



BAUVEREIN
Schwäbisch Gmünd eG



GESCHÄFTSBERICHT

gut und sicher wohnen
Wir geben Menschen eine Heimat

2025

KONZEPTION & REALISATION: PresseCOMPANY GmbH
 INHALT & REDAKTION: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
 FOTOS & GRAFIKEN: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, Gordon Below (Fotograf), Adobe Stock
 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 2025	10
Tätigkeit der Genossenschaft in 2025	12
Nachhaltigkeit messbar machen	16
Mitgliederverwaltung	18
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
Finanzielle Leistungsindikatoren	21
Vorschlag für die Gewinnverwendung	22
Tätigkeit der Verwaltungsorgane	23
Organisation und Mitarbeitende	23
Mitarbeiterinterview: Jürgen Hettler	24
Ausblick 2026	26
Chancen – Risiken	27
Sonstige Aktivitäten	28
Bericht des Aufsichtsrats	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	32
Anhang des Jahresabschlusses 2025	33
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Verstorbene Mitglieder	38
Impressum	39

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,



Raynulf Jehle

wenn wir auf das Geschäftsjahr 2025 blicken, müssen wir auch die Rahmenbedingung und Herausforderungen betrachten, die das Jahr mit sich brachte. Dabei hat sich erneut gezeigt, wie anspruchsvoll verlässliches Handeln und Planen geworden ist. Die weltpolitische Lage blieb angespannt. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine dauerte weiter an, die kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten prägten die internationale Lage, und mit dem Amtsantritt Donald Trumps als US-Präsident kamen zusätzliche Unsicherheiten für Politik, Wirtschaft und internationale Zusammenarbeit hinzu. Auch in Deutschland blieb das gesellschaftliche und wirtschaftliche Umfeld herausfordernd. Hohe Lebenshaltungskosten, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie eine zunehmende politische Polarisierung machten deutlich, wie wichtig Stabilität, Verlässlichkeit und bezahlbarer Wohnraum sind.

Für die Wohnungswirtschaft brachte 2025 erste positive Signale. Die Baugenehmigungen stiegen bundesweit wieder an und mit dem „Bau-Turbo“ wurden neue politische Impulse für schnelleres Bauen gesetzt. Eine spürbare Entlastung blieb jedoch aus. Hohe Kosten, komplexe Verfahren und unsichere Rahmenbedingungen bremsen viele Vorhaben weiterhin aus. Bezahlbarer Wohnraum bleibt damit knapp und eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Auch wir als Bauverein Schwäbisch Gmünd spüren diese Entwicklungen deutlich. Dennoch lassen wir uns nicht entmutigen und denken als Genossenschaft langfristig. Im Geschäftsjahr 2025 lag unser Schwerpunkt daher auf der Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestands. Insgesamt haben wir sechs Wohnungen komplett und drei Wohnungen in Teilbereichen modernisiert. Gleichzeitig prüfen wir sorgfältig, wo neuer Wohnraum wirtschaftlich darstellbar entwickelt werden kann.

Unser Team hat im vergangenen Jahr mit großem Engagement und Fachwissen dazu beigetragen, die vielfältigen Aufgaben unserer Genossenschaft zu bewältigen. Zudem durften wir einen neuen Kollegen begrüßen. Unser herzlicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die unseren Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern Tag für Tag verlässlich zur Seite stehen.

Unvorhergesehene Investitionen wie Instandhaltungen und Sanierungen oder höhere Verwaltungsausgaben sorgten jedoch dafür, dass wir unser Ziel für 2025 nicht wie geplant erreichen konnten. Durch die Entnahme von 169.000 Euro aus Instandhaltungsrücklagen verzeichnen wir einen Bilanzgewinn von 142.425,06 Euro und haben das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.664,74 Euro abgeschlossen. Dennoch bewerten wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv und halten unsere Eigenkapitalquote als wichtige Grundlage für die kommenden Jahre auf einem verlässlichen Niveau.

Neben Investitionen in die Modernisierung und den langfristigen Werterhalt unseres Wohnungsbestandes, bleibt zugleich bezahlbarer Wohnraum unser zentraler Anspruch. Dennoch mussten wir die Mieten im Jahr 2025 moderat anheben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag mit nun 6,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt weiterhin unter dem qualifizierten Mietspiegel der Region.

Auch nach über 120 Jahren bleibt das Gründungsversprechen unserer Genossenschaft unverändert bestehen, und zwar unseren Mitgliedern guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Wir arbeiten mit Nachdruck daran, diesem Auftrag weiterhin, auch unter sich wandelnden 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.ostwuerttemberg.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
Industrie Kaufmann i.R.
- Mathias Nann
Sparkassenfachwirt

AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

- Daniel Preiß
Rechtsanwalt (bis 23.07.2025)
- Wolfgang Munk
Verwaltungsangestellter i.R.
(ab 24.07.2025)

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

- Wolfgang Munk
Verwaltungsangestellter i.R.
(bis 23.07.2025)

- Martin Bläse
Malermeister (ab 24.07.2025)

- Birgit Heinzmann
Hausfrau

- Helmut Blind
Stadtammann i.R.
(bis 23.07.2025)

- Andreas Bäurle
Bankfachwirt/
Versicherungskaufmann
(ab 24.07.2025)

- Andreas Mönch
Mechaniker i.R.

- Ulrike Hennig
kfm. Angestellte

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

60-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Klaus-Peter Wollmann

Helmut Bork

VR-Bank Ostalb eG

Karl Manfred Peschel

50-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Thomas DeWit

Helmut Blind

Schmid-Kuhn GmbH

40-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Geor Reiband

Peter Mann

Uwe Kobitzki

Gisela Völkner

Gerhard Rohm

Silvia Baumann

Karin Krieger

Karl-Heinz Donhauser

Enrico Steeb

Aurelio Fabbroni

Katharina Thiess

30-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Barbara Borrusch

Detlef Hinder

Klaus Fahr

Rainer Seitz

Tanja Geil

Irina Obert

Viktor Urban

Heinz Fahr

Helga Haas

Detlef Kupper

Valentina Schenkel



Vielen Dank für Ihre Treue!

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK



BILANZSUMME

2025	16.487.196,08 EUR
2024	16.595.510,71 EUR

ANLAGEVERMÖGEN

2025	15.028.378,96 EUR
2024	15.425.571,03 EUR

UMLAUFVERMÖGEN

2025	1.458.817,12 EUR
2024	1.169.939,68 EUR

EIGENKAPITAL

2025	6.210.800,94 EUR
2024	6.398.528,01 EUR

UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

2025	3.364.675,63 EUR
2024	3.157.718,98 EUR

JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG

2025	-26.664,74 EUR
2024	62.323,43 EUR

GEWINNVORTRAG

2025	89,80 EUR
2024	220,45 EUR

ENTNAHME AUS ERGEBNISRÜCKLAGE

2025	169.000,00 EUR
2024	0,00 EUR

EINSTELLUNG IN ERGEBNISRÜCKLAGE

2025	0,00 EUR
2024	6.300,00 EUR

BILANZGEWINN

2025	142.425,06 EUR
2024	56.243,88 EUR

ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr betrug im Jahresdurchschnitt 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,2 Prozent. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 Prozent im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise. Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen stiegen sogar um 3,8 Prozent.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 Prozent gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 Prozent, sind es Ende 2025 3,8 Prozent. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 Prozent und 2027 um 1,3 Prozent steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 Prozent und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 Prozent.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Milliarden Euro vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Milliarden Euro ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

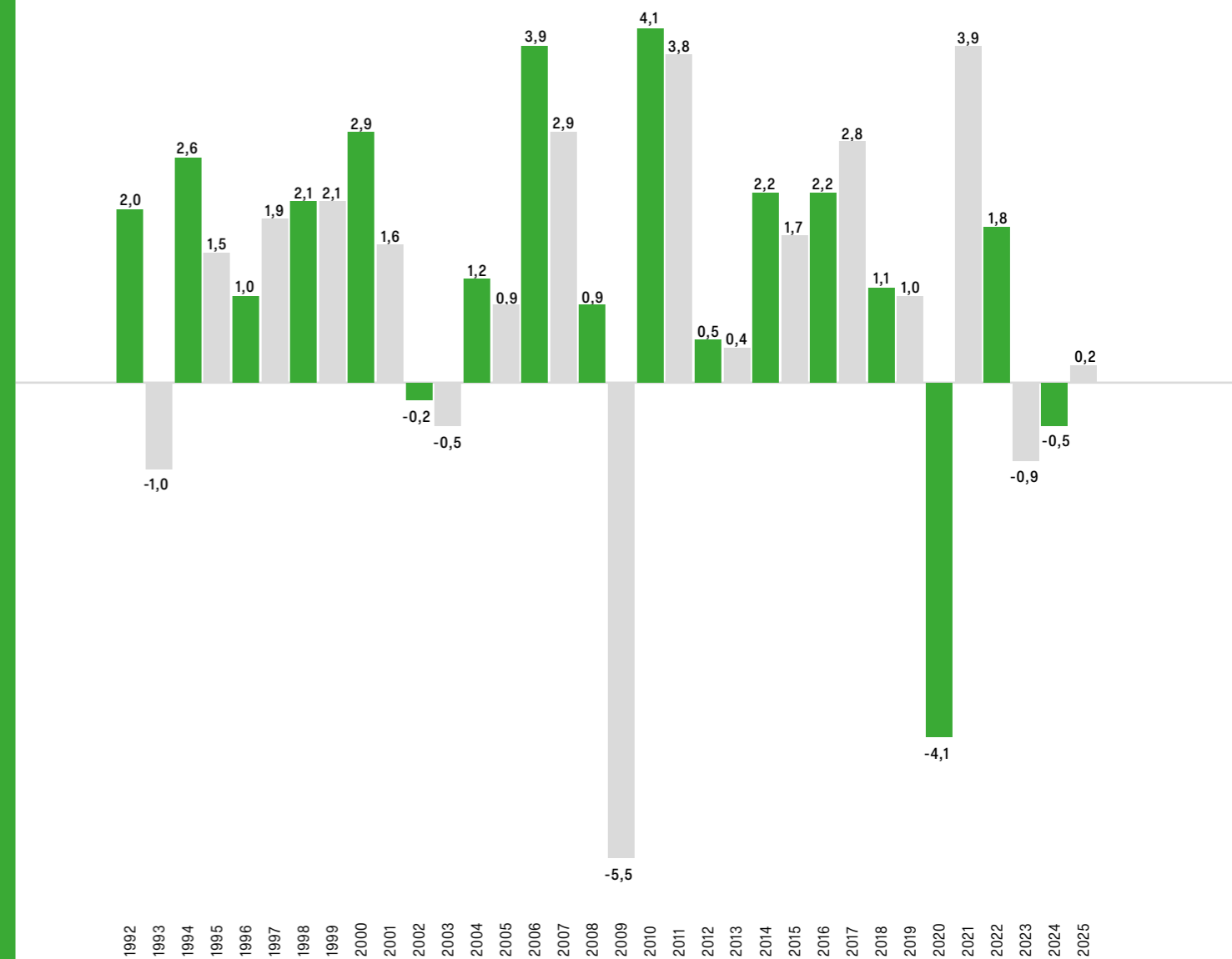
Das statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Millionen im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Millionen Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 11,3 bis 11,9 Millionen. Die Hauptvariante berechnete einen Anstieg der Bevölkerung auf 11,6 Millionen Personen.

Der Wohnungsbau in Deutschland erholte sich 2025 zwar leicht von der Krise, bleibt aber weiterhin weit unter dem Bedarf. Nach jeweils hohen zweistelligen Minusraten in den Jahren 2023/2024, ist die Zahl der Baugenehmigungen wieder gestiegen. Die Baufertigstellungen hingegen sind mit ca. 218.000 Wohnungen (Vorjahr 251.000) erneut gesunken. Für 2026 werden lediglich 200.000 Wohnungen prognostiziert. Der jährliche Bedarf an 400.000 neuen Wohnungen wird damit deutlich unterschritten. Eine Trendwende ist derzeit nicht in Sicht.



WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland 1992 – 2025 (in Prozent angegeben)



Quelle: Statistisches Bundesamt

TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2025

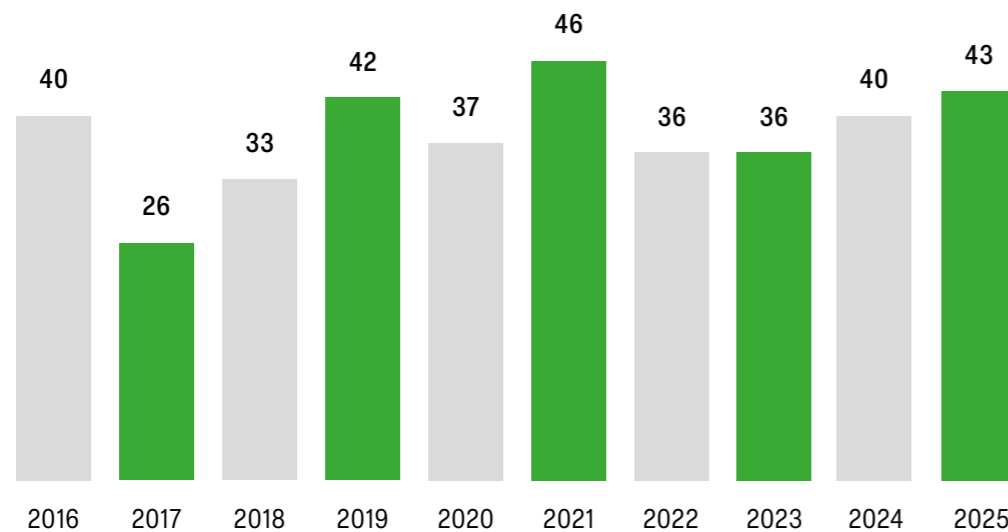
Die Genossenschaft war auch im Jahr 2025 im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und Vermietung Ihres Gebäudebestandes sowie der Mitgliederverwaltung befasst.

VERMIETUNG

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

MIETERFLUKTUATION 2016 – 2025

Kündigungen



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

Auch im Jahr 2025 konnten wir alle gekündigten Wohnungen, wenn auch teilweise mit etwas höherem Aufwand, weitervermieten. Leerstände entstanden nur anlässlich der Modernisierungen und notwendigen Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel.

Der Bestand blieb im Jahr 2025 unverändert. Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2025

516	Mietwohnungen
2	Büro Besprechung
79	Garagen
220	PKW-Abstellplätze

Dennoch bewegen wir uns mit 43 Mieterwechseln auch im Jahr 2025 auf einem niedrigen Niveau.

Die Fluktuationsquote liegt bei 8,33 Prozent (Vorjahr 7,74 Prozent), die Leerstandsquote bei 0,95 Prozent (Vorjahr 0,86 Prozent). Die durch Mieterwechsel und Modernisierungen bedingte Mietausfallquote beträgt 1,06 Prozent (Vorjahr 0,77 Prozent).

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin auf konstant hohem Niveau. So waren zum Jahresende 2025 rund 360 Interessenten bei uns als wohnungssuchend registriert. Am stärksten nachgefragt sind insbesondere Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungstypen machen zusammen mehr als die Hälfte aller nachgefragten Wohnungen aus.

Der Wohnungsmarkt im Vermietungsbereich ist in unserer Region weiterhin angespannt, insbesondere fehlt es an bezahlbarem Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment. Unser faires und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Investitionen der letzten Jahre in unseren Gebäudebestand machen uns daher zu einer beliebten Anlaufstelle für Wohnungssuchende.

Hinsichtlich der Abrechnungen der Betriebskosten für unsere Wohnungen mussten sich unsere Mieterinnen und Mieter im abgelaufenen Geschäftsjahr in Geduld üben. Die Abrechnungen für Strom, Gas/Fernwärme und Wasser durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd lagen uns erst gegen Ende des Jahres vollständig vor.

Die Forderungen aus Vermietung lagen zum Stichtag 31.12.2025 bei 50.489,40 Euro (Vorjahr 8.321,96 Euro). Ein Großteil dieser Forderungen resultiert aus den Abrechnungen der Betriebskosten, die wir aufgrund der Verzögerung durch die Stadtwerke erst am Jahresende erstellen konnten.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand liegen mit 33.503,93 Euro zwar deutlich über dem Vorjahresniveau (22.069,94 Euro). Eine durch Leerstände verursachte nennenswerte Beeinträchtigung der Ertragslage besteht jedoch nicht.

Aufgrund der kontinuierlichen hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand, die durch gesetzliche Regelungen und Vorgaben, gestiegenen Verwaltungskosten sowie den hohen Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungskosten gestiegen sind, mussten wir Mietanpassungen vornehmen und unsere Wohnungsmieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten anpassen. Die Mietanpassungen beziehen sich auf Neuvermietung bzw. modernisierte Wohneinheiten. Zudem mussten in weiteren Teilen des Wohnungsbestandes dringend erforderliche Mietanpassungen durchgeführt werden. Die Anpassungen erfolgten unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Schwäbisch Gmünd. Trotz Mieterhöhungen liegen wir mit unseren Mieten nach wie vor deutlich unter den laut Mietspiegel ortsüblichen Mieten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft lag zum Bilanzstichtag 31.12.2025 mit 6,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,38 Euro) noch rund 15 Prozent unter der im qualifizierten Mietspiegel angegebenen durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.



TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2025

SANIERUNG | MODERNISIERUNG

Unser Hauptaugenmerk lag auch im Jahr 2025 auf der Sanierung einzelner Wohnungen sowie der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes. So wurden im Berichtsjahr rund 597.000 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert. Aufgrund von Mieterwechseln mussten sechs 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. Dabei haben wir darauf geachtet, dass die Bäder, wenn möglich, barrierearm (z. B. ebenerdige Dusche, Verbreiterung der Tür) umgebaut wurden. Leider wurden die Plankosten aufgrund massiver Preissteigerungen (teilweise bis zu 15 Prozent) deutlich überschritten.

Auch bei den Sondermaßnahmen, wie z. B. Heizungs- und Badsanierungen, Austausch von Heizungsanlagen und

der damit verbundenen Umstellung auf Wärmepumpen, den energetische Sanierungen sowie geplanten Instandsetzungen, haben wir massive Preissteigerungen festgestellt. Insgesamt wurden für Sondermaßnahmen rund 410.000 Euro ausgegeben. Darunter rund 175.000 Euro für die Teilinstandsetzung der Fassade in der Eck 60.

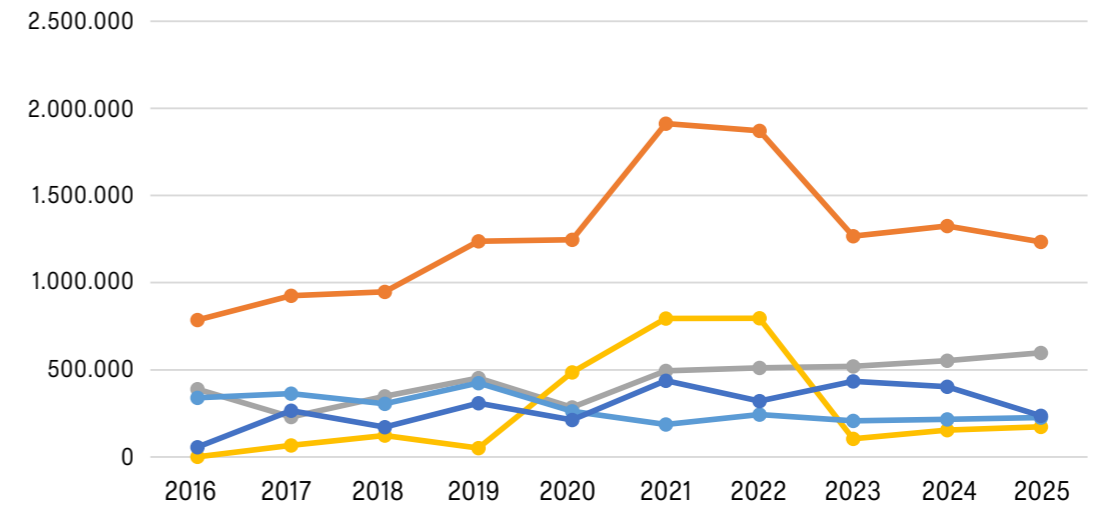
Die sonstige laufende Instandhaltung schlug mit Kosten in Höhe von rund 226.000 Euro zu Buche.

All diese Maßnahmen steigerten erneut den Wohnwert, was letztendlich unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr somit rund 1.239.000 Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.



ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS- / MODERNISIERUNGSKOSTEN 2016 – 2025



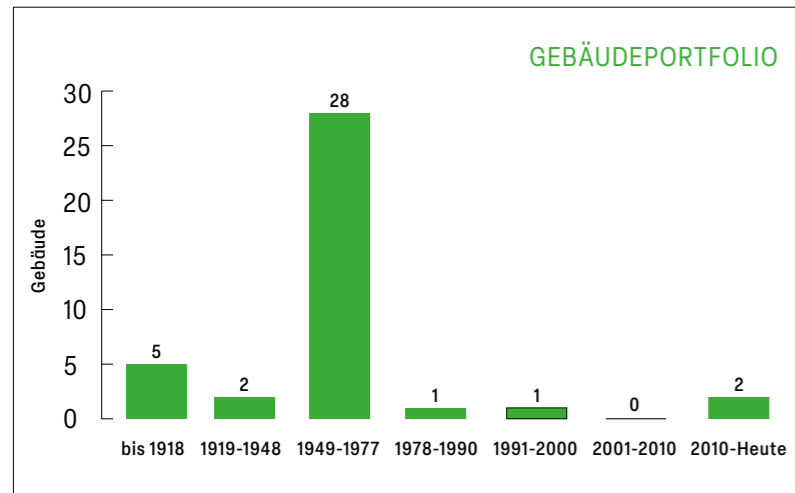
- Gesamtkosten
- Gebäudesanierung
- Sondermaßnahmen
- Wohnungsmodernisierung
- lfd. Instandhaltung

NEUBAU

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir uns zudem intensiv mit der Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage beschäftigt. Die Häuser sollen auf einem noch zu erwerbenden Grundstück im Neubaugebiet Im Holder in Großdeinbach entstehen. Nach konservativer Schätzung

würde das Projekt allerdings rund 11 Millionen Euro kosten. Um einigermaßen kostendeckend zu handeln, müssten wir die Wohnungen für 14,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anbieten. Das entspricht nicht unserer Vorstellung von bezahlbarem Wohnraum, weshalb wir das Projekt vorläufig zurückgestellt haben.

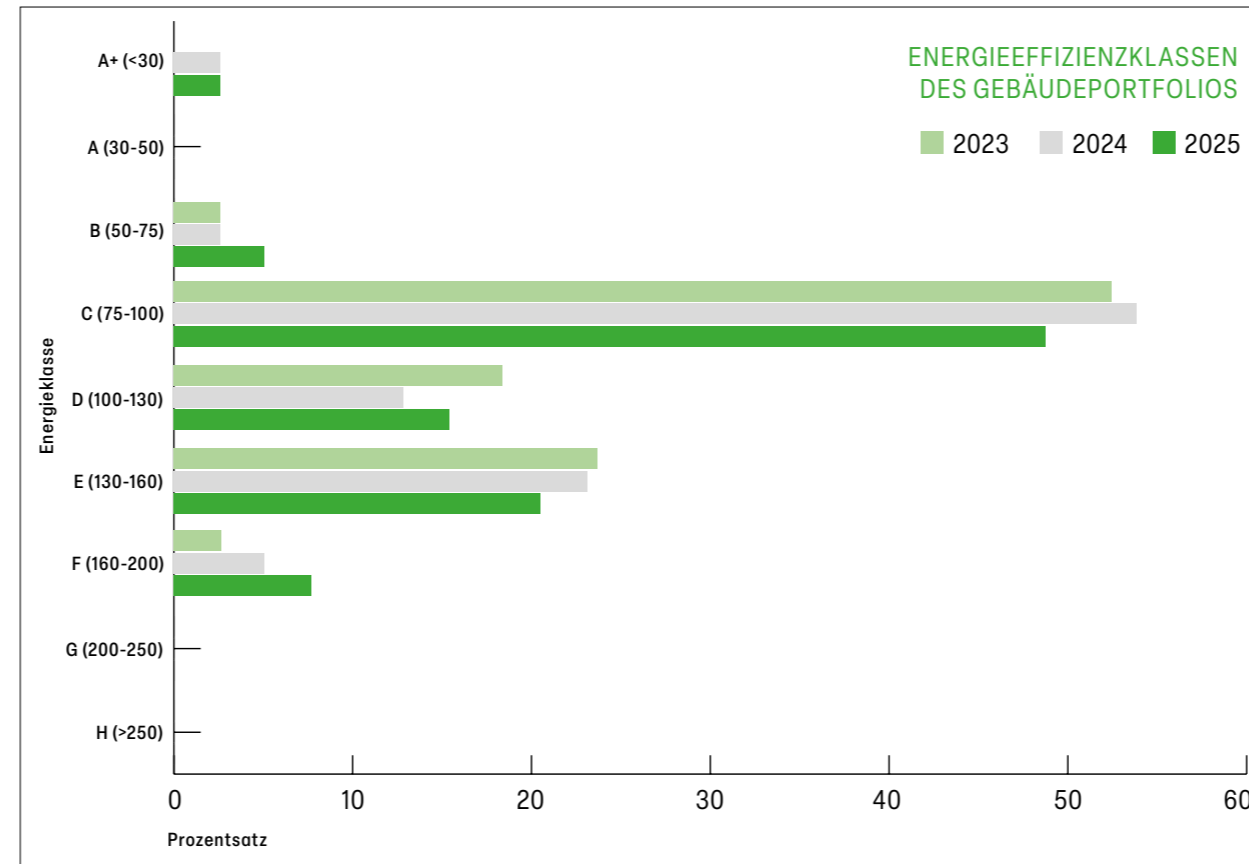
NACHHALTIGKEIT MESSBAR MACHEN



DAS GEBÄUDEPORTFOLIO DES BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND IST AUF INSGESAMT 39 ANGEWACHSEN.

Der Gebäudebereich verursacht rund ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland. Neben dem Energieverbrauch im laufenden Betrieb – etwa durch Heizung, Warmwasser und Strom – spielen auch Bau, Instandhaltung und Rückbau eine wichtige Rolle. Dabei wirken sich energieintensive Materialien, Flächenversiegelung und der Umgang mit bestehenden Gebäuden maßgeblich auf die ökologische Bilanz aus. Eine der größten und gleichzeitig wichtigsten Herausforderungen wird nun sein den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral zu halten.

Für uns als Wohnbaugenossenschaft ist Nachhaltigkeit kein einmaliges Projekt, sondern ein fortlaufender Prozess. Daher schaffen wir mit unserem Nachhaltigkeitsreport Transparenz, machen Entwicklungen sichtbar und gewinnen eine fundierte Grundlage, um unser Handeln strategisch weiterzuentwickeln. Dabei geht es nicht nur darum, wie wir heute bauen, modernisieren und wirtschaften. Entscheidend ist auch, wie wir dauerhaft lebenswerten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum sichern können. Denn während ökologische und soziale Anforderungen weiter steigen, bleibt bezahlbarer Wohnraum in vielen Städten und Regionen knapp. Langfristiges Denken und Planen, sozialer Zusammenhalt und verantwortungsvolles Wirtschaften werden damit immer wichtiger und sind seit jeher Teil unseres Selbstverständnisses. Unser Nachhaltigkeitsreport, erstellt mit der Energieeffizienz-Software mevivoECO, hilft uns dabei, diese Verantwortung datenbasiert wahrzunehmen und unser



Handeln gezielt weiterzuentwickeln. Er zeigt, wo wir bei Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß und Energieeffizienz stehen, welche Fortschritte bereits erreicht wurden und an welchen Stellen weiterer Handlungsbedarf besteht. Um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, muss Nachhaltigkeit konsequent in Entscheidungen einfließen – in der Bewirtschaftung unseres Bestands ebenso wie bei Modernisierung, Instandhaltung und neuen Projekten. Der Nachhaltigkeitsreport ist für uns damit ein wichtiger Kompass für die kommenden Jahre.

UNSER GEBÄUDEPORTFOLIO

Im Jahr 2025 ist das Gebäudeportfolio des Bauvereins Schwäbisch Gmünd auf 39 Gebäude angewachsen. Der überwiegende Teil des Bestands, insgesamt 28 Gebäude, stammen aus den Jahren zwischen 1949 und 1977. Fünf weitere Gebäude wurden bis 1918 gebaut, zwei Objekte entstanden zwischen 1919 und 1948. Aus den Zeiträumen 1978 bis 1990 sowie 1991

DER GESAMTENERGIEVERBRAUCH

Insgesamt ist der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozent gesunken. Im Jahr 2025 lag der Verbrauch bei 114,2 kWh pro Quadratmeter Mietfläche. Damit nähern wir uns weiter dem vom GdW definierten Benchmark von 110,0 kWh pro Quadratmeter, der bis 2030 erreicht werden soll. Für die Erreichung der Klimaziele im Jahr 2045 gilt weiterhin 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 kontinuierliche Investitionen zu erreichen.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGER UND CO₂-ÄQUIVALENTE

Im Jahr 2025 lag der Stromverbrauch bei 71,42 kWh pro Wohneinheit, während sich der Wärmeverbrauch auf 7.171,74 kWh pro Wohneinheit belief. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 konnte der Wärmeverbrauch insgesamt um 41,5 Prozent gesenkt werden. Der Energiebedarf im Jahr 2025 wurde dabei zu 95,3 Prozent durch Erdgas gedeckt. Die spezifischen CO₂-Emissionen betragen 22,9 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Mietfläche.

DIE ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN UND CO₂-EMISSIONEN

Ein Blick auf die Energieeffizienzklassen unseres Gebäudebestands zeigt, dass sich ein großer Teil unseres Portfolios bereits in einem guten energetischen Zustand befindet. Knapp die Hälfte unserer Objekte, insgesamt 19 Gebäude, ist der Energieeffizienzkategorie C zugeordnet. Ein Gebäude erreicht die Klasse A+, zwei weitere Gebäude liegen in Klasse B. Diese Werte zeigen, dass die in den vergangenen Jahren umgesetzten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Wirkung entfalten. Gleichzeitig macht die Auswertung deutlich, wo weiterhin Handlungsbedarf besteht. Sechs Gebäude entfallen auf die Energieeffizienzkategorie D, acht Gebäude auf Klasse E und drei Gebäude auf Klasse F. Für diese Objekte gilt es, in den kommenden Jahren gezielt weitere Potenziale zur energetischen Verbesserung und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen zu prüfen und schrittweise umzusetzen.

Die Ergebnisse unseres Nachhaltigkeitsreports zeigen, dass wir uns bereits auf einem guten Weg befinden. Auch im Jahr 2025 lag unser Hauptaugenmerk auf der Sanierung und Modernisierung einzelner Wohnungen sowie der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestands. Damit verfolgen wir konsequent das Ziel, unser Portfolio verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Neben der energetischen Optimierung des Bestands zählen dazu perspektivisch auch die Entwicklung energieeffizienter Neubauten sowie weitere Maßnahmen zur nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Gebäude. Mit diesem Ansatz leisten wir unseren Beitrag zu einer klimaneutralen Zukunft des Gebäudesektors und zur Erreichung der nationalen Klimaziele bis 2045 – im Einklang mit unseren genossenschaftlichen Prinzipien.

INSGESAMT IST DER GESAMTENERGIEVERBRAUCH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR UM 1,2 PROZENT GESUNKEN.

bis 2010 kamen jeweils ein weiteres Gebäude hinzu. Seit 2010 konnte das Portfolio zudem um zwei weitere Objekte ergänzt werden. Betrachten wir die Größenstruktur des Bestands zeigt sich, dass mehr als die Hälfte, insgesamt 21 Objekte, neun bis 25 Wohneinheiten umfasst. Weitere 15 Gebäude haben zwei bis acht Wohneinheiten, während drei größere Objekte jeweils 26 bis 50 Wohneinheiten umfassen.

MITGLIEDERVERWALTUNG

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um neun Mitglieder gestiegen. Zum 31.12.2025 sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 854 Mitglieder in das Genossenschaftsregister eingetragen. Leider gingen auch einige Teilkündigungen ein, wodurch sich im Gegenzug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder etwas verringert hat.

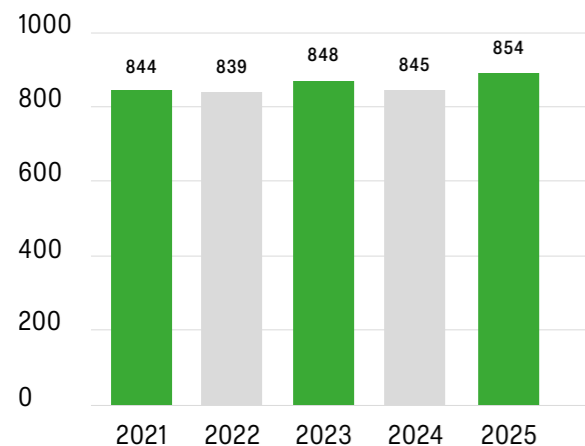
DIE MITGLIEDERBEWEGUNG UND DIE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSANTEILE ZEIGEN FOLGENDES BILD:

	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
STAND 01.01.2025	845	11.806
Zugang 2025 durch		
Beitritte	45	242
Übernahme weiterer Anteile		400
Zwischensumme	890	12.448
Abgang 2025 durch		
In früheren Jahren ausgeschieden	1	5
Übertragungen	3	13
Teilübertragungen	(3)	33
Tod	9	37
Ausschluss	1	3
Anteilskündigungen	(5)	506
Kündigung	22	700
STAND 31.12.2025	854	11.151

Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 160 Euro.

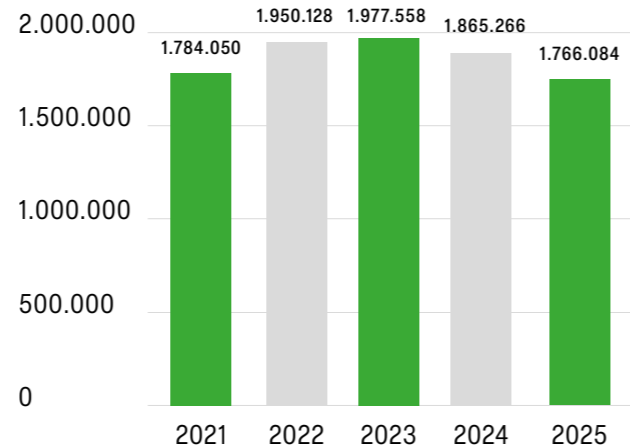
Trotz dem leichten Mitgliederzuwachs hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder gegenüber dem Vorjahr um 99.181,35 Euro auf nunmehr 1.766.084,50 Euro verringert.

MITGLIEDERBEWEGUNG



Die rückständigen Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 18.075,50 Euro (Vorjahr 23.694,15 Euro).

ENTWICKLUNG GESCHÄFTSGUTHABEN (IN EURO)



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Auch im Jahr 2025 hielten die schwierigen Rahmenbedingungen an. Dazu zählten u. a. konstant hohe Bau- und Instandhaltungskosten, hohe Energiekosten und eine überbordende Bürokratie. Dennoch haben wir mit rund 1.239.000 Euro wieder hohe Investitionen in unseren Gebäudebestand getätigt. Das Geschäftsjahr haben wir mit einem Jahresfehlbetrag von 26.664,74 Euro abgeschlossen. Dazu geführt haben zum Teil unvorhergesehene hohe Instandhaltungen, wie die Fassade in der Eck 60, sowie verspätete und zum Teil falsche Abrechnungen der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd, welche das Ergebnis aufgrund einer Verminderung der unfertigen Leistungen im Jahr 2025 negativ beeinflussten. Für die Instandsetzung von Teilen der Fassade des Gebäudes in der Eck 60 haben wir aus der Instandhaltungsrücklage 169.000 EUR entnommen, sodass wir insgesamt einen Bilanzgewinn in Höhe von 142.425,06 Euro ausweisen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 206.956,65 Euro auf 3.364.675,63 Euro erhöht. Aus der Einspeisung von PV-Anlagen haben wir für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt 46.534,16 Euro (netto) eingenommen. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 15.542,01 Euro setzen sich neben den Erträgen aus Mahngebühren und aus der Auflösung von Rückstellungen hauptsächlich aus Erträgen früherer Jahre (Erstattung Versicherung) und Zuschüssen der BAFA für Sanierungspläne zusammen.

Trotz des Jahresfehlbetrages kann die Ertragslage der Genossenschaft auch weiterhin als gut bezeichnet werden. Es ist seit Jahren eine positive Tendenz zu beobachten und wir gehen davon aus, dass wir in den kommenden Jahren wieder positive Ergebnisse erwirtschaften.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Aufgrund der hohen Investitionen, der Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage sowie einiger Austritte bzw. Teilkündigungen von Mitgliedern mit größeren Geschäftsguthaben ist das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um 187.727 Euro auf 6.210.800,94 Euro gesunken.

Die Bilanzsumme ist unter Berücksichtigung von Zu- und Abschreibungen um 108.314,63 Euro auf 16.487.196,08 Euro gesunken. Zur Finanzierung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für Umschuldungen langfristiger Kredite wurden im Berichtsjahr Geldmarktkredite in Höhe von 880.000,00 Euro aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge betragen die kurz



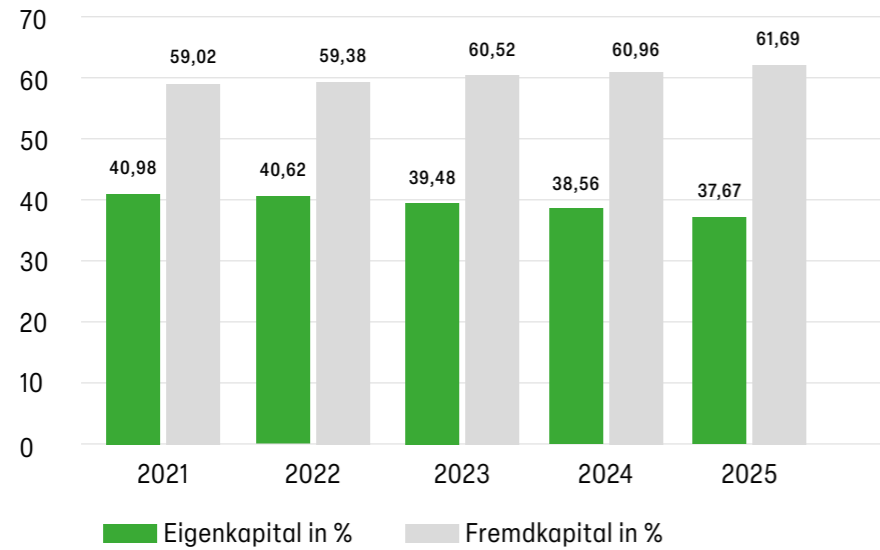
fristigen Verbindlichkeiten zum Ende des Berichtsjahres somit 1.130.000,00 Euro. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung in Höhe von rund 408.111,61 Euro sowie der vorzeitigen Tilgung wegen Umschuldung in Höhe von 184.905,50 Euro haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 593.017,11 EUR auf 7.801.654,71 Euro vermindert. Unter Einbeziehung der gestiegenen Bilanzsumme liegt die langfristige Fremdkapitalquote zum 31.12.2025 bei 47,32 Prozent (Vorjahr 50,28 Prozent). Zusammen mit Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten, Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2025 auf 8.953.061,33 Euro (Vorjahr 8.977.300,37 Euro). Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Stichtag 111.656,42 Euro (Vorjahr 4.310,81 Euro). Die Guthaben bei Bausparkassen belaufen sich auf 464.354,35 Euro (Vorjahr 367.779,26 Euro).

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 insgesamt über Rücklagen in Höhe von 4.104.931,38 Euro (Vorjahr 4.256.816,38 Euro). 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:

	2025	%	2024	%
Eigenkapital	6.210.800,94 EUR	37,67	6.398.528,01 EUR	38,56
Fremdkapital	10.171.523,70 EUR	61,69	10.117.275,28 EUR	60,96
Rechnungsabgrenzung	53.084,40 EUR	0,32	30.079,46 EUR	0,18
Rückstellungen	51.787,04 EUR	0,32	49.856,17 EUR	0,30
BILANZSUMME	16.487.196,08 EUR	100,00	16.595.510,71 EUR	100,00

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	217.467	1,32	1,76
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	-26.665	-0,43	0,97
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	-26.665	-0,16	0,38
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}}$	15.028.379	91,15	92,95
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagenvermögen}}{\text{Gesamtvermögen}}$	15.027.629	91,15	92,94
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen}}$	1.458.817	8,85	7,05
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	7.801.655	125,61	131,20
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	7.801.655	47,32	50,58
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	14.012.456	93,24	95,90
Eigenkapitalsquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	6.210.801	37,67	38,56
Cash Flow	$\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} - \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} + \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} + \text{Veränderungen Sonderposten}$	729.946		789.649 EUR

Zum 31.12.2025 befinden sich mit 97,57 Prozent (Vorjahr 97,64 Prozent) der größte Teil des Anlagevermögens der Genossenschaft im eigenen Miethausbestand.

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2025 wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.664,74 Euro abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan für 2025 hatten wir mit einem Jahresüberschuss von rund 89.000 Euro gerechnet. Aufgrund von unvorhergesehenen Instandhaltungen und Sanierungen, die nicht aktiviert werden konnten, höheren Verwaltungsausgaben sowie die durch die verspäteten und zum Teil fehlerhaften Stadtwerkrechnungen, deren Korrektur in 2026 erfolgt, und entstandenen Bestandminderung an unfertigen Leistungen konnten wir das vorgesehene Ergebnis leider nicht erreichen.

Aufgrund der hohen Instandhaltungskosten haben wir uns dazu entschieden aus der Instandhaltungsrücklage 169.000 Euro zu entnehmen, sodass wir unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Jahr 2024 in Höhe von 89,80 Euro dennoch zum 31.12.2025 einen Bilanzgewinn in Höhe von 142.425,06 Euro ausweisen können.

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Auch wenn wir unser Ziel verfehlt haben, wollen wir auch für das Jahr 2025 eine Dividende ausschütten. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, aus dem Bilanzgewinn für 2025 die Ausschüttung von 2 Prozent Dividende, dies entspricht 37.628,94 Euro, zu beschließen. Der restliche Gewinn soll aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für Instandhaltungen im Jahr 2026 als Bilanzvortrag übernommen werden. Daraus ergibt sich die folgende Gewinnverwendung:

Dividende 2 % für 2025	37.628,94 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	104.796,12 EUR
BILANZGEWINN ZUM 31.12.2025	142.425,06 EUR

Die Wertstellung und Auszahlung der Dividende sollen zum 01.08.2026 erfolgen. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens soll ebenfalls zum 01.08.2026 erfolgen.

Sofern keine Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen vorliegen, werden die Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer direkt an das Finanzamt abgeführt. Die Mitglieder erhalten 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 Mitarbeiter zahlreiche Fortbildungsveranstaltungen besucht – zum Teil online, als Videokonferenz oder als Inhouse-Schulung.

In vier 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 über die laufenden Geschäftsvorgänge.

Trotz sommerlicher Temperaturen fanden sich am 24.07.2025 76 Mitglieder, darunter auch Baubürgermeister Herr Julius Mihm für die Stadt Schwäbisch Gmünd, und Gäste zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft im Hans-Baldung-Grien-Saal des Congress-Centrums Stadtgarten in Schwäbisch Gmünd ein. Hierbei wurden die Mitglieder und Gäste ausführlich über die Tätigkeit und die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 informiert. Auch wurden sämtliche Regularien erledigt sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind die Aufsichtsräte Daniel Preiß und Helmut Blind. Während sich Herr Preiß aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Wiederwahl stellte, beendete Herr Blind nach 39 Amtsjahren aus Altersgründen seine Tätigkeit im Aufsichtsrat. Der stv. Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Munk würdigte Herrn Blind in einer Laudatio. Er hob hervor, dass Herr Blind immer engagiert, interessiert und konstruktiv mit dem Vorstand und Aufsichtsrat zusammenarbeitete und ihm die Belange der Genossenschaft wichtig waren. Herr Blind wurde sodann für seine langjährige Tätigkeit geehrt und gebührend verabschiedet. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die langjährigen Mitglieder Herr Andreas Bäurle (Bankkaufmann und Versicherungsfachwirt) und Herr Martin Bläse (selbstständiger Malermeister).

Von links nach rechts: Wolfgang Munk, Helmut Blind, Raynulf Jehle, Wolfgang Abele, Mathias Nann, Martin Bläse, Andreas Bäurle

ORGANISATION UND MITARBEITENDE

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

Bei der Besetzung unserer Geschäftsstelle gab es zwei personelle Veränderungen. Für den technischen Bereich wurde zum 01.03.2025 Herr Jürgen Hettler (siehe Bild) in Vollzeit eingestellt. Eine Mitarbeiterin ging zum Jahresende in Elternzeit. Somit waren zum Bilanzstichtag zwei Vollzeitkräfte und drei Teilzeitkräfte in unserer Geschäftsstelle tätig.

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: JÜRGEN HETTLER



Seit März 2025 verstärkt Jürgen Hettler den Bauverein Schwäbisch Gmünd im Bereich Bau, Instandhaltung und Modernisierung. Im Interview spricht er über seinen Weg als Quereinsteiger zum Bauverein und seine Aufgaben – von klassischen Instandhaltungsmaßnahmen über Abstimmungen mit Handwerksbetrieben bis hin zu kleineren Anliegen im Alltag.

WIE SIND SIE AUF DEN BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND AUFMERKSAM GEWORDEN?

Jürgen Hettler: Meine Tochter arbeitet schon seit über 20 Jahren beim Bauverein Schwäbisch Gmünd. Dadurch hatte ich über die Jahre immer wieder Berührungspunkte mit dem Unternehmen und habe natürlich auch mitbekommen wie hier gearbeitet wird, wie der Umgang miteinander ist und wie das Team funktioniert. Das hat einen positiven Eindruck hinterlassen. Dann habe ich mich selbst beworben. Und als sich vergangenes Jahr die Möglichkeit ergab, war das für mich eine spannende Chance, noch einmal einen neuen beruflichen Weg einzuschlagen.

SIE SIND DANN ALS QUEREINSTEIGER ZUM BAUVEREIN GEKOMMEN. WAS HAT SIE AN DER NEUEN AUFGABE GEREIZT?

Ursprünglich komme ich aus der Gastronomie. Später war ich viele Jahre in einem größeren Unternehmen der Gastronomiebranche tätig, unter anderem im Einkauf, in der Abteilungsleitung und als Betriebsleiter. Gereizt hat mich beim

Bauverein vor allem die Verbindung aus Technik, Organisation und praktischem Nutzen für die Mieterinnen und Mieter. Dazu kommt, dass Bau- und Technikthemen schon immer mein Steckenpferd waren. Auch privat durch eigene Umbau- und Bauprojekte, Photovoltaik und alles, was mit handwerklichen Lösungen zu tun hat.

WAS BRINGEN SIE AUS IHREM BISHERIGEN BERUFSLEBEN MIT, DAS IHNEN HEUTE HILFT?

Auch wenn die Wohnungswirtschaft auf den ersten Blick eine andere Branche ist, gibt es bei genauerem Hinsehen doch viele Überschneidungen. In meinem früheren Berufsleben ging es viel darum, Probleme zu lösen, Abläufe zu organisieren und Prioritäten zu setzen. Als Ansprechpartner musste ich dafür sorgen, dass Projekte, Reparaturen und tägliche Abläufe zuverlässig funktionieren. Auch dort gab es technische Themen wie defekte Geräte, Wasserrohrbrüche oder ganz praktische Dinge wie ein tropfender Wasserhahn. Man musste schnell reagieren, Handwerker koordinieren, Informationen weitergeben und entscheiden. Diese Erfahrungen spiegeln sich in meinem heutigen Berufsleben wider.

WAS HAT SIE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT ÜBERRASCHT?

Überrascht hat mich vor allem, wie vielfältig die Aufgaben sind. Man hat täglich gleichzeitig mit technischen, organisatorischen und menschlichen Themen zu tun. Manchmal geht es nicht nur um eine Schadensmeldung, sondern auch darum, zwischen Beteiligten zu vermitteln oder Situationen einzuordnen. Das ist anspruchsvoll, macht die Arbeit aber auch abwechslungsreich. Ich mag es, wenn kein Tag wie der andere ist und man Lösungen finden muss.

WELCHE AUFGABEN PRÄGEN IHREN ARBEITSALLTAG BESONDERS?

Ein großer Teil sind Instandhaltungsmaßnahmen und die Koordination mit Handwerksbetrieben. Da geht es um größere Maßnahmen, aber auch um viele kleine Themen, die schnell gelöst werden müssen, wie eine tropfende Heizung oder eine verstopfte Leitung. Besonders gerne kümmere ich mich auch um Wohnungsübergaben. Wenn eine Wohnung hergerichtet wurde und die neuen Mieterinnen oder Mieter sich über ihr neues Zuhause freuen, sieht man unmittelbar, wofür man gearbeitet hat.

IHRE ARBEIT BILDET EINE SCHNITTSTELLE ZWISCHEN VERWALTUNG, MIETERSCHAFT, HANDWERK UND DEM TEAM DES BAUVEREINS. WIE ERLEBEN SIE DIESE ROLLE?

Meine Rolle im Team ist abwechslungsreich und verantwortungsvoll. Ich bin Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter, stimme mich mit Handwerkern ab und gebe Informationen intern weiter. Dabei läuft beim Bauverein ein Rädchen ins andere. Wir sind ein kleines Team, aber sehr effektiv, da die Wege kurz sind und wir uns schnell abstimmen können. An dieser Schnittstelle ist aber vor allem wichtig, dass Vorgänge sauber dokumentiert werden. Was wurde besprochen, beauftragt oder umgesetzt? So behalten alle den Überblick.

WAS IST ENTSCHEIDEND, DAMIT TECHNISCHE ABLÄUFE GUT FUNKTIONIEREN?

Gute Kommunikation und klare Absprachen sind das A und O. Es muss eindeutig sein, was beauftragt wurde, wer zuständig ist und welche Rückmeldung gebraucht wird. Dazu kommen zuverlässige Handwerksbetriebe, gute Planung und eine saubere Dokumentation. Gerade bei technischen Themen ist es wichtig, festzuhalten, was besprochen und was umgesetzt wurde. Wenn alle Beteiligten lösungsorientiert zusammenarbeiten und Informationen klar weitergegeben werden, läuft vieles deutlich reibungsloser.



ICH MAG ES, WENN KEIN TAG WIE DER ANDERE IST UND MAN LÖSUNGEN FINDEN MUSS.



WAS SCHÄTZEN SIE AN IHRER TÄTIGKEIT UND AM TEAM?

Ich freue mich täglich auf die Vielseitigkeit, den Kontakt mit unterschiedlichen Menschen und die sichtbaren Ergebnisse. Wenn ein Problem gelöst, eine Reparatur abgeschlossen oder eine Wohnung wieder bezogen werden kann, sieht man direkt das Ergebnis der eigenen Arbeit. Positives Feedback von Mieterinnen und Mietern freut mich dabei besonders. Auch die Zusammenarbeit im Team erlebe ich als sehr offen und unterstützend. Wenn kurzfristig etwas geklärt werden muss, findet man schnell eine Lösung. Und auch das Zwischenmenschliche kommt nicht zu kurz, das ist mir schon wichtig.

WELCHE THEMEN STEHEN 2026 AN UND WAS IST IHNEN DABEI WICHTIG?

Ein großes Thema bleibt die Modernisierung. Da wurde in den vergangenen Jahren schon viel gemacht, und es ist wichtig, dranzubleiben, auch wenn die Kosten natürlich eine große Herausforderung sind. Dazu beschäftigen uns Digitalisierung und technische Weiterentwicklung, wie die Installation von Photovoltaik-Anlagen. Wichtig ist mir, dass wir nachhaltige Projekte weiter voranbringen und dabei den Menschen nicht aus dem Blick verlieren.

WAS WÜNSCHEN SIE SICH FÜR DEN BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND UND DESSEN ZUKUNFT?

Ich wünsche dem Bauverein weiterhin eine positive Entwicklung, zufriedene Mieterinnen und Mieter und ein starkes Team. Gerade in Zeiten, in denen Baukosten steigen und viele Rahmenbedingungen unsicher sind, braucht es gute Zusammenarbeit und einen klaren Blick für das Machbare.

INSTANDHALTUNG, SANIERUNG, MODERNISIERUNG

Bis zur Berichterstellung waren wir mit der Sanierung und Modernisierung von vier Wohnungen beschäftigt. Im Verlauf des Jahres rechnen wir allerdings mit weiteren Wohnungsmodernisierungen. Bei der Instandhaltung verzeichnen wir hingegen einen leichten Zuwachs, insbesondere bei kleineren Instandhaltungen 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 1,75 MILLIONEN EUR VORGESEHEN DIE SICH WIE FOLGT VERTEILEN:

- 700.000 Euro für die Renovierung einzelner Wohnungen
- 800.000 Euro für Sondermaßnahmen u.a.
 - Heizungs-/Badsanierungen in einzelnen Wohnungen
 - Aufwendungen für energetische Sanierung/ Dekarbonisierung
 - Teilsanierung Fassade/Aufzugsturm In der Eck 62
- 250.000 Euro für die sonstige laufende Instandhaltung

NEUBAUTÄTIGKEIT

In den vergangenen Jahren haben wir uns intensiv mit der Planung für eine Neubaumaßnahme in Großdeinbach im Neubaugebiet Im Holder II beschäftigt. Auf einem noch zu erwerbenden Grundstück ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage geplant. Aufgrund massiver Preissteigerungen im Baugewerbe liegen die Baukosten allerdings zwischenzeitlich bei 10,2 Millionen Euro. Inklusiv der Grundstückskosten lägen die Investitionskosten somit bei 11 Millionen Euro. Bei der derzeitigen Zinsentwicklung müssten wir trotz Berücksichtigung von KfW-Mitteln bei konservativer Betrachtungsweise eine Kaltmiete von durchschnittlich 14,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangen. Nach städtischer Vorgabe müssen zudem die Kaltmieten für 15 Prozent der Wohnungen mindestens 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen liegen. Diese beträgt laut Mietspiegel aktuell rund 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Vermietung von Neubauwohnungen mit 6,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist unter diesen Bedingungen für unsere Genossenschaft nicht wirtschaftlich. Daher wurde das Projekt vorerst zurückgestellt. Dennoch wollen wir an einer moderaten Neubautätigkeit festhalten und werden fortlaufend entsprechende Möglichkeiten prüfen.

VERMIETUNG

Im Vermietungsbereich haben wir bis zur Berichterstellung bereits 24 Mieterwechsel zu verzeichnen. Bisher konnten wir alle freierwerdenden Wohnungen zeitnah weitervermieten. Auch wenn wir einen etwas größeren Aufwand für die Weitervermietung betreiben müssen, sehen wir für die Zukunft keine Probleme oder Risiken, da bezahlbarer Wohnraum weiterhin fehlt und wir dieses Marktsegment noch abdecken können. Allerdings müssen auch wir auf die enormen Herausforderungen und Belastungen der kommenden Jahre reagieren und daher moderate Mieterhöhungen vornehmen. Aktuell sind über 400 ernsthafte Interessenten, darunter rund 100 Mitglieder, bei uns als wohnungssuchend registriert. Die Abrechnungen der Stadtwerke für das Jahr 2025 liegen uns erneut noch nicht vor. Wir können daher noch keine Aussagen treffen, wann wir unsere eigenen Betriebskostenabrechnungen erstellen und versenden können. Die Einspeisevergütungen für unsere PV-Anlagen für die Jahre 2024 und 2025 wurden im Vergleich bereits abgerechnet.

KLIMASCHUTZ UND GEBÄUDEMODERNISIERUNG

Im März 2026 hat das Bundeskabinett das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung angenommen. Es sieht bis 2030 erhebliche CO₂-Einsparungen vor, wobei der Gebäudesektor eine zentrale Rolle spielt. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus weiter steigende Anforderungen an energetische Maßnahmen, erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Auch das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz 2026 soll Gebäude klimafreundlicher machen und zugleich eine technologieoffene Wahl der Heiztechnik ermöglichen. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, bestehende Strategien weiterzuentwickeln und wirtschaftlich tragfähige Lösungen umzusetzen. Unterstützend wirken dabei die bereits eingeführten EDV-Programme und externe Hilfe, wie eine externe Studie zur Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen und Mieterstrommodellen auf unseren Gebäuden.

FAZIT

Trotz dieser enormen Herausforderungen sowie 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 2026 einen Jahresüberschuss von rund 90.000. Euro.

CHANCEN – RISIKEN



Zweck unserer Genossenschaft ist gemäß der Satzung die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Wir verfolgen dabei u.a. das Ziel, unsere Mieterinnen und Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und somit in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu belassen. Damit wir dieses Ziel nachhaltig erreichen, modernisieren und sanieren wir kontinuierlich unsere Wohnungsbestände insbesondere auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

Die Strategie unserer Genossenschaft ist auf ein moderates Wachstum sowie auf die kontinuierliche Verbesserung unseres Portfolios ausgelegt. Dazu gehört auch, wenn möglich, eine überschaubare Neubautätigkeit. Allerdings stehen gerade dem Neubau durch stetig steigende Baukosten, hohe Bauzinsen und steigende Energiekosten Hemmnisse entgegen, die uns als kleine Vermietungsgenossenschaft vor große Herausforderungen stellt. Unser eigener Anspruch günstigen und, auch auf kommunaler Ebene gefordert, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht möglich.

Eine weitere große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft sind die ambitionierten Klimaschutzziele der EU, des Bundes sowie der Länder und Kommunen. Um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen und den CO₂-Ausstoß zu verringern, ist es auch für unsere Genossenschaft notwendig entsprechende Klimastrategien zu entwickeln. Neben dem Einsatz weiterer PV-Anlagen werden wir ein großes Augenmerk auf den Austausch von Heizungsanlagen legen müssen. Besonders problematisch ist hierbei die Umstellung

der vielen Gas-Etagenheizungen auf z. B. klimaneutrale Wärmepumpen. Zwar sind auch einige Förderprogramme angedacht, es ist dennoch damit zu rechnen, dass dies zu einer erheblichen Belastung für die Wohnungswirtschaft führen wird. Es ist kaum davon auszugehen, dass all diese Maßnahmen für die Mieterschaft kostenneutral umzusetzen sind.

Die Umsetzung der Klimastrategie bringt für unsere Genossenschaft erhebliche technische, personelle und finanzielle Herausforderungen mit sich. In den kommenden Jahren werden daher moderate Mietanpassungen sowie eine teilweise Umlage von Modernisierungs- und Sanierungskosten notwendig sein. Dabei bleibt eine sozial verträgliche Ausgestaltung für uns selbstverständlich maßgeblich.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

Trotz der bevorstehenden Herausforderungen sind weder kurz- noch langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zahlungseingängen aus der Vermietungstätigkeit erbracht werden. Die für die Modernisierungen und eventuell Neubauten benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln bewältigt werden. Beleihungsreserven und Rücklagen sind ausreichend vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Trotz der hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand haben wir unser soziales Engagement auch im Jahr 2025 beibehalten. Erneut wurden verschiedene Sportvereine sowie Sportlerinnen und Sportler, durch Sponsoring und oder Anzeigenschaltungen in den jeweiligen Vereinszeitschriften unterstützt. Wichtig ist uns dabei, dass die unterstützten Vereine besonderes Augenmerk auf den Nachwuchs legen und eine sehr gute Jugendarbeit leisten. Zuwendungen erhielten u.a. die Handballabteilung des TSB Schwäbisch Gmünd, der TV Wetzgau, der 1.FC Normannia Gmünd, der TSV Mutlangen (C-Jugend), Motorsport Baur und der Schwimmverein Schwäbisch Gmünd.



SCHLUSSWORT

Gemäß unserer Unternehmensphilosophie wurden auch im Jahr 2025 alle Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten ausschließlich an Handwerker und Firmen aus der Region vergeben. Wir leisten damit weiterhin unseren Anteil regionale Arbeitsplätze zu sichern.

Damit sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen, sind wir stets bemüht die Grünanlagen zu verschönern. Gerne unterstützen wir Mieterinnen und Mieter, die z.B. Vorgärten, Gärten, Terrassen oder Balkone mit Blumen verschönern möchten.

Bedanken möchten wir uns bei den Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern, den Unternehmen der Bauwirtschaft,

den Banken, Behörden und Verwaltungen sowie allen Partnern, die die Arbeit unserer Genossenschaft wertschätzen und unterstützt haben. Auch gilt unser Dank den nebenamtlichen Hausvertreterinnen und Hausvertretern für deren persönlichen Einsatz zum Nutzen des Bauvereins.

Für die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat möchte sich der Vorstand ebenfalls bedanken. Ein besonderer Dank gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf der Geschäftsstelle, Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Cetinkaya, Herrn Georg Staiber sowie Herrn Jürgen Hettler.

Schwäbisch Gmünd, im Juli 2026

Raynulf Jehle

Mathias Nann

Wolfgang Abele

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Zur Wahrnehmung unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten haben wir uns vom Vorstand in vier 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 sechs Beleg- und Buchungsprüfungen einschließlich einer Kassenprüfung durch. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 24.07.2025 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 2023 erteilt.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren Daniel Preiß und Helmut Blind. Beide stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl. Als neue Kandidaten haben sich Andreas Bäurle und Martin Bläse zur Verfügung gestellt. Herr Bäurle und Herr Bläse wurden jeweils ohne Gegenstimme für eine satzungsgemäße Periode gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden jeweils einstimmig Herr Wolfgang Munk zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Martin Bläse zum stv. Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte vom 02.12.2025 – 12.12.2025 zum Teil in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. In einer gemeinsamen Sitzung 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 31.12.2025 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 31.12.2025 festzustellen und den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung die Aufsichtsräte Frau Birgit Heinzmann und Herr Wolfgang Munk aus dem Gremium aus. Herr Munk stellt sich zur Wiederwahl, die Wiederwahl ist zulässig. Frau Heinzmann kandidiert nicht mehr. Wir danken Frau Heinzmann für ihre langjährige Tätigkeit als Aufsichtsrätin.

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

An dieser Stelle möchten wir auch den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Cetinkaya, Herrn Georg Staiber und Herrn Jürgen Hettler 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 2026

Für den Aufsichtsrat

Wolfgang Munk
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

GESCHÄFTSBERICHT 2025

AKTIVSEITE	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	577,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	14.662.948,00		15.060.819,42
2. Grundstücke mit anderen Bauten	72.223,68		75.047,28
3. Technische Anlagen und Maschinen	72.242,72		81.676,37
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.899,03		30.384,78
5. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.027.628,96	176.315,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.028.378,96	15.425.571,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		777.753,07	783.175,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.489,40		8.321,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.345,77		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.218,11	105.053,28	6.352,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	111.656,42		4.310,81
2. Bausparguthaben	464.354,35	576.010,77	367.779,26
BILANZSUMME		16.487.196,08	16.595.510,71

PASSIVSEITE	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	116.560,00		83.081,90
2. der verbleibenden Mitglieder	1.766.084,50		1.865.265,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	80.800,00	1.963.444,50	137.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 18.075,50 Vorjahr EUR 23.694,15			
II. Kapitalrücklage		23.347,90	22.732,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	987.785,52		987.785,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 Vorjahr EUR 6.300,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.184.630,77		2.337.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 16.500,00 Vorjahr EUR 71.500,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	909.167,19	4.081.583,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	89,80		220,45
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-26.664,74		62.323,43
2. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	169.000,00		0,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	142.425,06	6.300,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		51.787,04	49.856,17
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.953.061,33		8.977.300,37
2. Erhaltene Anzahlungen	874.226,82		852.874,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.019,22		4.437,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.278,93		250.609,43
5. Sonstige Verbindlichkeiten	33.937,40	10.171.523,70	31.824,82
davon aus Steuern: EUR 13.317,18 Vorjahr EUR 6.189,84 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 Vorjahr EUR 0,00			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		53.084,40	30.079,46
BILANZSUMME		16.487.196,08	16.595.510,71

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.364.675,63		3.157.718,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.534,16	3.411.209,79	1.381,30
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.422,31	45.059,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.542,01	4.496,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.707.297,01		1.574.615,28
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.093,67	1.708.390,68	1.036,79
5. Rohergebnis		1.712.938,81	1.633.004,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	347.723,40		249.576,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	75.933,40	423.656,80	63.367,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		757.133,71	725.503,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		271.074,06	243.636,86
9. Erträge aus Finanzanlagen	22,10		35,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	605,09	627,19	534,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		244.131,30	229.903,60
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,61	-1.272,61
13. Ergebnis nach Steuern		17.571,74	122.859,48
14. Sonstige Steuern		44.236,48	60.536,05
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-26.664,74	62.323,43
16. Gewinnvortrag		89,80	220,45
17. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		169.000,00	0,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	6.300,00
BILANZGEWINN		142.425,06	56.243,88

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

- Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl WUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
- Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
- Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.
- 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 Euro und 1.000 Euro 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 01.01.2025	ZUGÄNGE 2025 EUR	ABGÄNGE 2025 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2025 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2025	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT AM 31.12.2024 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2025 EUR	
						(KUMULIERTE) 01.01.2025 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2025 EUR	ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR			(KUMULIERTE) 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89	41.092,24	577,65				41.669,89	577,65	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	29.933.852,40	336.298,13			30.270.150,53	14.873.032,98	734.169,55				15.607.202,53	15.060.819,42	14.662.948,00
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	169.248,87	2.823,60				172.072,47	75.047,28	72.223,68
Technische Anlagen und Maschinen	103.175,23				103.175,23	21.498,86	9.433,65				30.932,51	81.676,37	72.242,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.730,05	23.643,51			153.373,56	99.345,27	10.129,26				109.474,53	30.384,78	43.899,03
Anlagen im Bau	0,00				0,00	0,00							0,00
Bauvorbereitungskosten	176.315,53				176.315,53	0,00						176.315,53	176.315,53
	30.587.369,36	359.941,64	0,00	0,00	30.947.311,00	15.163.125,98	756.556,06	0,00	0,00	0,00	15.919.682,04	15.424.243,38	15.027.628,96
Finanzanlagen													
Anderer Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	30.629.789,25	359.941,64	0,00	0,00	30.989.730,89	15.204.218,22	757.133,71	0,00	0,00	0,00	15.961.351,93	15.425.571,03	15.028.378,96



2. IN DER POSITION „UNFERTIGE LEISTUNGEN“

sind € 777.753,07 (Vorjahr € 783.175,38) 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	8.953.061,33 (8.977.300,37)	1.561.840,50 (1.175.680,49)	3.370.355,59 (3.415.816,37)	4.020.865,24 (4.385.803,51)	8.953.061,33 (8.977.300,37)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	874.226,82* (852.874,99)	874.226,82 (852.874,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.019,22 (4.437,46)	105.019,22 (4.437,46)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.278,93 (250.609,43)	196.449,47 (241.779,97)	8.829,46 (8.829,46)			
Sonstige Verbindlichkeiten	33.937,40 (31.824,82)	33.937,40 (31.824,82)				
GESAMTBETRAG	10.171.523,70 (10.117.047,07)	2.771.473,41 (2.306.597,73)	3.379.185,05 (3.424.645,83)	4.020.865,24 (4.385.803,51)	8.953.061,33 (8.977.300,37)	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 2025	845
Zugang 2025	45
Abgang 2025	36
Ende 2025	854

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 99.181,35 Euro verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

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 (bis 23.07.2025)

Wolfgang Munk
Verwaltungsangestellter i. R.
Aufsichtsratsvorsitzender (ab 24.07.2025)

Martin Bläse
Malermeister
stv. Vorsitzender (ab 24.07.2025)

Helmut Blind
Stadtammann i. R. (bis 23.07.2025)

Birgit Heinzmann
Hausfrau

Andreas Mönch
Mechaniker i. R.

Ulrike Hennig
kaufm. Angestellte

Andreas Baurle,
Bankfachwirt/Versicherungskfm. (ab 24.07.2025)

Schwäbisch Gmünd, 05. Juni 2026

Der Vorstand

Raynulf Jehle

Mathias Nann

Wolfgang Abele

VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2025 verstorbenen Mitglieder. Einige von ihnen haben jahrzehntelang bei uns gewohnt und die Arbeit unserer Genossenschaft geschätzt und gefördert.

WIR WERDEN IHRER EHREND GEDENKEN.

BERNHARD ERGER

GÜNTER STEINBRÜCK

THERESE CHRUSCINSKI

MANFRED NACK

GERHARD BOTH

ARTHUR SCHÖNER

MARIA ERSING

GERHARD SEIFERT

REINHOLD BÄHR

DIETER THOMAS

JOHANNA PEUCKER

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

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter i.R.

© 2026 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
