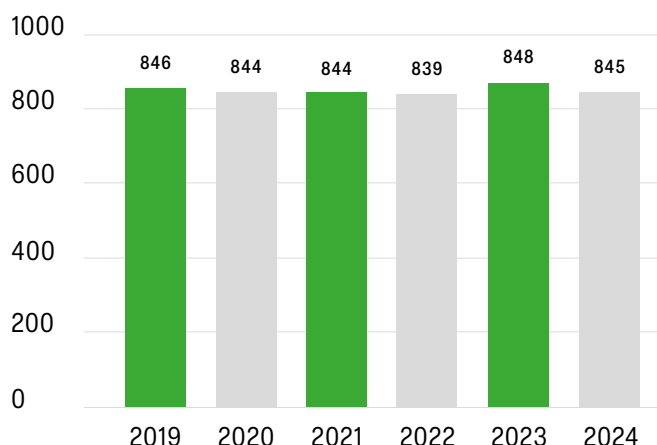
Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 160 EUR.

Die rückständigen Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile haben sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt und betragen am Schluss des Geschäftsjahres 23.694,15 EUR (Vorjahr 11.081,90 EUR). Der Anstieg kommt vor allem durch die in der Satzungsänderung beschlossene Erhöhung der

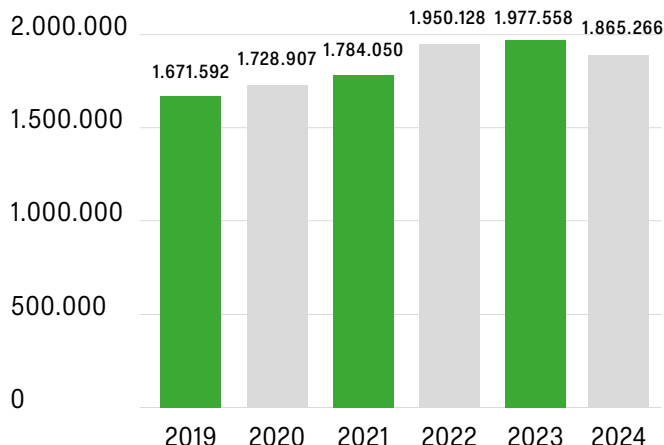
Pflichtanteile bei Überlassung einer Wohnung zustande, da bei vielen betroffenen Mieterinnen und Mietern Ratenzahlungen vereinbart wurden.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 112.292,25 EUR auf nunmehr 1.865.265,85 EUR verringert.

MITGLIEDERBEWEGUNG



ENTWICKLUNG GESCHÄFTSGUTHABEN



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Obwohl auch im Jahr 2024 die schwierigen Rahmenbedingungen wie z. B. konstant hohe Bau- und Instandhaltungskosten, hohe Energiekosten, mangelhafte staatliche Förderungen, überbordende Bürokratie, gesetzliche Vorgaben anhielten haben wir hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand getätigt. Durch zum Teil unvorhergesehene hohe Investitionen in unseren Gebäudebestand sowie fehlender Einnahmen aus der Einspeisung von Solarstrom konnten wir zwar das geplante Ergebnis nicht erreichen, haben aber dennoch einen Jahresüberschuss von 62.323,43 EUR erwirtschaftet. Der Überschuss resultiert maßgeblich aus der nach wie vor guten Ertragslage, bis auf modernisierungsbedingte zeitlich begrenzte Leerstände waren alle Wohnungen durchgehend vermietet, sowie der Aktivierung von Bauleistungen bei Sanierung/Modernisierung unserer Gebäude und Wohnungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 119.000 EUR auf 3.157.718,98 EUR erhöht. Da die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd bis zur Bilanz- und Berichtserstellung nicht in der Lage waren die Abrechnungen für 2024 zu erstellen, fehlen der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 Einnahmen aus der Stromeinspeisung unserer Fotovoltaikanlagen in Höhe von ca. 30.000 EUR. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Berichtsjahr bei 6,04 EUR je qm Wohnfläche. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 4.000 EUR setzen sich neben den Erträgen aus Mahngebühren hauptsächlich aus der Auflösung von Rückstellungen zusammen.

Die Ertragslage der Genossenschaft kann auch weiterhin als gut bezeichnet werden. Es ist seit Jahren eine positive Tendenz zu beobachten.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Aufgrund der hohen Investitionen und der damit verbundenen Kreditaufnahme sowie einiger Austritte bzw. Teilkündigungen von Mitgliedern mit größeren Geschäftsguthaben ist das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um rd. 124.000 EUR auf 6.398.528,01 EUR gesunken.

Die Bilanzsumme hingegen ist, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschreibungen, um rd. 73.000 EUR auf 16.595.510,71 EUR gestiegen.

Zur Finanzierung diverser Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit sowie für Umschuldungen wurden

langfristige Kredite in Höhe von 2.111.000 EUR aufgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung in Höhe von 456.863,21 EUR sowie der vorzeitigen Tilgung wegen Umschuldung in Höhe von 402.487,09 EUR haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.251.649,70 EUR auf 8.394.671,82 EUR erhöht. Unter Einbeziehung der gestiegenen Bilanzsumme liegt die langfristige Fremdkapitalquote zum 31.12.2024 bei 50,58 Prozent (Vorjahr 43,23 Prozent). Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden ein Geldmarktkredit in Höhe von 1.620.000 EUR zu einem langfristigen Kredit umgeschuldet. Diverse Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden zum Teil über einen neuen Geldmarktkredit in Höhe von 250.000 EUR finanziert. Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum Ende des Berichtsjahres 250.000 EUR.

Zusammen mit Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten, Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen sowie Kontokorrentverpflichtungen belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2024 auf 8.977.300,37 EUR.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Stichtag 4.310,81 EUR (Vorjahr 25.400,43 EUR). Die Guthaben bei Bausparkassen belaufen sich auf 367.779,26 EUR (Vorjahr 271.274,34 EUR)

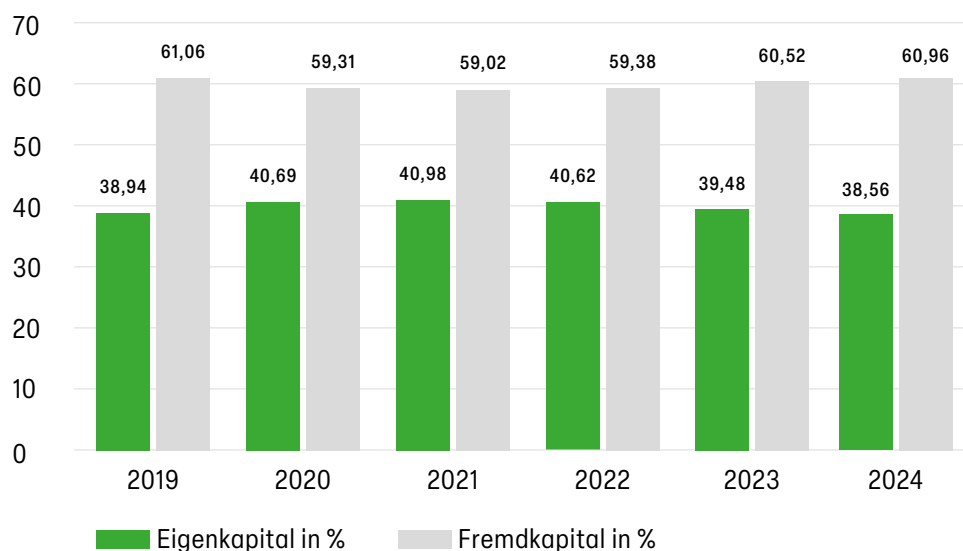
Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 insgesamt über Rücklagen in Höhe von 4.254.816,38 EUR. (Vorjahr 4.178.461,38 EUR).

Die Kapital- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind solide und geordnet. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung ist nicht zu befürchten. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gewährleistet. Die wirtschaftliche Lage wird als positiv beurteilt.

Die Genossenschaft verfügt auch weiterhin über ausreichende Rücklagen und Beleihungsreserven, wodurch die Finanzierung der in den nächsten Jahren geplanten Maßnahmen gesichert ist.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

KAPITALENTWICKLUNG



Das in der Bilanz ausgewiesene Gesamtkapital gliedert sich wie folgt:

	2024	%	2023	%
Eigenkapital	6.398.528,01 EUR	38,56	6.522.573,14 EUR	39,48
Fremdkapital	10.117.047,07 EUR	60,96	9.916.318,81 EUR	60,02
Rechnungsabgrenzung	30.079,46 EUR	0,18	24.328,22 EUR	0,15
Rückstellungen	49.856,17 EUR	0,30	59.386,40 EUR	0,35
BILANZSUMME	16.595.510,71 EUR	100,00	16.522.606,57 EUR	100,00

Zum 31.12.2024 befinden sich mit 98,12 Prozent (Vorjahr 90,10 Prozent) der größte Teil des Anlagevermögens der Genossenschaft im eigenen Miethausbestand.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	292.227 16.595.511	1,76	2,21
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital + 50 % Sonderposten	62.323 6.398.528	0,97	2,05
Return On Investment	Jahresüberschuss Bilanzsumme	62.323 16.595.511	0,38	0,81
Anlagenintensität	Anlagevermögen Gesamtvermögen	15.425.571 16.595.511	92,95	93,35
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen Gesamtvermögen	15.424.243 16.595.511	92,94	93,33
Umlaufintensität	Umlaufvermögen Gesamtvermögen	1.169.940 16.595.511	7,05	6,65
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital Eigenkapital + 50 % Sonderposten	8.394.672 6.398.528	131,20	109,51
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital Bilanzsumme	8.394.672 16.595.511	50,58	43,23
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital Anlagevermögen	14.793.200 15.425.571	95,90	88,60
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten Bilanzsumme	6.398.528 16.595.511	38,56	39,48
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	789.649		815.503 EUR

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 62.323,43 EUR abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan für 2024 hatten wir mit einem Jahresüberschuss von 134.000 EUR gerechnet. Aufgrund von unvorhergesehenen Instandhaltungen und Sanierungen sowie mehreren Erneuerungen von Gas-Etagenheizungen wurde der geplante Überschuss leider nicht erreicht. Zudem fehlen 30.000 EUR an Erträgen aus der Stromeinspeisung von Fotovoltaikanlagen, da die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd bis heute noch keine Abrechnungen für 2024 erstellt haben.

Trotz der äußerst schwierigen Rahmenbedingungen haben wir unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Jahr 2023 in Höhe von 220,45 EUR sowie der gesetzlichen Einstellung in die Ergebnissrücklage in Höhe von 6.300,00 EUR zum 31.12.2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von 56.243,88 EUR erwirtschaftet. Dies ist in erster Linie der sehr guten Auslastung unseres Wohnungsbestandes zu verdanken.

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Auch wenn wir unser Ziel deutlich verfehlt haben können wir auch für das Jahr 2024 eine Dividende ausschütten. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung aus dem Bilanzgewinn für 2024 die Ausschüttung von zwei Prozent Dividende, dies entspricht 39.654,08 EUR, zu beschließen. Der restliche Gewinn soll zum größten Teil in die Bauerneuerungsrücklagen eingestellt werden. Daraus ergibt sich die folgende Gewinnverwendung:

Dividende 2 % für 2024	39.654,08 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	16.500,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	89,80 EUR
BILANZGEWINN ZUM 31.12.2024	56.243,88 EUR

Die Wertstellung und Auszahlung der Dividende sollen zum 01.08.2025 erfolgen. Die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens soll ebenfalls zum 01.08.2025 erfolgen.

Sofern keine Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen vorliegen, werden die Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer direkt an das Finanzamt abgeführt. Das Mitglied erhält eine entsprechende Steuerbescheinigung.



TÄTIGKEIT DER VERWALTUNGSORGANE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden regelmäßig wöchentliche Besprechungen und Sitzungen der Vorstände statt. Zudem wurden von den Vorständen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zahlreiche Fortbildungsveranstaltungen, zum Teil online bzw. als Video-Konferenz oder als Inhouse-Schulung, besucht.

In acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden alle wichtigen Geschäftsvorgänge besprochen, beraten und einvernehmlich entschieden. Darüber hinaus informierten sich der Aufsichtsratsvorsitzende bzw. sein Stellvertreter in regelmäßigen Abständen, teils telefonisch, über die laufenden Geschäftsvorgänge.

Trotz sommerlicher Temperaturen fanden sich am 25.07.2024 rund 70 Mitglieder und Gäste zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft im Hans-Baldung-Grien-Saal des Congress-Centrums Stadtgarten in Schwäbisch Gmünd ein. Hierbei sind die Regularien erledigt sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt worden.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind die Aufsichtsräte Wolfgang Lakner und Andreas Mönch. Während Herr Mönch sich zur Wiederwahl stellte, beendete Herr Lakner nach 35 Amtsjahren, davon über 20 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender und drei Jahre als stv. Aufsichtsratsvorsitzender aus Altersgründen seine Tätigkeit im Aufsichtsrat. Der stv. Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Munk würdigte Herrn Lakner in einer Laudatio. Herr Lakner wurde sodann für seine langjährige Tätigkeit geehrt und gebührend verabschiedet. Für Herrn Lakner stellte sich Frau Ulrike Hennig als neues Mitglied des Aufsichtsrats vor. Frau Hennig und Herr Mönch wurden einstimmig von der Mitgliederversammlung gewählt.

Vorne Wolfgang Lakner, im Hintergrund von links nach rechts, Wolfgang Munk, Daniel Preiß, Raynulf Jehle

ORGANISATION UND MITARBEITER

In der Zusammensetzung des Vorstandes ergaben sich im Berichtsjahr keine Veränderungen. Der Vorstand besteht somit auch weiterhin aus einem hauptamtlichen geschäftsführenden Vorstand sowie den beiden nebenamtlichen Vorständen.

Bei der Besetzung unserer Geschäftsstelle gab es personell keine Veränderung. Ein Mitarbeiter wechselte zum Jahresende von Vollzeit in Teilzeit. Somit waren zum Bilanzstichtag eine Vollzeitskraft und vier Teilzeitskräfte beschäftigt.

Für die Außenpflege unserer Wohnanlagen sowie leichte Hausmeistertätigkeiten unterstützen uns vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte. Zur Entlastung unserer Verwaltung tragen nach wie vor unsere ehrenamtlichen Hausvertreterinnen und Hausvertreter bei.



MITARBEITERINTERVIEW: ZEMIRA NUKIC UND GEORG STAIBER



Verschiedene Generationen, ein Team: Zemira Nukic und Georg Staiber berichten über ihre Erfahrungen in der täglichen Zusammenarbeit, was sie voneinander lernen und warum genau diese Mischung aus Jung und Erfahren das Team so besonders macht.

SEIT WANN SIND SIE TEIL DES BAUVEREINS UND IN WELCHEM BEREICH SIND SIE TÄTIG?

Zemira Nukic: Ich habe im September 2020 meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen und wurde nach erfolgreichem Abschluss übernommen. Seitdem arbeite ich in verschiedenen Bereichen. Inzwischen bin ich auch häufiger in die Buchhaltung eingebunden und unterstütze bei Wohnungsbesichtigungen sowie administrativen Aufgaben. Die Vielfalt macht meinen Arbeitsalltag spannend und abwechslungsreich.

Georg Staiber: Ich kam Anfang 2017 als Quereinsteiger aus der Industrie zum Bauverein. Ich bin zwar bauaffin, hatte aber bis zu diesem Zeitpunkt keine direkte Erfahrung im Bau- oder Immobilienbereich. Mein heutiger Schwerpunkt liegt im Bereich Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung unserer Wohnungen. Gerade zu Beginn war das Team noch klein, sodass ich schnell ins kalte Wasser geworfen wurde. Aber ich habe mich gut eingefunden.

Besonders gern kümmere ich mich um die Erstellung von Sanierungsfahrplänen und die Umsetzung mit den betroffenen Mietern.

WAS SCHÄTZEN SIE AN DER ATMOSPHÄRE IM TEAM, BESONDERS IM ZUSAMMENSPIEL DER GENERATIONEN?

Zemira Nukic: Was ich wirklich besonders finde, ist das offene Miteinander. Auch als Jüngere werde ich gehört und ernst genommen. Ich merke auch, dass ich von den Erfahrungswerten der älteren Kollegen profitieren kann. Und wir unterstützen uns gegenseitig, auch bei privaten Anliegen. Dieses Gefühl von Zusammenhalt ist für mich das Besondere hier, unabhängig vom Altersunterschied.

Georg Staiber: Die familiäre Atmosphäre im Team schätze ich auch besonders. So kannte ich das in meinem früheren Arbeitsumfeld nicht. Natürlich wird bei enger Zusammenarbeit auch mal Kritik geäußert, aber der Umgang ist respektvoll.

WAS VERBINDET SIE IM ARBEITSALLTAG?

Zemira Nukic: Obwohl unsere Aufgaben unterschiedlich sind, greifen sie oft ineinander. Wenn ich z. B. wissen muss, wann eine Wohnung nach Sanierung wieder vermietbar ist, frage ich bei Georg nach. Umgekehrt geht er auf mich zu, wenn er Fragen zu Excel hat (lacht). Wir helfen uns gegenseitig und jeder bringt seine Stärken ein.

Georg Staiber: Genau, unsere Zusammenarbeit ist unkompliziert und sehr wertschätzend. Wir sprechen miteinander, wenn Fragen aufkommen, und finden schnell Lösungen.

WAS WAR BISHER IHRE GRÖSSTE LERNERFAHRUNG WÄHREND IHRER ZEIT BEI DER GENOSSENSCHAFT, AUCH DURCH DIE ZUSAMMENARBEIT IM TEAM?

Georg Staiber: Für mich war die wichtigste Erkenntnis immer verschiedene Perspektiven einholen, bevor man Entscheidungen trifft. In meinem früheren Job ging es um Fakten und Zahlen, hier geht es um Menschen. Es ist wichtig zuzuhören, nachzufragen und zu reflektieren. Durch die jungen Kolleginnen habe ich auch eine gewisse Gelassenheit gewonnen. Sie zeigen mir oft, dass man Dinge auch entspannter angehen kann. Außerdem bringen sie immer wieder frische Perspektiven und für mich neue Impulse ein – das hält mich jung (lacht).

Zemira Nukic: Ich habe gelernt, nicht alles auf den ersten Eindruck hin zu bewerten. Gerade im Umgang mit Mietern oder externen Dienstleistern ist Erfahrung Gold wert. Georg hat mir oft geholfen, Dinge realistischer einzuschätzen oder klar zu kommunizieren. Außerdem sind es oft seine kleinen Lebensweisheiten, die hängen bleiben wie „Wenn sich eine Tür schließt, öffnet sich eine bessere.“ (lacht)

WAS IST DAS SCHÖNSTE AN IHRER ZUSAMMENARBEIT UND ÜBER WAS KÖNNEN SIE GEMEINSAM LACHEN?

Zemira Nukic: Wir lachen gerne zusammen, z. B. über die Sprüche unseres Vorstands oder lustige Geschichten vom Wochenende. Es ist schön, dass auch Platz für Humor ist.

Georg Staiber: Dem schließe ich mich an. Darüber hinaus schätze ich besonders, dass wir offen mit Fehlern umgehen. Das schafft Vertrauen und eine positive Fehlerkultur, die ich so nicht kannte.

WAS WÜNSCHEN SIE SICH FÜR DIE ZUKUNFT DER GENOSSENSCHAFT UND FÜR DAS MITEINANDER IM TEAM?

Georg Staiber: Ich hoffe, dass der Genossenschaftsgedanke, also die Gemeinschaft, nicht verloren geht.



**DIESES GEFÜHL
VON ZUSAMMENHALT
IST FÜR MICH DAS
BESONDERE HIER,
UNABHÄNGIG VOM
ALTERSUNTERSCHIED**



Zemira Nukic: Ich wünsche mir, dass das gute Miteinander bleibt und wir weiterhin offen, hilfsbereit und respektvoll miteinander umgehen, um die Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

WORAUF FREUEN SIE SICH BESONDERS IM JAHR 2025?

Georg Staiber: Ich freue mich, dass ich trotz Teilzeit noch aktiv mitgestalten kann, vor allem durch die Zusammenarbeit mit meinem neuen Kollegen, der seit März 2025 bei uns ist. Es ist schön, weiterhin ein Teil des Teams zu sein und mein Wissen einzubringen – das motiviert mich.

Zemira Nukic: Mein persönliches Highlight war die Überarbeitung unserer Website und der Social-Media-Auftritt, den ich mit einer Kollegin betreue. Es macht Spaß, dort kreativen Input einzubringen und wir erreichen damit eine jüngere Generation.

ABSCHLIESSEND – WAS MÖCHTEN SIE NOCH LOSWERDEN?

Zemira Nukic: Ich bin dankbar, dass ich meine Ausbildung hier machen durfte und so herzlich aufgenommen wurde. Ich fühle mich hier sehr wohl, sowohl fachlich als auch menschlich.

Georg Staiber: Mir liegt am Herzen, dass der ursprüngliche Gedanke der Genossenschaft erhalten bleibt. Auch wenn sich die Zeiten ändern, hoffe ich, dass wir diesen Geist bewahren und vielleicht wieder mehr Menschen dafür begeistern können.

AUSBLICK 2025

In den ersten beiden Quartalen 2024 waren wir zunächst mit der kompletten bzw. teilweisen Sanierung und Modernisierung von acht Wohnungen beschäftigt. Im Verlauf des Jahres rechnen wir mit weiteren Wohnungsmodernisierungen. Hinzu kommen nach wie vor viele kleinere Instandhaltungsarbeiten die z. B. bei einem Mieterwechsel anfallen.

GEPLANT SIND IN DIESEM JAHR WIEDER UMFANGREICHE MODERNISIERUNGEN, SANIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN. IN UNSEREM WIRTSCHAFTSPLAN SIND HIERFÜR INVESTITIONEN IN HÖHE VON 1,65 MILLIONEN EUR VORGESEHEN, DIE SICH WIE FOLGT VERTEILEN:

- 450.000 EUR für die Renovierung einzelner Wohnungen
- 1.000.000 EUR für Sondermaßnahmen u.a.
 - Heizungs-/Badsanierungen in einzelnen Wohnungen
 - Aufwendungen für energetische Sanierung/ Dekarbonisierung
 - Teilsanierung Fassade In der Eck 60
- 200.000 EUR für die sonstige laufende Instandhaltung



Zudem sind wir nach wie vor in der Planung für eine Neubaumaßnahme in Großdeinbach. Hier beabsichtigen wir auf einem noch zu erwerbenden Grundstück (der Grundstückskauf von der Stadt Schwäbisch Gmünd soll in diesem Jahr erfolgen) den Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Allerdings steht aufgrund der derzeitigen suboptimalen Voraussetzungen (hohe Baukosten und -zinsen) noch kein Baubeginn fest. Dennoch fallen Planungs- und Grunderwerbskosten an. Hierfür haben wir in diesem Jahr insgesamt 950.000 € eingeplant.

Im Vermietungsbereich haben wir bis zur Berichterstellung bereits 28 Mieterwechsel zu verzeichnen. Erneut wurden ein Drittel der Wohnungen aus alters- bzw. krankheitsbedingten Gründen oder wegen Todesfällen gekündigt. Dennoch konnten wir bisher alle freiwerdenden Wohnungen, sofern diese nicht umfangreich modernisiert oder saniert werden, zeitnah weitervermieten. Auch für die Zukunft sehen wir hier keinerlei Probleme oder Risiken, was allerdings auch daran liegt, dass es nach wie vor an bezahlbarem Wohnraum fehlt und wir dieses Marktsegment noch abdecken können. Allerdings müssen auch wir auf die enormen Herausforderungen und Belastungen (Stichwort Klimawandel) der kommenden Jahre reagieren und leider immer wieder moderate Mieterhöhungen vornehmen.

Die Nachfrage, besonders nach preiswertem Wohnraum, ist unverändert hoch. Derzeit sind über 400 ernsthafte Interessenten, darunter 90 Mitglieder, bei uns registriert.

Da die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd nach eigenen Angaben u. a. wegen Personalmangel, Umstellung der IT-Systeme und nicht zuletzt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorgaben (CO²-Steuer, Strom- und Gaspreisbremse) nach wie vor nicht in der Lage waren die Jahresabrechnungen wie gewohnt im ersten Quartal zu erstellen, kommt es leider auch bei der Erstellung unserer Betriebskostenabrechnungen für 2024 zu erheblichen Verzögerungen. Wir gehen davon aus, dass wir unsere eigenen Betriebskostenabrechnungen daher frühestens im Juli und August erstellen und versenden können.

Trotz der anhaltenden allgemeinen schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Größere Hemmnisse oder bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bis heute ausgeblieben. Sofern keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, welche das Bilanzergebnis negativ beeinflussen könnten, erwarten wir für 2025 wieder einen Jahresüberschuss von rund 80.000 EUR.

CHANCEN – RISIKEN



Zweck unserer Genossenschaft ist gemäß der Satzung die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Damit wir dieses Ziel nachhaltig erreichen, modernisieren und sanieren wir kontinuierlich unsere Wohnungsbestände insbesondere auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

Zudem ist für die nächsten Jahre eine stetige Neubautätigkeit im Rahmen unserer Möglichkeiten geplant. Die Strategie unserer Genossenschaft ist auch weiterhin auf ein moderates Wachstum sowie auf die kontinuierliche Verbesserung unseres Portfolios ausgelegt.

Allerdings stehen wir hierbei durch stetig steigende Baukosten, derzeit hohe Bauzinsen, steigende Energiekosten und nicht zuletzt durch staatliche Vorgaben, beispielhaft seien hier als Stichworte Energiewende, Klimaneutralität und Dekarbonisierung genannt, vor sehr großen Herausforderungen. Die Gesetzgebung auf EU- und Länderebene zeichnet ein klares Bild: keine Verbrennung fossiler Energien mehr ab 2045! Zudem werden auch die CO₂ Kosten bis zum Jahr 2026 auf 65 EUR/t steigen. Ab 2026 unterliegt die Preisbildung nicht mehr dem gesetzlichen Rahmen, sondern dem freien Markt. Die Branche rechnet mit einem sprunghaften Anstieg. Wir sind daher gezwungen den CO₂-Ausstoß unserer Gebäude sukzessive zu verringern. Der erstmals in diesem Jahr erstellte Nachhaltigkeitsreport und eine Klima-Roadmap für unser gesamtes Portfolio oder auch einzelne Gebäude, welche im Übrigen verstärkt von Kreditinstituten angefordert werden, gibt uns die Möglichkeit der besseren Planung von entsprechenden Maßnahmen.

Hinsichtlich der erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir allerdings vor große

technische und vor allem finanzielle Herausforderungen gestellt. Für die nächsten Jahre sind daher weitere moderate Mietanpassungen unumgänglich. Auch kommen wir nicht umhin, Modernisierungs- und Sanierungskosten zumindest zum Teil auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Selbstverständlich werden wir darauf achten, dass alle Mieterhöhungen sozial verträglich sind und auch künftig noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen werden.

Mit der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern entsprechenden Wohnraum zu einem vernünftigen Preis anbieten zu können. Wir verfolgen dabei das Ziel, unsere Mieterinnen und Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und somit in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu belassen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

Liquiditätsrisiken sind weder kurz- noch längerfristig zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zahlungseingängen aus der Vermietungstätigkeit erbracht werden. Auch wenn die für die Modernisierungen bzw. Neubauten benötigten Finanzmittel eine große Kraftanstrengung für die Genossenschaft bedeuten und der Eigenkapitalanteil sinken wird, sind wir zuversichtlich dies durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln bewältigen zu können. Beleihungsreserven und Rücklagen sind ausreichend vorhanden.

SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Trotz der hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand haben wir unser soziales Engagement auch in 2024 in gleichem Umfang wie in den vergangenen Jahren beibehalten. Erneut wurden verschiedene Sportvereine, insbesondere die Handballabteilung des TSB Schwäbisch Gmünd, der TV Wetzgau oder auch der 1.FC Normannia Gmünd durch Sponsoring unterstützt.



SCHLUSSWORT

Auch im Jahr 2024 haben wir unsere Unternehmensphilosophie konsequent verfolgt. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden ausschließlich an Handwerksbetriebe und Firmen aus der Region vergeben. So tragen wir aktiv zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Im Bereich der energetischen Sanierung setzen wir weiterhin auf umweltfreundliche Lösungen. Bei der Modernisierung von Heizungsanlagen kommen energieeffiziente Gas-Brennwert-Geräte zum Einsatz sowie wo möglich regenerative Energien. Zusätzlich betreiben wir aktuell fünf Fotovoltaikanlagen. Angesichts steigender Energiepreise und künftiger gesetzlicher Vorgaben bereiten wir uns intensiv darauf vor, veraltete Gasheizungen schrittweise durch alternative, nachhaltigere Heizsysteme zu ersetzen.

Für ein angenehmes Wohnumfeld legen wir großen Wert auf gepflegte Grünanlagen. Dabei freuen wir uns über das

Engagement unserer Mieterinnen und Mieter, die mit eigenen Ideen, wie dem Anlegen von Blumenbeeten, zur Verschönerung beitragen.

Unser herzlicher Dank gilt allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern, den Unternehmen der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen sowie allen Partnern, die unsere Arbeit im Jahr 2024 unterstützt und begleitet haben. Ein besonderer Dank geht an unsere nebenamtlichen Hausvertreterinnen und Hausvertreter für ihren engagierten Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

Der Vorstand bedankt sich für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle, Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Cetinkaya sowie Herrn Georg Staiber.

Schwäbisch Gmünd, im Juli 2025

Raynulf Jehle

Mathias Nann

Wolfgang Abele

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Zur Wahrnehmung unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten haben wir uns vom Vorstand in acht gemeinsamen Sitzungen über alle wichtigen Geschäftsvorfälle und Entwicklungen unterrichten lassen. Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsratsvorsitzende sowie sein Stellvertreter regelmäßig, teils telefonisch, über die Geschäftsabläufe informiert. Zudem fanden eine konstituierende Sitzung sowie zwei zusätzliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Genehmigungs- und zustimmungsbedürftige Vorgänge wurden geprüft, mit dem Vorstand beraten, einvernehmlich entschieden sowie die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats führte sieben Begle- und Buchungsprüfungen einschließlich einer Kassenprüfung durch. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 25.07.2024 im Congress-Centrum Stadtgarten in Schwäbisch Gmünd statt. Die Mitglieder wurden über alle relevanten Geschäftsvorfälle informiert. Hierbei wurden zudem sämtliche Regularien erledigt sowie dem Aufsichtsrat und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren Herr Wolfgang Lakner und Herr Andreas Mönch. Während Herr Mönch sich zur Wiederwahl stellte, kandidierte Herr Lakner aus Altersgründen nicht mehr. Für Herrn Lakner stellte sich Frau Ulrike Hennig zur Wahl. Frau Hennig und Herr Mönch wurden für eine weitere satzungsgemäße Periode gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden jeweils einstimmig Herr Rechtsanwalt Daniel Preiß zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Wolfgang Munk zum stv. Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte vom 02.12. – 13.12.2024 zum Großteil in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. In einer gemeinsamen virtuellen Schlussbesprechung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde von den Verbandsprüfern über das Ergebnis der Prüfung eingehend berichtet. Der Prüfungsbericht kann in der Geschäftsstelle sowie auf der Homepage der Genossenschaft eingesehen werden.

Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie den Geschäftsbericht geprüft und erklärt sich hiermit einverstanden. Auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung ist vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2024 festzustellen und den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung die Aufsichtsräte Herr Daniel Preiß und Herr Helmut Blind aus diesem Gremium aus. Herr Preiß stellt sich zur Wiederwahl, die Wiederwahl ist zulässig. Herr Blind kandidiert aus Altersgründen nicht mehr. Wir danken Herrn Blind für seine langjährige Tätigkeit als Aufsichtsrat.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt den drei Vorstandsmitgliedern Raynulf Jehle, Mathias Nann und Wolfgang Abele.

An dieser Stelle möchten wir auch den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Cektinkaya und Herrn Georg Staiber für ihre engagierte Arbeit herzlich danken.

Ein besonderer Dank gilt den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie Geschäftspartnern für das der Genossenschaft auch im letzten Jahr entgegengebrachte Vertrauen.

Schwäbisch Gmünd, im Juli 2025

Für den Aufsichtsrat



Daniel Preiß
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		577,65	1.964,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.060.819,42		13.816.700,01
2. Grundstücke mit anderen Bauten	75.047,28		77.870,88
3. Technische Anlagen und Maschinen	81.676,37		75.468,80
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.384,78		21.860,65
5. Anlagen im Bau	0,00		1.252.383,07
6. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.424.243,38	176.315,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.425.571,03	15.423.312,94
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		783.175,38	738.115,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.321,96		10.703,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		19.497,70
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.352,27	14.674,23	34.302,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.310,81		25.400,43
2. Bausparguthaben	367.779,26	372.090,07	271.274,34
BILANZSUMME		16.595.510,71	16.522.606,57

PASSIVSEITE	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.081,90		71.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.865.265,85		1.977.558,10
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 23.694,15 Vorjahr EUR 11.081,90	137.120,00	2.085.467,75	174.400,00
II. Kapitalrücklage		22.732,90	22.177,90
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 6.300,00 Vorjahr EUR 13.400,00	987.785,52		981.485,52
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 71.500,00 Vorjahr EUR 87.500,00	2.337.130,77		2.265.630,77
3. Andere Ergebnismrücklagen	909.167,19	4.234.083,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	220,45		350,39
2. Jahresüberschuss	62.323,43		133.523,27
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	6.300,00	56.243,88	13.400,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		1.569,00
2. Sonstige Rückstellungen	49.856,17	49.856,17	57.817,40
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977.300,37		8.862.529,87
2. Erhaltene Anzahlungen	852.874,99		762.894,44
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.437,46		4.312,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.609,43		257.180,41
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 6.189,84 Vorjahr EUR 7.779,82 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 Vorjahr EUR 87,48	31.824,82	10.117.047,07	29.401,13
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		30.079,46	24.328,22
BILANZSUMME		16.595.510,71	16.522.606,57

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.157.718,98		3.038.743,91
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.381,30	3.159.100,28	16.384,62
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.059,40	25.606,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.496,75	10.973,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.574.615,28		1.361.445,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.036,79	1.575.652,07	697,90
5. Rohergebnis		1.633.004,36	1.729.565,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	249.576,63		317.196,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63.367,62	312.944,25	63.633,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		725.503,35	683.337,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		243.636,86	249.940,05
9. Erträge aus Finanzanlagen	35,65		20,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	534,92	570,57	466,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		229.903,60	230.942,91
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 1.272,61	- 3.411,42
13. Ergebnis nach Steuern		122.859,48	188.412,78
14. Sonstige Steuern		60.536,05	54.889,51
15. Jahresüberschuss		62.323,43	133.523,27
16. Gewinnvortrag		220,45	350,39
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.300,00	13.400,00
BILANZGEWINN		56.243,88	120.473,66

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG mit Sitz in Schwäbisch Gmünd, eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm unter der Nummer GenR 700020.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl WUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.
4. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33 %
-----------------------------------	--------	---------

Wohngebäude	linear	2,0 % bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
-------------	--------	-----------------------------------

Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
---------------	--------	------------------------

Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6 % bis 33,33 %
------------------------------------	--------	-------------------

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 EUR und 1.000 EUR wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Ausgewiesen werden ausschließlich kurzfristige Rückstellungen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2024	ZUGÄNGE 2024 EUR	ABGÄNGE 2024 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2024 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	27.986.428,47	531.783,52		1.415.640,41	29.933.852,40
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15
Technische Anlagen und Maschinen	87.535,01	15.640,22			103.175,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.649,69	17.080,36			129.730,05
Anlagen im Bau	1.252.383,07	163.257,34		- 1.415.640,41	0,00
Bauvorbereitungskosten	176.315,53				176.315,53
	29.859.607,92	727.761,44	0,00	0,00	30.587.369,36
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	29.902.027,81	727.761,44	0,00	0,00	30.629.789,25



ABSCHREIBUNGEN

(KUMULIERTE) 01.01.2024 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2024 EUR	ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2023 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2023 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2024 EUR
39.705,89	1.386,35				41.092,24	1.964,00	577,65
14.169.728,46	703.304,52				14.873.032,98	13.816.700,01	15.060.819,42
166.425,27	2.823,60				169.248,87	77.870,88	75.047,28
12.066,21	9.432,65				21.498,86	75.468,80	81.676,37
90.789,04	8.556,23				99.345,27	21.860,65	30.384,78
0,00						1.252.383,07	0,00
0,00						176.315,53	176.315,53
14.439.008,98	724.117,00	0,00	0,00	0,00	15.163.125,98	15.420.598,94	15.424.243,38
0,00						750,00	750,00
14.478.714,87	725.503,35	0,00	0,00	0,00	15.204.218,22	15.423.312,94	15.425.571,03



2. IN DER POSITION „UNFERTIGE LEISTUNGEN“

sind € 783.175,38 (Vorjahr € 738.115,98)
noch nicht abgerechnete Betriebskosten
enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977.300,37 (8.862.529,87)	1.175.680,49 (612.393,34)	3.415.816,37 (1.931.754,89)	4.385.803,51 (6.318.381,64)	8.977.300,37 (8.862.529,87)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	* 852.874,99 (762.894,44)	852.874,99 (762.894,44)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.437,46 (4.312,96)	4.437,46 (4.312,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.609,43 (257.180,41)	241.779,97 (243.837,33)	8.829,46 (13.343,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.824,82 (29.401,13)	31.824,82 (29.401,13)				
GESAMTBETRAG	10.117.047,07 (9.916.318,81)	2.306.597,73 (1.652.839,20)	3.424.645,83 (1.945.097,97)	4.385.803,51 (6.318.381,64)	8.977.300,37 (8.862.529,87)	GPR GPR

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen. GPR=Grundpfandrecht. *Steht zur Verrechnung an.



Team Bauverein (v.l.n.r.): Katrin Munz, Raynulf Jehle, Zemira Nukic, Wolfgang Abele, Elif Cetinkaya, Mathias Nann, Aylin Kaya, Georg Staiber

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung	
Anfang 2024	848
Zugang 2024	37
Abgang 2024	40
Ende 2024	845

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 112.292,25 EUR verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren vier Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und zwei geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.
3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Schwäbisch Gmünd, den 14.07.2025

Der Vorstand

4. Mitglieder des Vorstandes:
Raynulf Jehle
hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand
Immobilienfachwirt

Mathias Nann
Sparkassenfachwirt

Wolfgang Abele
Industriekaufmann / Techniker i. R.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Daniel Preiß
Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender

Wolfgang Munk
Verwaltungsangestellter i. R.
stv. Vorsitzender

Helmut Blind
Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann
Hausfrau

Andreas Mönch
Mechaniker i. R.

Ulrike Hennig
kaufm. Angestellte (ab 25.07.2024)

Wolfgang Lakner
technischer Angestellter i.R. (bis 25.07.2024)



Raynulf Jehle



Mathias Nann



Wolfgang Abele

VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2024 verstorbenen Mitglieder. Einige von ihnen haben jahrzehntelang bei uns gewohnt und die Arbeit unserer Genossenschaft geschätzt und gefördert.

WIR WERDEN IHRER EHREND GEDENKEN.

KARL-HEINZ SCHEINERT

URSZULA ORENDORZ

JÜRGEN WEHLEN

MARIA MANN

VAHIDE PARLAK

MARIANNE KOBITZKI



IMPRESSUM

VERANTWORTLICH

BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG
Justinus-Kerner-Straße 17
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon (07171) 959190
E-Mail info@bauverein-gmuend.de
Internet www.bauverein-gmuend.de

Sitz: Schwäbisch Gmünd
Registergericht: Amtsgericht Ulm
Genossenschaftsregisternummer: 700020

VORSTAND

Raynulf Jehle, Immobilienfachwirt
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt
Wolfgang Abele, Techniker i.R.

PROKURA

Katrin Munz, Immobilienfachwirtin

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

© 2025 BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG



BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG
Justinus-Kerner-Straße 17
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon (07171) 959190
E-Mail info@bauverein-gmuend.de
Internet www.bauverein-gmuend.de

gut und sicher wohnen
Wir geben Menschen eine Heimat
