

**BAU-
GENOSSENSCHAFT
ELLWANGEN EG**

BAUEN . WOHNEN . BETREUEN

2025
GESCHÄFTSBERICHT & JAHRESABSCHLUSS

Offizieller Basis-Partner der
LANDESGARTENSCHAU
ELLWANGEN
2026



EINLADUNG

Die **ordentliche Mitgliederversammlung** der Baugenossenschaft Ellwangen eG findet am **Mittwoch, dem 17. Juni 2026**, um 18:00 Uhr im **Tagungshaus Schönenberg – Plenarraum** in Ellwangen statt.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses über das Geschäftsjahr 2025
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
4. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2025 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart – Gesetzlicher Prüfungsverband – Erklärung des Aufsichtsrates und Beschlussfassung der Mitgliederversammlung hierzu
5. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2025
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns
 - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
6. Wahlen für den Aufsichtsrat
7. Anträge, Verschiedenes
8. Mitgliederehrungen
9. Schlusswort

Ellwangen (Jagst), im Mai 2026
Der Vorstand

Anträge sind bis spätestens 10. Juni 2026 beim Vorstand der Genossenschaft einzureichen.
Unsere Mitglieder sind zu der Versammlung herzlich eingeladen. Über die Entwicklung unserer Baugenossenschaft werden wir Sie ausführlich unterrichten.

Der Geschäftsbericht mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Satzung liegen in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft zur Einsichtnahme und Abholung aus. Der Geschäftsbericht wird außerdem den Versammlungsteilnehmern ausgehändigt und befindet sich auf unserer Homepage bg-ellwangen.de.



INHALT

- 04 Die BGE in Zahlen**
- 06 Zum Gedenken**
- 07 Mitgliederehrungen**
- 08 Mitglieder-
versammlung 2025**
- 11 Anschaffungen**
- 12 Spenden & Sponsoring**
- 14 Messe Handwerk
und Wohnen 2025**

- 17 Geschäftsbericht**
Rechtsstellung und Aufgaben der
Baugenossenschaft,
Organe der Baugenossenschaft,
Bericht des Aufsichtsrates,
Bericht des Vorstandes

- 25 Jahresabschluss**
Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung,
Erläuterungen,
Anhang



DANK DES VORSTANDES

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die fördernde und vertrauensvolle Zusammenarbeit.
Er dankt zudem allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Banken und Verwaltungsstellen für die erfolgreiche und gute Zusammenarbeit.

Dieser Dank gilt ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den zahlreichen nebenamtlich Tätigen in den Wohnanlagen der Baugenossenschaft und allen, die uns auf unterschiedliche Art und Weise unterstützt haben.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre des Geschäftsberichtes.

Ellwangen, im Mai 2026

Der Vorstand

Töpfl

Hofmann

Wetteskind-Fürst

KURZÜBERBLICK 2025

(STAND: 31.12.2025)

BILANZSUMME 2025: 38.138.770,05 €

BILANZSUMME 2024: 39.266.098,70 €

ANLAGEVERMÖGEN 2025: 35.547.473,37 €

ANLAGEVERMÖGEN 2024: 36.435.043,46 €

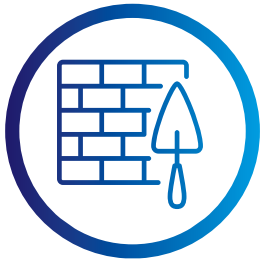
EIGENKAPITAL 2025: 16.470.062,50 €

EIGENKAPITAL 2024: 15.810.854,15 €

UMSATZERLÖSE 2025: 5.221.618,44 €

UMSATZERLÖSE 2024: 5.144.666,25 €





2.956 Wohnungen Gesamtbauleistung

als Ein- und Mehrfamilienhäuser
bzw. Eigentumswohnungen



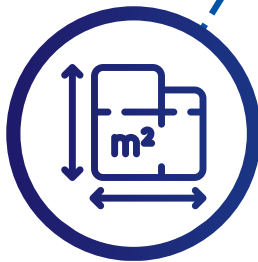
951 Mitglieder

mit 11.548 Geschäftsanteilen



16 Gewerbeeinheiten

(3.986 qm) im eigenen Bestand



ca. 123.888 qm

Gesamtgrundstücksfläche
im Eigenbestand



606 Mietwohnungen

(42.273 qm) im eigenen Bestand



Verwaltung von

520 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten
mit 563 Garagen / Stellplätzen von
31 Eigentümergemeinschaften.



Erschließung von ca. 875 Bauplätze

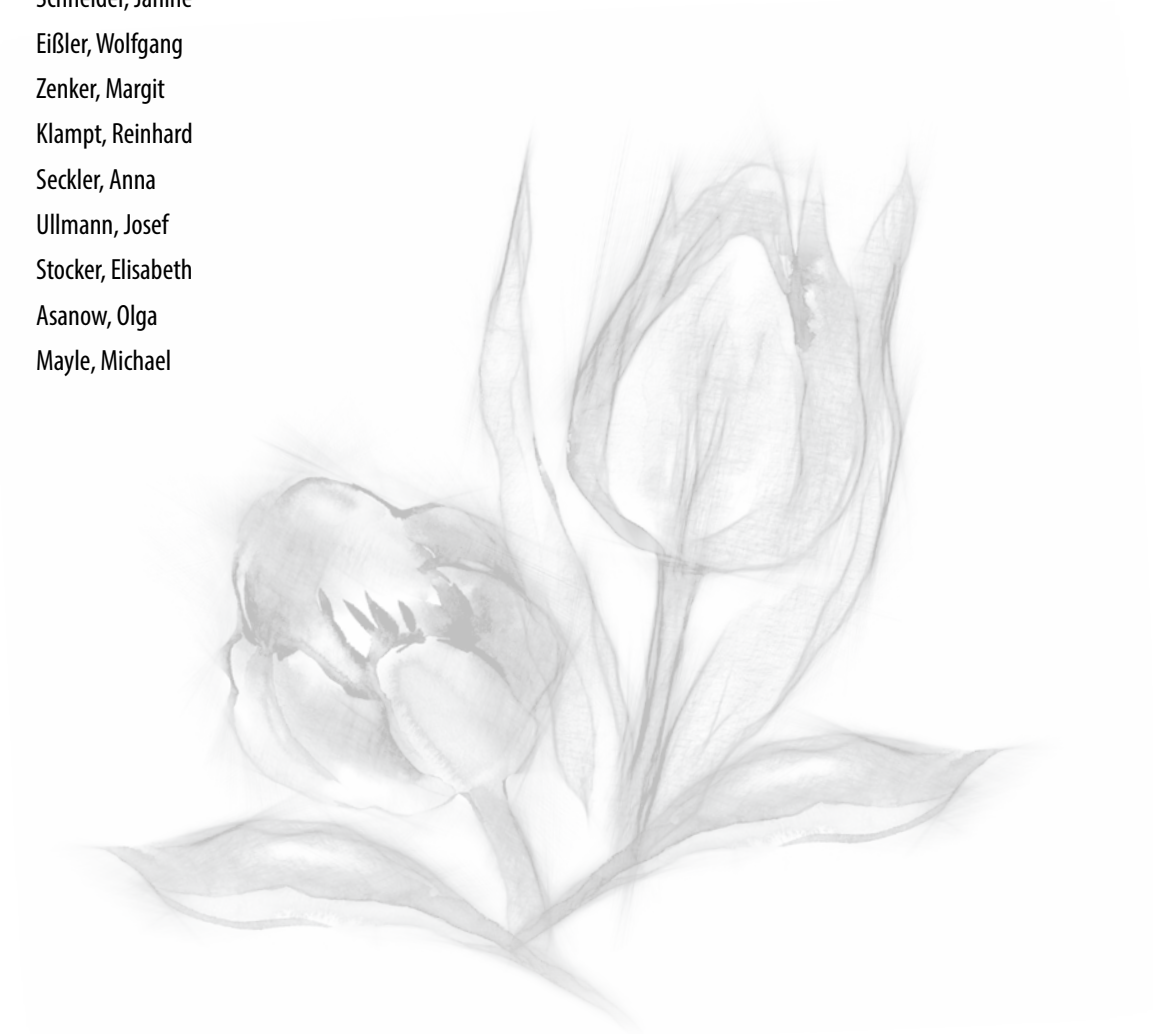
in vielen Gemeinden für Bauwillige

*Diese Leistungen bedeuten über 100 Jahre
Vertrauen in unsere Baugenossenschaft
und dieser Tradition fühlen wir uns auch
in der Zukunft verpflichtet.*

ZUM GEDENKEN

Mit großem Bedauern mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass die nachstehend genannten langjährigen Mitglieder verstorben sind.

Hörmann, Paul
Ederer, Alfons
Helmle, Anton
Stille, Gerda
Schneider, Janine
Eißler, Wolfgang
Zenker, Margit
Klampt, Reinhard
Seckler, Anna
Ullmann, Josef
Stocker, Elisabeth
Asanow, Olga
Mayle, Michael



MITGLIEDEREHRUNGEN

*Wir freuen uns über
folgende Ehrungen:*

**70
JAHRE**

Kiener, Erna
Dolzer, Otto
Friedrich Kicherer GmbH & Co. KG

**60
JAHRE**

Haferkorn, Klaus

**40
JAHRE**

Schmidt, Wolfgang
Engel, Hans-Ulrich
Hausner-Himmel, Elisabeth
Schaible, Roswitha
Felsmann, Brigitte
Deiningner, Hans-Martin
Dostal, Ute

**50
JAHRE**

Weißkopf, Manfred
Kostor, Helene
Schulz, Bernhard
Schmidt, Ingeborg

**25
JAHRE**

Bach, Wolfgang
Alievskaja, Mebar
Kovacevski, Razija
Cheema, Naeem
Utz, Karl-Heinz
Loz, Olga

Reberger, Viktor
Bernhardt, Marina
Balaj, Milaim
Modjesch, Diana
Tankow, Simeon
Eberle, Irene



MITGLIEDERVERSAMMLUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Dieterich und der Vorstand Thomas Töpfl präsentierten bei der Mitgliederversammlung im Jeningenheim das erfolgreich verlaufene Geschäftsjahr 2024: die Finanzlage ist geordnet, die Eigenkapitalquote konnte auf 40,27 % gesteigert werden und der Prüfverband hatte nichts zu beanstanden. Die Mitglieder erhalten eine Dividende von zwei Prozent. Dementsprechend war auch die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat reine Formsache.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch, lange Leerstandszeiten gibt es nach wie vor nicht. Auch die Lage bei Neubauprojekten hat sich im Berichtsjahr nicht geändert: neue Vorhaben werden durch zu hohe Kosten, gestiegene Zinsen und Bürokratie auch bei der Baugenossenschaft ausgebremst. Deshalb werden jetzt auch Alternativen wie modulares Bauen geprüft. Generell besteht das

Interesse sich am geplanten Wohnquartier „Ellwangen Süd“ zu beteiligen, aber wie der Vorstand betonte: „Nicht um jeden Preis.“

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Thomas Dieterich, Sabine Heidrich und Horst Beißwenger einstimmig für drei weitere Jahre wiedergewählt. Für Karl Hilsenbek, der altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausschied, wurde der Ellwanger Oberbürgermeister Michael Dambacher gewählt.

Geehrt wurden auch die anwesenden Mitglieder:

25 Jahre: Raisa Schmidt, Amalia Gross, Wolfgang Bauer
40 Jahre: Günther Steininger
50 Jahre: Klaus Oder
60 Jahre: Hans Rieger
70 Jahre: Gemeinde Westhausen
95 Jahre: Landratsamt Ostalbkreis, EnBW
Ostwürttemberg DonauRies

ZAHLEN GESCHÄFTS- JAHR 2024

Bilanzsumme:
39,3 Millionen €

Umsatz:
5,1 Millionen €

Jahresüberschuss:
900.000 €

Mietwohnungen im Eigenbestand:
606 mit rund 42.200 m²

Gewerbeeinheiten im Eigenbestand:
16 mit rund 4.000 m²

Durchschnittliche Wohnungsmiete:
6,94 €/m²

Verwaltete Gebäude:
32 Eigentümergemeinschaften mit
524 Wohnungen

Hohe Nachfrage bei Wohnungen bei Baugenossenschaft

on

wie aus
riegsini-
ge Ge-
n kann,
ben der
ägt und
radition
ationen

Die Baugenossenschaft Ellwangen eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück.

ELLWANGEN – Bei der Mitgliederversammlung präsentierte der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Thomas Dieterich gemeinsam mit Vorstand Thomas Töpfl positive Zahlen, so eine Pressemitteilung. Die Finanzlage sei stabil. Die Verbindlichkeiten bei Banken sanken um 1.6 Millionen Euro. Gleichzeitig stiegen die Rücklagen um 830.000 Euro. Auch der Prüfungsverband bestätigte die positive Entwicklung. „Das Geschäftsjahr 2024 verlief insgesamt erneut positiv“, so Töpfl.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt auch auf dem Land knapp. Die Baugenossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Leerstände gibt es kaum. Die hohen Finanzierungskosten erschweren jedoch den Neubau. Die Genossenschaft prüft deshalb Alternativen wie modulares Bauen.

Auch beim Thema Klimaneutralität gab es Fortschrit-



Geehrte und Verantwortliche der Baugenossenschaft.

FOTO: BAUGENOSSENSCHAFT

te. Mit der Software Mevivo-ECO und der Firma Wowi-Consult wurde der Gebäudebestand analysiert. Die Genossenschaft sieht sich im Vergleich gut aufgestellt. Bis zur Klimaneutralität sind aber weitere Investitionen nötig. Die Genossenschaft engagiert sich zudem in der Initiative „Kommunales Netzwerk Energiewende“ der Stadt Ellwangen. Ziel ist eine klimaneutrale Nahwärmeversorgung.

Die Mitgliederversammlung entlastete Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig. Es wurde eine Dividende von zwei Prozent beschlossen. Bei

den Wahlen wurden die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Dieterich, Sabine Heidrich und Horst Beißwenger im Amt bestätigt. Für Karl Hilsenbek, der nicht mehr kandidierte, rückte Oberbürgermeister Michael Dambacher nach.

Für langjährige Mitgliedschaft wurden geehrt: Raisa Schmidt, Amalia Gross und Wolfgang Bauer (25 Jahre), Günther Steininger (40 Jahre), Klaus Oder (50 Jahre), Hans Rieger (60 Jahre), die Gemeinde Westhausen (70 Jahre) Jahre), das Landratsamt Ostalbkreis (95 Jahre) und die EnBW Ostwürttemberg DonauRies (95 Jahre). (ij)

Die wichtigsten Zahlen der Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2024:

Bilanzsumme: 39,3 Millionen Euro; Umsatz: 4,9 Millionen Euro; Jahresüberschuss: 900.000 Euro; Mietwohnungen: 606 (rund 42200 m²); Gewerbeinheiten: 16 (rund 4000 m²); durchschnittliche Miete: 6,94 Euro/m²; verwaltete Gebäude: 32 Eigentümergeinschaften mit 524 Wohnungen.

IPF- UND JAGSTZEITUNG, 25.06.25



Ehrung der anwesenden Mitglieder: 25 Jahre: Raisa Schmidt, Amalia Gross, Wolfgang Bauer | 40 Jahre: Günther Steininger | 50 Jahre: Klaus Oder | 60 Jahre: Hans Rieger | 70 Jahre: Gemeinde Westhausen | 95 Jahre: Landratsamt Ostalbkreis, EnBW Ostwürttemberg DonauRies



Baugenossenschaft legt Bilanz vor

Versammlung Das Unternehmen verzeichnet stabile Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 und kann wieder eine Dividende an die Mitglieder auszahlen. Von Alexandra Rimkus

Ellwangen

Bei der jüngsten Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft (BG) Ellwangen im Jeningenheim legte der geschäftsführende Vorstand Thomas Töpfl stabile Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 vor. Was Töpfl in diesem Zuge auch deutlich machte: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Längere Leerstände gibt es bei der Baugenossenschaft Ellwangen so gut wie keine.

Wohnungen bleiben bezahlbar

Das Geschäft der Baugenossenschaft, die 606 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten im Bestand hat, läuft weiterhin gut. Die Bilanzsumme verringerte sich zwar auf 39,3 Millionen Euro, doch gleichzeitig wurden die Rücklagen um 830.000 Euro gestärkt und Bankverbindlichkeiten um 1,6 Millionen Euro abgebaut. Die Eigenkapitalquote liegt bei 40 Prozent; die Umsatzerlöse betrugen 5,144 Millionen Euro. Aus dem Gewinn von rund 195.000 Euro soll in diesem Jahr (am 25. Juni) eine Dividende in Höhe von zwei Prozent an die 974 Mitglieder der Baugenossenschaft ausgeschüttet werden, der Rest – rund 131.000 Euro – fließt in die Rücklage.

„Ellwangen Süd wird für uns auf absehbare Zeit vermutlich die letzte Chance sein, um stärker wachsen zu können.“

Thomas Töpfl
Vorstand

Bei der Miete bleibt die Genossenschaft moderat: 6,94 Euro pro Quadratmeter werden von ihr im Schnitt erhoben – deutlich unter dem Bundesschnitt. Die Mietrückstandsquote liegt bei lediglich 0,8 Prozent. Laut Töpfl ein klares Zeichen dafür, dass Genossenschaftswohnungen für die Menschen weiterhin bezahlbar sind.

Etwas weniger erfreulich ist die Lage bei Neubauprojekten: Hohe Kosten, gestiegene Zinsen



Ein Neubauvorhaben, das von der Baugenossenschaft in der jüngeren Vergangenheit realisiert werden konnte: das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten samt Tiefgarage in der Eichendorffstraße. Das Haus war im Mai 2022 bezugsfertig; die Wohnungen sind alle vermietet.

Foto: ec-ingenieure PartnG

und bürokratische Hürden bremsen neue Vorhaben aus – auch in Ellwangen. Töpfl forderte deshalb am Dienstagabend „deutlich verbesserte Rahmenbedingungen“, etwa bei Vorgaben, Baustandards und Förderprogrammen. Nur so könne der dringend erforderliche Mietwohnungsbau in Ellwangen und im Land wieder Fahrt aufnehmen.

Dennoch blickt Töpfl optimistisch ins Jahr 2025: Die Region entwickle sich gut, die Arbeitslo-

sigkeit sei niedrig, die Nachfrage nach Wohnraum bleibe entsprechend hoch. „Wir rechnen deshalb auch weiterhin mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Baugenossenschaft“, so Töpfl.

Letzte Chance „Ellwangen Süd“

In der anschließenden Mitgliederversammlung fragte Hans Rieger, ob sich die Genossenschaft am neuen Wohnquartier „Ellwangen Süd“ beteiligen wolle. Töpfl bestätigte ein grundsätzli-

ches Interesse: „Ellwangen Süd wird für uns auf absehbare Zeit vermutlich die letzte Chance sein, um stärker wachsen zu können.“ Gleichzeitig unterstrich er, dass das Engagement der Baugenossenschaft bei diesem Vorhaben letztlich eine „Frage der Konditionen“ sein wird. „Draufzahlen wollen wir nicht“, betonte Töpfl.

Veränderung im Aufsichtsrat

Auch Aufsichtsratswahlen standen auf der Tagesordnung: Sa-

bine Heidrich, Horst Beißwenger und Thomas Dieterich wurden einstimmig wiedergewählt. Für Ellwagens Ex-OB Karl Hilsenbek, der altersbedingt aus dem Gremium ausschied, rückte Oberbürgermeister Michael Dambacher nach. Eine Wortmeldung aus dem Publikum regte an, künftig mehr Frauen in Vorstand und Aufsichtsrat zu berücksichtigen.

Hans Rieger meldete sich ebenfalls nochmals zu Wort und kritisierte die aus seiner Sicht zu niedrige Dividende. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Dieterich entgegnete, dass die Baugenossenschaft in erster Linie keine Finanzanlage sei, bei der es um maximale Rendite für die Mitglieder geht: „Unser Satzungszweck ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, und dafür brauchen wir Kapital.“

Applaus für Hans Rieger

Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Jahresabschluss waren danach reine Formsache. Beim Beschluss zur Gewinnverwendung gab es zwei Gegenstimmen, darunter von Hans Rieger – der später noch großen Applaus erhalten sollte: Für seine 60-jährige Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft erhielt Rieger eine Ehrung.

Wichtige Kennzahlen des Geschäftsjahres 2024

Bilanzsumme: 39,266 Mio. Euro

Anlagevermögen: 36,435 Mio Euro

Eigenkapital: 15,81 Mio Euro

Umsatzerlöse: 5,144 Mio. Euro

Mietwohnungen im Eigenbesitz: 606

Gewerbeeinheiten im Eigenbesitz: 16

Grundstücksfläche im Eigenbesitz: 123.888 qm
Von der Baugenossenschaft verwaltete Gebäude: 524 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten mit 568 Garagen/Stellplätzen

Mitglieder: 974 mit 12.246 Geschäftsanteilen



Bei der Versammlung am Dienstagabend im Jeningenheim wurden einige langjährige Mitglieder der Baugenossenschaft geehrt.

Foto: rim

ANSCHAFFUNGEN



NEUER SPRINTER FÜR DAS HAUSMEISTERTEAM



Um für kleinere Reparaturen und Sanierungsarbeiten in den Eigenbestandswohnungen besser ausgerüstet zu sein, wurde für das Hausmeisterteam der Baugenossenschaft Ellwangen im Geschäftsjahr 2025 ein neuer Sprinter angeschafft. Ausgestattet mit dem passenden Werkzeug vor allem für den Sanitärbereich können Aufträge nun flexibler bearbeitet werden.

UNTERSTÜTZUNG & SPENDEN



© Fotos: SDZ/Emilia Ziller

LERNWERKSTATT

Regelmäßige Deutschkurse, Kunstatelier und Fahrradwerkstatt – das alles gibt es seit November 2025 in der Dalkinger Straße 54: die städtische Lernwerkstatt für Migranten ist von der ehemaligen Kaserne in das Gebäude der Baugenossenschaft umgezogen. Hier wird gelernt, repariert und kreativ gearbeitet, auch Computerkurse werden angeboten. Integration gelingt am besten durch Sprache und Begegnungen, dafür stellt die Baugenossenschaft der Stadt Ellwangen gerne die Räumlichkeiten zur Verfügung.



WEIHNACHTSSPENDE 2025 FÖRDERKREIS „KLEINE HÄNDE E.V. ELLWANGEN“

Die Weihnachtsspende der Baugenossenschaft Ellwangen ging im Geschäftsjahr 2025 an den Förderkreis „Kleine Hände e.V.“. Seit 1990 unterstützt der Förderkreis Familien in und um Ellwangen, die in eine Notlage geraten sind und bietet ihnen unbürokratisch Hilfe an: ob Vermittlung von Babysittern, Sachspenden, Begleitung bei Behördengän-

gen oder die Bereitstellung von Medienkisten für Kindergärten – die Hilfsangebote sind so unterschiedlich wie zahlreich, im Mittelpunkt stehen dabei die Kinder. „Kleine Hände“ bietet Hilfe an, die direkt in unserem unmittelbaren Umfeld ankommt. Mehr Informationen gibt es auf der Homepage www.kleine-haende.org.





UNTERSTÜTZUNG DER LANDESGARTENSCHAU

„Ellwangen an die Jagst“ – unter diesem Motto findet vom 24. April bis 4. Oktober das längste Sommerfest in Ellwangen statt.

Die Baugenossenschaft ist als Basic-Partner ein Teil davon und setzt damit ein klares Zeichen für Gemeinschaft, regionale Verbundenheit und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung!

FÜHRUNG

Seit 2023 wurde das Landesgartenschau-gelände umfangreich neugestaltet, über 10.000 Interessierte nahmen an den Führungen über die Großbaustelle teil und konnten so die Entwicklungen direkt verfolgen.

Auch die Mitarbeiter der Baugenossenschaft nutzten die Gelegenheit und ließen sich nach 2024 zum zweiten Mal die neuen Parkanlagen zeigen.

Die Veränderung ist enorm: durch die Renaturierung ist ein lebendiger Flussraum entstanden, neue Wege und Brücken verbinden die Innenstadt mit der Jagst und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Stadtpark bieten einen Mehrwert für Besucher und Einheimische gleichermaßen – und das weit über die Dauer der eigentlichen Veranstaltung hinaus. Die Freude über die Landesgartenschau ist bei der Baugenossenschaft auf jeden Fall groß!





HANDWERK UND WOHNEN

SCHWÄBISCHE POST, 01.04.25

Dienstag, 1. April 2025

Der Weg zur optimalen Renovierung

Gewerbeschau Bei der Handwerk & Wohnen Messe in der Stadthalle werden die zahlreichen Besucher umfassend informiert. Großer Trend ist Energieeffizienz. Von Achim Klemm

Ellwangen

Der Frühling weckt bei vielen die Lust aufs Bauen, Renovieren und Sanieren. Die Handwerk & Wohnen Messe in der Stadthalle war daher der ideale Anlaufpunkt, um sich rund um diese Themen schlau zu machen. Und die Besucher kamen in großer Zahl, die sich ein Bild vom derzeitigen Handwerksangebot und den Dienstleistungen machten.

„Die Unsicherheit ist groß bei den Leuten.“

Thomas Töpfl
Geschäftsführer Baugenossenschaft

Besonders am Sonntag war die Stadthalle so richtig voll. Insgesamt 22 Aussteller aus dem Stadtgebiet und der näheren Umgebung präsentierten sich.

Die ganz individuelle Beratung stand im Vordergrund. „Die Unsicherheit ist groß bei den Leuten. Was soll ich bei mir in meinem Haus für eine Heizung einbauen, was ist die beste Lösung und welche Sanierungen sind die Sinnvollsten im Hinblick auf die Klimaneutralität“, macht der Geschäftsführer der Baugenossenschaft, Thomas Töpfl deutlich, der ganz genau weiß, wo derzeit der Schuh drückt bei den Menschen. Wer beispielsweise die Ellwanger

Hand-in-Handwerker in der Stadthalle ansteuerte um sich über die Modernisierung oder Renovierung des Eigenheims kundig zu machen, war genau richtig. Sie wählen all die Handwerksbetriebe und Gewerke aus, die notwendig sind damit der eigene Umbau, beziehungsweise die Sanierung optimal gelingt.

„Wir setzen auf das Konzept der koordinierten Handwerksleistungen und bündeln sie für den Kunden“, beschreibt Franz-Xaver Berhalter den Ansatz der Hand-in-Handwerker. Wurde es fachspezifischer, den beriet zum Beispiel die Firma Lang - Der Stuckateur, Parkett Allmendinger, das Wagner

Ingenieurbüro für Energieberatung, oder Holzbau Mayle und die Schlosserei Renner. Die Experten nahmen sich viel Zeit, um all die Fragen der Gäste rund ums Bauen und Renovieren zu beantworten.

Sie gaben außerdem viele Tipps und Ratschläge, wie die Bauvorhaben richtig in die Tat

umgesetzt werden können und was man auch selbst gut erledigen kann. „Die Besucher sind zufrieden mit unserem Angebot. Hier findet jeder die perfekte Lösung nach Maß“, beschreibt Jonathan Felch von der Baugenossenschaft, der die Handwerk & Wohnen Messe federführend organisiert hat.

Fachsimpeln und sich ausgiebig beraten lassen konnten die Besucher bei der Handwerk & Wohnen Messe in der Stadthalle perfekt. Foto: AK



MESSE HANDWERK UND WOHNEN 2025

Die Messe „Handwerk und Wohnen“ zog auch 2025 wieder eine breite Besucherschar an.

Am letzten Märzwochenende, an dem parallel auch der Ellwanger Frühling mit dem verkaufsoffenen Sonntag viele Besucher in die Ellwanger Innenstadt lockte, strömten zahlreiche Gäste in die Stadthalle, um sich in persönlichen Beratungsgesprächen kompetent zu informieren und individuelle Lösungen rund ums Bauen und Renovieren zu erörtern.

Insgesamt präsentierten 21 Handwerks- und Fachbetriebe aus Ellwangen und der umliegenden Region die aktuellen Trends und Entwicklungen im Hausbau und in der energetischen Sanierung.

Zusätzlich war vor Ort ein Finanzexperte anwesend, der sofort Beratungen zu den Finanzierungsmöglichkeiten für geplante Bauvorhaben anbot und hilfreiche Hinweise rund um Fördermittel sowie Finanzierungsmodelle geben konnte.

Unabhängig von konkreten Fragestellungen bot die Messe stets den direkten Dialog zwischen Fachleuten und Besuchern.





HANDWERK UND WOHNEN

AUSSTELLER:

- Baugenossenschaft Ellwangen EG
- Dürr & Feil GmbH & Co. KG
- Elektrotechnik Mack GmbH
- Erhard Fliesendesign
- Flaschneer Stelzer
- Fliesen Abele
- Fuchs Schreinerei und Fensterbau GmbH
- Geiger Energie- und Umwelttechnik
- Hand-in-Handwerker GmbH
- Holzbau Mayle
- IpF- und Jagst-Zeitung
- Baumann & Sekler Mobile Hütten
- Lang Der Stukkateur
- Wagner Ingenieurbüro für Energieberatung
- Parkett Allmendinger GmbH
- derteppichkettler
- Reck Bauunternehmen GmbH
- Schlosserei Renner GmbH & Co. KG
- Schreinerei Vogt
- Zeiner & Schönherr Finanzmanagement
- Volly Meistermaler

-----105. GESCHÄFTSBERICHT-----

RECHTSSTELLUNG UND AUFGABEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Ellwangen eG in Ellwangen (Jagst) wurde am 21. Juni 1921 gegründet. **Sie war bis zum Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes 1990 am 01.01.1990 ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen** (Beschluss der Ministerialabteilung für Bezirks- und Körperschaftsverwaltung Stuttgart vom 21. September 1932).

Die Zulassung als Siedlungsunternehmen im Sinne des Gesetzes Nr. 65 zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform vom 1. April 1947 erfolgte am 2. August 1948 durch das Landwirtschaftsministerium Württemberg-Baden.

Vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg ist das Unternehmen mit Bescheid vom 11. Oktober 1957 als Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Absatz 2 zweites Wohnungsbaugesetz zugelassen worden.

Das Unternehmen ist Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband).

Aufgabenbereich:

Der Zweck unserer Baugenossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder.

Als Genossenschaft errichten und bewirtschaften wir Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Diese werden zu angemessenen Preisen überlassen.

Als Ergänzung zur wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder stellen wir Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Geschäftsräume für Gewerbetreibende sowie für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereit.

Außerdem sind wir rechtlich in der Lage alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens zu übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

ORGANE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2025 findet am Mittwoch, 17. Juni 2026 statt.

Aufsichtsrat

- Grimm Claus-Peter, Dipl.-Ing., Ellwangen, Vorsitzender
- Dieterich Thomas, Richter, Ellwangen, stellv. Vorsitzender
- Beißwenger Horst, Sparkassendirektor, Abtsgmünd
- Heidrich Sabine, Bürgermeisterin, Abtsgmünd
- Hornung Jürgen, Dipl.-Wirtschaftsmathematiker, Aalen
- Schmid Roland, Prokurist, Adelmannsfelden
- Hilsenbek Karl, Oberbürgermeister a.D., Ellwangen bis 17. Juni 2025
- Dambacher Michael, Oberbürgermeister, Bühlertann ab 17. Juni 2025

Vorstand

- Töpfl Thomas, Vorstand, Ellenberg
- Hofmann Ralf, Betriebswirt, Ellwangen
- Wetteskind-Fürst Stephanie, Diplom-Ingenieurin, Ellwangen

Geschäftsführung

Töpfl Thomas, geschäftsführender Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage der Baugenossenschaft Ellwangen eG befasst. Die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden alle erforderlichen Entscheidungen seines Verantwortungsbereiches getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Für die Erstellung des Jahresabschlusses beauftragte der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Überwachungspflicht die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband)

hat den Jahresabschluss 2025 und den Lagebericht nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB einschließlich der Prüfung gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen. Zusätzlich führte der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eigene Prüfungen durch.

Nach eingehender Beratung des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags zur Gewinnverwendung kam der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Finanz- und Liquiditätslage sowie auch die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Baugenossenschaft Ellwangen eG geordnet sind. Daher empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss

2025 sowie die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu verabschieden.

Turnusgemäß sind im Jahr 2025 als Mitglieder im Aufsichtsrat Frau Sabine Heidrich, Herr Thomas Dieterich und Herr Horst Beißwenger ausgeschieden. Alle drei haben sich erneut zur Wahl gestellt und wurden einstimmig für eine weitere Amtszeit in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Karl Hilsenbek schied altersbedingt aus dem Gremium aus. Für ihn wurde Ellwangens Oberbürgermeister Herr Michael Dambacher neu in den Aufsichtsrat gewählt.

2026 endet die dreijährige Amtszeit im Aufsichtsrat von Herrn Jürgen Hornung. Herr Hornung steht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die überzeugende Leistung aus und anerkennt den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025.

Ellwangen (Jagst), im Mai 2026

Der Aufsichtsratsvorsitzende Grimm

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS BERICHTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 %

gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % 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 %, sind es Ende 2025 3,8 %.

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 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

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

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

Das statistische Landesamt 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 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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

Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2025 insgesamt 606 Wohnungen mit 42.272,63 m², 16 gewerbliche Einheiten mit 3.985,75 m² Fläche (davon zwei Büros eigengenutzt) sowie 514 Garagen/Tiefgaragenstellplätze und KFZ-Abstellplätze.

Zum 31.12.2025 stehen 4 Wohnungen vermietungsbedingt leer. Wir verzeichnen nach wie vor keine längeren Leerstandszeiten und der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist nach wie vor vorhanden. Im Berichtsjahr waren 36 Mieterwechsel durchzuführen. Die Fluktuationsrate ist damit etwas höher als im Jahr zuvor (Vorjahr: 30 Mieterwechsel). Die niedrige Anzahl bestätigt, dass unsere Instandsetzungs- und Modernisierungsstrategie Früchte trägt. Die ersten Monate des laufenden Geschäftsjahres 2026 weisen keine wesentliche Veränderung der Anzahl bei den Mieterwechseln auf und zeigt deutlich, dass sich unsere Mieter in ihren Wohnungen wohl fühlen.

Wir haben im Geschäftsjahr mit der Planung und der Ausführung der Strangsanierung in der Dalkinger Str. 62 begonnen. Hier werden die Wohnungen komplett saniert, das Dach erneuert und mit einer PV-Anlage bestückt sowie eine moderne Wärmepumpen-Heizung eingebaut. Nach und nach sollen die weiteren Eingänge in der Dalkinger Str. 64 bis 68 ebenfalls saniert werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen zum 31.12.2025 5.014.719,23 € (Vorjahr 4.923.388,49 €). Abzüglich der Erlösschmälerungen durch Leerstand lagen die Sollmieterlöse im Berichtsjahr bei 3.645.313,52 € (Vorjahr 3.625.573,14 €) und liegen damit um rund 20 T€ höher als im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir keine Umsätze aus dem Bauträgergeschäft erzielt. Derzeit sind auch keine Bauträgermaßnahmen geplant.

Die Verwaltung der teilweise von der Baugenossenschaft erstellten Eigentums-

wohnungen ist fester Bestandteil des laufenden Geschäfts.

Zum 31.12.2025 verwalteten wir 31 Eigentumswohnanlagen mit 520 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 563 Garagen bzw. Stellplätzen

Von den verwalteten Einheiten befinden sich 7 Gewerbeeinheiten und 12 Garagen bzw. Stellplätze im eigenen Bestand.

In die Instandsetzungsrücklagen der Wohnanlagen wurden 504.891,76 € eingezahlt und an Hausgeldern haben wir im Jahr 2025 2.016.325,00 € für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024 abgerechnet. Für die Eigentumswohnanlagen wurde im vergangenen Jahr ein Vermögen in Höhe von 4.513.299,30 € (Stand 31.12.2025) verwaltet. Die Dauer der Verwaltertätigkeit ist ausschließlich auf 5 Jahre vereinbart.

Der Vorstand der Baugenossenschaft beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt im Berichtsjahr positiv.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Berichtsjahr ist die Bilanzsumme um rund 1.127 T € auf 38.139 T € gesunken. Zum Bilanzstichtag setzt sich das Vermögen unserer Genossenschaft wie folgt zusammen:

	----- 31.12.2025-----		-----31.12.2024-----	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	35.547.473,37	93,21	36.435.043,46	92,79
Umlaufvermögen	2.579.834,59	6,76	2.825.186,68	7,20
Rechnungsabgrenzungsposten	11.462,09	0,03	5.868,56	0,01
Gesamtvermögen	38.138.770,05	100,00	39.266.098,70	100,00

Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind durch Eigenmittel, langfristige Rückstellungen und langfristige Fremdmittel zu 103,2 % abgedeckt.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen und zeigt nachfolgende Zusammensetzung:

	----- 31.12.2025-----		-----31.12.2024-----	
	€	%	€	%
Eigenkapital	16.470.062,50	43,18	15.810.854,15	40,27
Rückstellungen	195.053,75	0,51	401.285,99	1,02
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
für Anlagevermögen	20.198.815,48	52,96	21.581.583,34	54,96
übrige Verbindlichkeiten	1.261.389,98	3,31	1.443.373,63	3,68
Rechnungsabgrenzungsposten	13.448,34	0,04	29.001,59	0,07
Gesamtkapital	38.138.770,05	100,00	39.266.098,70	100,00

Das Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben (3.111 T€), den Ergebnissrücklagen (13.123 T€) und dem Bilanzgewinn (236 T€) zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,18 %. Sie ist im Vorjahresvergleich um 2,91 % gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens für 10 Jahre gesichert. Wir haben im Geschäftsjahr 2025 1.253 T€ planmäßig getilgt. Darüber hinaus haben wir außerordentlich ausgelaufene Darlehen, deren Zinsbindungsfrist in 2025 geendet hat, mit einem Betrag von 127 T€ getilgt. Weitere auslaufende Darlehen mit einem Volumen von 5.635 T€ haben wir im Geschäftsjahr mit neuer 10-jähriger

Laufzeit anschlussfinanziert. Insgesamt sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.383 T€ gesunken.

Die Rückstellungen sind im Vorjahresvergleich um 206 T€ gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtsjahr 1.767 T€. Damit konnten wir den Kapitaldienst und unsere Investitionstätigkeit bedienen. Insgesamt sind unsere liquiden Mittel im Vorjahresvergleich um rund 218 T€ gesunken. Unserer Genossenschaft stehen zum Jahresende 2025 damit flüssige Mittel in Höhe von gut 1,3 Mio. € zur Verfügung.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe

zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Ellwangen eG ist geordnet. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen war im Berichtszeitraum stets gewährleistet.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 839.942,64 € wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Das Jahresergebnis fällt damit höher aus als geplant. Wir haben zu Beginn des Berichtsjahres einen Jahresüberschuss von ca. 739 T€ erwartet. Damit liegt der Überschuss um rund 101 T€ über den Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich im Vor-

jahresvergleich erneut positiv und betrugen im Geschäftsjahr 2025 rund 5.015 T€ (Vorjahr: 4.923 T€). Damit lagen sie um ca. 60 T€ höher als die geplante Summe von 4.955 T€. Die reine Sollmiete – also Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen – liegt bei rund 3.645 T€ und ist um ca. 20 T€ höher als im Vorjahreszeitraum. Der Planansatz in Höhe von 3.600 T€ wurde um 45 T€ überschritten. Ursächlich für die gestiegenen Erträge sind im Wesentlichen höhere Neuvermietungsmiten.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit entwickelten sich erwartungsgemäß stabil. Mit insgesamt 183 T€ verzeichneten wir einen leicht geringeren

Ertrag als im Vorjahr. Geplant war ein Erlös in Höhe von 185 T€.

Die Umsatzerlöse insgesamt liegen im Berichtsjahr um ca. 77 T€ höher als im Vorjahr und betragen 5.222 T€. Der Planwert in Höhe von 5.160 T€ wird um rund 62 T€ überschritten.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden für die Instandhaltung 355 T€ eingeplant. Aufgewendet wurden rund 295 T€, also ca. 60 T€ weniger als geplant. Für 2026 planen wir, 646 T€ für die Instandsetzung insgesamt aufzuwenden, um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Eigenbestands zu sichern.

Die Zinsbelastung hat im Vorjahresvergleich etwas zugenommen und blieb mit 308 T€ um 11 T€ unterhalb der ursprünglich geplanten 319 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 gesunken. Rund 327 T€ haben wir in diesem Bereich aufgewendet, also ca. 65 T€ weniger als im Vorjahr und 38 T€ weniger als geplant.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft positiv.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität ist aufgrund des geringeren Jahresüberschusses und des höheren Eigenkapitals auf 5,10 % (Vorjahr: 5,69 %) zurückgegangen. Die Gesamtkapitalrentabilität ist leicht von 2,92 % auf 3,01 % gestiegen.

Der Anteil der Instandsetzungsaufwendungen an den Sollmieten liegt bei 7,68 % (Vorjahr: 10,49 %). Die Forderungen aus Vermietung betragen 1,43 % an den Sollmieterträgen inklusive der Erträge aus der Abrechnung der Betriebskosten (Vorjahr: 1,42 %).

Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Berichtsjahr von 1,10 % auf 1,47 % gestiegen.

Im Dezember 2025 betrug die durchschnittliche Miete für Wohnungen 6,84 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,74 €/m²). Die um den Leerstand bereinigte Wohnungsmiete lag im Dezember bei 7,07 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,94 €/m²).

Personell ist unsere Genossenschaft nach wie vor gut ausgestattet. Freiwerdende Stellen konnten kompetent wiederbesetzt werden. Zur Bindung unseres Personals bieten wir nicht nur einen sicheren Arbeitsplatz mit tariflicher Bezahlung, sondern darüber hinaus weitere freiwillige Leistungen wie beispielsweise Jobgutschein, Mitarbeiterabbatt oder flexible Arbeitszeiten. Obwohl die Suche nach geeigneten und fachlich kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach wie

vor schwierig ist sind wir der Überzeugung, dass wir als attraktiver Arbeitgeber auch in Zukunft alle Stellen besetzen können und die Herausforderungen der kommenden Jahre gemeinsam meistern werden.

Die finanzielle Unterstützung von sozialem und kulturellem Engagement ist uns eine Herzensangelegenheit. Im Berichtsjahr haben wir gemeinnützige Vereine und Vereinigungen mit Spenden von insgesamt 12 T€ unterstützen können. Außerdem konnten wir darüber hinaus durch Sponsoring und Werbeschaltungen zahlreiche kulturelle und sportliche Veranstaltungen in Ellwangen unterstützen.

Prognose

Der Wohnungsmangel in Deutschland ist seit Jahren Dauerthema. Von der jährlich notwendigen Zahl neuer Wohnungen bleiben wir nach wie vor meilenweit entfernt. Die Wohnungsbauziele der Regierung wur-

den im Berichtsjahr nicht annähernd erreicht. Hohe Baukosten und die veränderten Finanzierungsbedingungen werden auch in den Folgejahren dafür sorgen, dass die ambitionierten Ziele nicht erreicht werden

können. Dabei benötigt der Wohnungsmarkt dringend neue und vor allem preisgünstige Wohnungen. Wir, als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft, sehen uns in der Verpflichtung, diesen preisgüns-

tigen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist es sehr herausfordernd, wenn nicht gar unmöglich die Zielmiete für bezahlbares Wohnen zu erreichen.

Insgesamt stellen wir in der Wohnungswirtschaft, vor allem bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen, weiterhin eine abwartende Haltung fest. Auch wenn der Wille erkennbar ist, werden Wohnungsbauinvestitionen vielfach verschoben. Die Gründe hierfür sind nicht allein abschreckend hohe Preise für Bauland und Bauleistungen oder die Verteuerung von Immobilienfinanzierungen: zu wenig Bauland, zu wenig Mitarbeiter in den Behörden, schleppe Digitalisierung, zu wenig Kapazitäten in den Baufirmen, hohe baurechtliche Anforderungen und bürokratische Hürden sorgen dafür, dass das Ziel, also der Neubau von preisgünstigen Wohnungen, unter den gegebenen Bedingungen oft nicht erreichbar ist.

Wir nutzen die derzeitige Lage als Konsolidierungs- und Planungsphase. Dies wird auch unser Handeln im laufenden Geschäftsjahr 2026 bestimmen. Damit wollen wir bereit sein, die Chancen, die sich ergeben könnten für unsere Genossenschaft zu ergreifen, um unter sinnvollen Rahmenbedingungen unverzüglich handeln zu können.

Die Heizungsanlagen in unserem Bestand sind größtenteils mit dem Energieträger Gas befeuert. Erdgas war lange Jahre aus unserer Sicht der verlässlichste und wirtschaftlichste Energieträger zur Beheizung unserer Wohnungen. Bei unseren Modernisierungs- und Neubauvorhaben der letzten Jahre haben wir zwar verstärkt alternative Energiequellen wie Wärmepumpen, thermische Solaranlagen oder PV-Anlagen eingebaut, setzten aber auch hier für den Spitzenlastbereich auf den Energieträger Gas. Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand in seinen Überlegungen intensiv damit befasst, wie wir unseren Weg zur Klimaneutralität beschreiten wollen. Wir haben die detaillierte Bestandsaufnahme unserer Gebäude mit Hilfe der Software MevivoECO weiterentwickelt. Wir stellen fest, dass wir zwar auf dem richtigen Weg sind, aber dass

bis zur Klimaneutralität unseres Bestandes noch wichtige Schritte und Investitionen notwendig sind.

Wir sind Teil der Initiative „Kommunales Netzwerk Energiewende“ der Stadt Ellwangen. Gemeinsam mit der Stadt und weiteren Teilnehmern ist hierbei unser Ziel, die Stadt Ellwangen mit klimaneutraler Nahwärme zu versorgen. Jedoch steht nachhaltiges Handeln und Wirtschaften auch hierbei im Mittelpunkt unserer Überlegungen und unseren zukünftigen Investitionsentscheidungen. Die konsequente Umstellung auf erneuerbare Energieträger wird ein wesentliches Ziel unserer künftigen Sanierungsmaßnahmen sein.

Die Inflation hat sich im Berichtsjahr stabilisiert. Die politische Weltlage lässt uns allerdings befürchten, dass sich durch höhere Energiepreise auch die Teuerungsrate nach oben entwickeln wird. Folge davon könnte ein deutliches Anziehen der Zinsen sein.

Die deutsche Wirtschaft leidet unter der weltpolitischen Lage. Handelshemmnisse, Kriege und Konflikte belasten die Stimmung. Investitionen brauchen Verlässlichkeit in den Rahmenbedingungen. In den nächsten Jahren rechnen wir nicht mit einer Verbesserung, sodass wir eher mit zurückhaltender Investitionsbereitschaft rechnen.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor hoch. Verstärkt wird diese Wohnungsnachfrage durch Fluchtbewegungen aus aller Welt. Obwohl hier künftig eine noch restriktivere Migrationspolitik zu erwarten ist, sind wir in Deutschland nach wie vor auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen. Diese Tatsache wird auch die nächsten Jahre Bestand halten und die Nachfrage nach Wohnraum weiter befeuern.

Ein wichtiger Bestandteil für die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten. Hierbei haben die Energiekosten den wesentlichen Anteil. In den letzten Jahren haben wir festgestellt, dass die Energiemärkte sehr sensibel auf äußere Einflüsse reagieren. Eine verlässliche Prognose über die zukünftige Entwicklung ist nur schwer möglich.

Die Digitalisierung stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Der Vormarsch neuer Technologien führt in der Immobilienwirtschaft zu einem Wandel der Unternehmensorganisation und der etablierten Prozesse. Der digitale Wandel nimmt jedoch nicht nur auf Unternehmensseite immer mehr Raum ein, sondern transformiert auch die Nachfrageseite. Denn digitale Bürger brauchen digitale Angebote. Hierbei geht es vor allem um die Neuorganisation der Kommunikationswege mit den Mietern. Gleichzeitig steht die Wohnungswirtschaft noch vor weiteren vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz, altersgerechter Umbau, Instandsetzung, Quartiersentwicklung und Stadtumbau. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter zu überfordern.

Die Geschäfte der in Ellwangen ansässigen Industrie- und Dienstleistungsbetriebe laufen nach wie vor gut. Das Ellwanger Gewerbegebiet wird in den nächsten Jahren erneut erweitert. Die Arbeitslosenquote in Ellwangen beträgt 2,3 % (Stand März 2026). Die stabile Wirtschaftsentwicklung unserer Region und die damit verbundene Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt lassen positive Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 zu.

Wir rechnen mit einer weiterhin positiven Entwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung. Für das Geschäftsjahr 2026 haben wir Sollmieterlöse in Höhe von 3.860 T€ geplant.

Nach dem anstehenden Abbruch des Gebäudes Goldrainstr. 10 planen wir im Quartier Goldrain mittelfristig neue Mietwohnungen für unseren Bestand zu errichten. Erste Entwürfe von Unternehmen, die modulares Bauen anbieten, liegen bereits auf dem Tisch. Zusätzlich haben wir uns dazu entschieden, gemeinsam mit der Stadt Ellwangen die KE – Kommunalentwicklung Baden-Württemberg mit einem städtebaulichen Konzept des Areals zu beauftragen. Erste Entwürfe erwarten wir im 2. Quartal 2026. Trotz großer Herausforderungen sehen wir hier die Chance mit den Möglichkeiten des seriellen oder modularen Bauens unseren Bestand zu verjüngen und attrak-

tive Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ohne unseren satzungsmäßigen Förderauftrag zu vernachlässigen.

Bauträgermaßnahmen und Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind derzeit nicht geplant. Dennoch schließen wir nicht aus, dass zur Bereinigung unseres Portfolios und zur Arrondierung von Grundstücksflächen Bestandsverkäufe möglich sein können.

ten, wenn sich eine entsprechende Chance dazu ergibt.

Im Berichtsjahr haben wir Darlehen, deren Zinsbindungen abgelaufen waren, im Volumen von rund 5,6 Mio. € anschlussfinanziert. In solchen Fällen spüren auch wir, dass die Phase der niedrigen Zinsen zu Ende ist. Wir rechnen auch für zukünftige Anschlussfinanzierungen mit höheren Zinsen. Für

2026 haben wir Zinsaufwendungen in Höhe von 355 T€ eingeplant.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 423 T€.

Risiko- und Chancenbericht

Nach wie vor behalten wir die Entwicklung der Betriebskosten im Auge. Der Gasliefervertrag mit den Ellwanger Stadtwerken hat eine Laufzeit bis 31.12.2026. Wir streben einen erneuten Abschluss zu guten Konditionen an, rechnen aber mit einer Verteuerung der Gaskosten.

Wir haben bereits seit jeher Fachbetriebe mit der jährlichen Wartung und Überprüfung unserer Heizungsanlagen beauftragt. Dabei wird regelmäßig nicht nur die Funktionstüchtigkeit, sondern auch die Heizungseinstellung laufend überprüft und optimiert. Hinweisen zur Verbesserung des wirtschaftlichen Betriebs der Heizungsanlagen und zur Reduzierung des Brennstoffverbrauchs gehen wir konsequent nach. Im Berichtsjahr haben wir außerdem durch interne und externe Heizungsfachleute weitere Optimierungen an den Heizungssteuerungen vorgenommen, um das Energieeinsparpotenzial noch besser auszunutzen.

Durch die weiter steigenden Baupreise ist es für alle am Bau Beteiligten deutlich schwieriger geworden die Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen zu kalkulieren. Wir sehen zwar eine gewisse Stabilisierung, dennoch müssen zukünftige Preissteigerungen mit eingeplant werden. Gerade bei der zukünftigen Entwicklung der Baupreise herrscht nach wie vor eine hohe Unsicherheit, was eine seriöse Kostenplanung nur schwer ermöglicht.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Für eine gesicherte Vermietung unseres Eigenbestandes spielt die laufende Instandhaltung und Modernisierung eine übergeordnete Rolle. Bei Unterlassen von entsprechenden Investitionen besteht die Gefahr, dass der Bestand veralten könnte, so dass auf lange Sicht hin keine Vermietung mehr möglich wäre. Die dann fehlenden Mieteinnahmen könnten den Fortbestand der Genossenschaft gefährden. Dieses Risiko haben wir erkannt und werden deshalb auch in den kommenden Jahren den Eigenbestand laufend alters- und zeitgerecht modernisieren und instandhalten. Hierbei setzen wir vor allem auf den Einsatz eigener Fachhandwerker, um die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen so schnell und so günstig wie möglich durchzuführen.

Ein Risiko in der Vermietung besteht in der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Die Preise für Energie, aber auch für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Lebens haben sich in den vergangenen Jahren ver-

teuert. Derzeit haben sich die Teuerungsraten zwar stabilisiert, dennoch könnte die Bruttowarmmiete und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgen wir daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Bestandteil unseres Risikomanagements ist jedoch ein konsequentes, zeitnahes Mahnwesen und der direkte Kontakt zu den Mietern. Einen signifikanten Anstieg der Mietrückstände gegenüber den Vorjahren konnten wir bis zum Berichtszeitpunkt nicht verzeichnen.

Die Entwicklung Finanzierungsbedingungen könnte auch bei unserer Genossenschaft zu einer erhöhten Zinsbelastung vor allem bei Anschlussfinanzierungen und der Finanzierung von Neubauvorhaben führen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien ist nach Kündigungen eines Mietverhältnisses häufig mit längeren Leerstandzeiten zu rechnen. Trotz guter Lage unserer Gewerbeobjekte ist es nicht zuletzt auch wegen politischer Vorgaben oft schwierig den passenden und zahlungskräftigen Mieter zu finden. Wir sind bestrebt unsere Gewerbeobjekte langfristig zu vermieten und nehmen daher die möglichen entstehenden Leerstandszeiten in Kauf.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituationen sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Auf ein Risikomanagement im Bauträgerbereich kann nicht verzichtet werden, deswegen wird dies von uns konsequent durchgeführt.

Trotz schlechten steuerlichen Rahmenbedingungen finden attraktive Objekte in guter Lage ihre Käufer. In diesen Kaufwilligen sehen wir unsere potentiellen

Kunden und werden in diesem Bereich durch gezielte Projektierung unsere Chance nutzen. Auch bei optimaler Projektierung kann jedoch das Risiko bestehen, dass sich keine Käufer finden und ganze Objekte im Eigenbestand verbleiben und der Vermietung zugeführt werden müssten. Da wir hier insgesamt sehr zurückhaltend agieren, sehen wir keine größeren Risiken für unsere Genossenschaft.

Datenschutz und IT-Sicherheit ist bei unserer Genossenschaft von besonderer Bedeutung, denn Datenverlust oder IT-Ausfall stellen ein großes Risiko für unser Unternehmen dar. Wie alle Verwaltungen erheben wir in großem Umfang persönliche Daten. Auf ein funktionierendes EDV-System sind wir unbedingt angewiesen. Mit der Hilfe von externen EDV-Experten halten wir unsere Systeme immer auf dem aktuellen Stand. Ein externer Datenschutzbeauftragter berät uns kompetent in allen Fragen um den Schutz unserer Daten. Allerdings verbleibt immer ein Restrisiko für einen unberechtigten Zugriff auf unserer

Datensysteme, dem wir mit geeigneten Maßnahmen entgegentreten.

Die finanzierenden Banken setzen auf uns als starkes Wohnungsunternehmen und geben uns für die Verwirklichung unserer Ziele die dafür notwendigen Mittel. Auch die enge Verbundenheit zu den kommunalen und regionalen Behörden trägt zu der positiven Entwicklung der Baugenossenschaft Ellwangen eG bei.

Insgesamt liegen bei der Baugenossenschaft Ellwangen eG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag und darüber hinaus vor.

Wir gehen deshalb auch in den kommenden Jahren von einer positiven Weiterentwicklung des Unternehmens aus und erwarten auch künftig gute und zufriedenstellende Jahresergebnisse.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als Finanzierungsmittel verwendet unser Unternehmen fast ausschließlich langfristige Darlehen, die durch Grundschuld-eintragungen gesichert sind. Bezüglich der Konditionsfestschreibung sind wir bestrebt, die Chancen auf dem Kapitalmarkt zu

nutzen und Risiken durch ein durchdachtes Zinsmanagement zu minimieren. Zur Finanzierung von Bauträgervorhaben verwenden wir bei Bedarf Eurokredite mit kurzen Laufzeiten.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der Baugenossenschaft Ellwangen eG nicht gegeben und auch für die nähere Zukunft nicht geplant.



----- JAHRESABSCHLUSS -----

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.187,54	2.838,38
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.391.347,42		32.152.455,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.951.915,40		4.112.481,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.599,10		165.968,77
Bauvorbereitungskosten	33.123,91	35.544.985,83	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.300,00	1.300,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		35.547.473,37	36.435.043,46
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.023.207,06	1.023.207,06	1.156.021,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.243,32		70.548,88
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.857,50		23.196,18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	864,18		1.540,30
Sonstige Vermögensgegenstände	147.081,89	225.046,89	23.969,01
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.331.580,64	1.549.911,16
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.462,09	5.868,56
BILANZSUMME		38.138.770,05	39.266.098,70

PASSIVA	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	255.613,47		250.083,22
der verbleibenden Mitglieder	<u>2.855.361,97</u>	3.110.975,44	2.977.900,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 147.118,03			
Vorjahr € 206.059,69			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.515.609,34		1.431.609,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
€ 84.000,00			
Vorjahr € 90.000,00			
Bauerneuerungsrücklagen	7.602.000,00		7.042.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
€ 560.000,00			
Vorjahr € 614.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.045.535,08</u>	13.163.144,42	3.913.992,96
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
€ 131.542,12			
Vorjahr € 124.750,62			
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	839.942,64		899.268,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>644.000,00</u>	<u>195.942,64</u>	<u>704.000,00</u>
EIGENKAPITAL INSGESAMT		16.470.062,50	15.810.854,15
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>195.053,75</u>	195.053,75	401.285,99
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.198.815,48		21.581.583,34
Erhaltene Anzahlungen	1.175.419,99		1.170.807,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.389,44		242.380,82
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.580,55</u>	21.460.205,46	30.185,74
davon aus Steuern			
€ 18.299,82			
Vorjahr € 18.083,55			
Rechnungsabgrenzungsposten		13.448,34	29.001,59
BILANZSUMME		38.138.770,05	39.266.098,70

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

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.014.719,23		4.923.388,49
b) aus Betreuungstätigkeiten	183.140,69		186.421,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.758,52	5.221.618,44	34.856,63
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-132.814,09	55.915,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	5.820,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		39.872,07	54.422,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.348.014,09		1.573.352,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		5.826,11
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	5.306,24		3.052,95
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.497,26	1.377.817,59	25.814,39
6. ROHERGEBNIS		3.750.858,83	3.652.777,88
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	966.750,27		883.411,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	225.913,14	1.192.663,41	194.299,43
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.008.514,45	992.737,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		327.036,74	392.127,37
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		119,50	119,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.362,02	17.961,52
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		308.081,79	246.453,48
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.181,99	-30.564,35
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		917.861,97	992.393,68
15. Sonstige Steuern		77.919,33	93.125,36
16. JAHRESÜBERSCHUSS		839.942,64	899.268,32
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		644.000,00	704.000,00
18. BILANZGEWINN		195.942,64	195.268,32

ERLÄUTERUNGEN

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

BILANZ	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr	38.138.770,05	39.266.098,70
AKTIVA		
Anlagevermögen		
Grundstücke mit Wohnbauten	31.391.347,42	32.152.455,15
Der Bilanzausweis umfasst 601 Wohnungen mit 41.870,80 qm Wohnfläche, 4 Gewerbeeinheiten, 242 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.951.915,40	4.112.481,16
Ausgewiesen werden die Büroräume des Verwaltungsgebäudes Spitalstr. 6, das Vertriebsbüro in der Badgasse, 1 gewerblich genutzte Garage in der Schloßsteige 25, 9 weitere gewerbliche Einheiten, 5 Wohnungen sowie 272 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.		
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Werkzeuge, Fahrzeuge	168.599,10	165.968,77
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.023.207,06	1.156.021,15
Zum Ausweis kommen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderung aus Vermietung	72.243,32	70.548,88
Forderung aus Verkauf von Grundstücken	4.857,70	23.196,18
Sonstige Vermögensgegenstände	147.081,89	23.969,01
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	864,18	1.540,30
Flüssige Mittel	1.331.580,64	1.549.911,16
Ausgewiesen werden der Kassenbestand sowie die Guthaben auf Giro- und Geldmarktkonten.		

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben	3.110.975,44	3.227.983,53
Ergebnisrücklagen Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.515.609,34 Bauerneuerungsrücklagen mit € 7.602.000,00 und andere Ergebnisrücklagen mit € 4.045.535,08.	13.163.144,42	12.387.602,30
Rückstellungen Enthalten sind unter anderem Rückstellungen für Archivierung und Urlaubsansprüche.	195.053,75	401.285,99
Verbindlichkeiten Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.	20.198.815,48	21.581.583,34
Erhaltene Anzahlungen Ausgewiesen werden Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.	1.175.419,99	1.170.807,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus: Bau- und Instandhaltungsleistungen, Hausbewirtschaftung und sächliche Verwaltungskosten.	60.389,44	242.380,82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung Enthalten sind die Sollmieten mit 3.844.701,25 und Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten abzüglich der Erlösschmälerungen.	5.014.719,23	4.923.388,49
b) aus Betreuungstätigkeit Enthalten sind Erlöse aus der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und aus sonstiger Betreuungstätigkeit.	183.140,69	186.421,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen Enthalten sind Hauswartleistungen für Dritte und Provisionserträge.	23.758,52	34.856,63
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen Bestandserhöhung mit € 1.023.207,06 aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten saldiert mit Bestandsminderung aus abgerechneten Betriebskosten mit € 1.156.021,15.	-132.814,09	55.915,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	5.820,00
Sonstige betriebliche Erträge Erträge aus Rückstellungen, aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie sonstige Erträge.	39.872,07	54.422,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.377.817,59	1.604.993,40
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.	966.750,27	883.411,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.	225.913,14	194.299,43
Abschreibungen des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.008.514,45	992.737,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen Sächliche Aufwendungen des Unternehmens € 291.654,85, Sonstige Kosten des Unternehmens € 35.381,89.	327.036,74	392.127,37
Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausgewiesen werden Dividendenerträge.	119,50	119,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Beinhaltet Zinsen aus Finanzierungsmitteln	308.081,79	246.453,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag Kapitalertragssteuern	1.181,99	-30.564,35
Sonstige Steuern Kraftfahrzeugsteuer und Grundsteuer.	77.919,33	93.125,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	644.000,00	704.000,00
Bilanzgewinn	195.942,64	195.268,32

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

(verkürzt)

A) Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.

B) Erläuterungen zu den Angaben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Modernisierte Objekte werden über eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren ab der Modernisierung abgeschrieben.

Bei den Gewerbeeinheiten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. bei den Wohnungen in der Schloßsteige 25 auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Abschreibung des eigengenutzten Geschäftsgebäudes „Spitalstraße 6“ sowie der Garagen erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Die „Tiefgarage Mittelhof“ und die Trafostation in der Magdeburger Str. 8 werden auf eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 12 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1000 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Zugänge im Anlagevermögen erfolgten mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In die Herstellungskosten werden allgemeine Verwaltungskosten einbezogen.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Einzelwertberichtigung werden bei den Forderungen aus Vermietung vorgenommen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.023.207,06 (Vorjahr € 1.156.021,15) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 59.707,75
Rückstellung für noch nicht genommenen Urlaub	€ 38.000,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 25.000,00

Fristigkeiten Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten <i>Bei den in kursiv gestellten Angaben handelt es sich um die Vorjahreszahlen</i>	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.198.815,48 <i>21.581.583,34</i>	1.202.518,88 <i>1.342.823,33</i>	4.409.645,70 <i>5.166.810,01</i>	14.586.650,90 <i>15.071.950,00</i>	20.198.815,48 <i>21.581.583,34</i>	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.175.419,99 <i>1.170.807,07</i>	1.175.419,99 * <i>1.170.807,07</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.389,44 <i>242.380,82</i>	60.389,44 <i>242.380,82</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.580,55 <i>30.185,74</i>	25.580,55 <i>30.185,74</i>				
Gesamtbetrag	21.460.205,46 <i>23.024.956,97</i>	2.463.908,86 <i>2.786.196,96</i>	4.409.645,70 <i>5.166.810,01</i>	14.586.650,90 <i>15.071.950,00</i>	20.198.815,48 <i>21.581.583,34</i>	

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

**Gewinn-
verwendung:**

Jahresüberschuss nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage
und die Bauerneuerungsrücklage (gem. Satzung § 39 Abs. 1 und 4) € 335.942,64

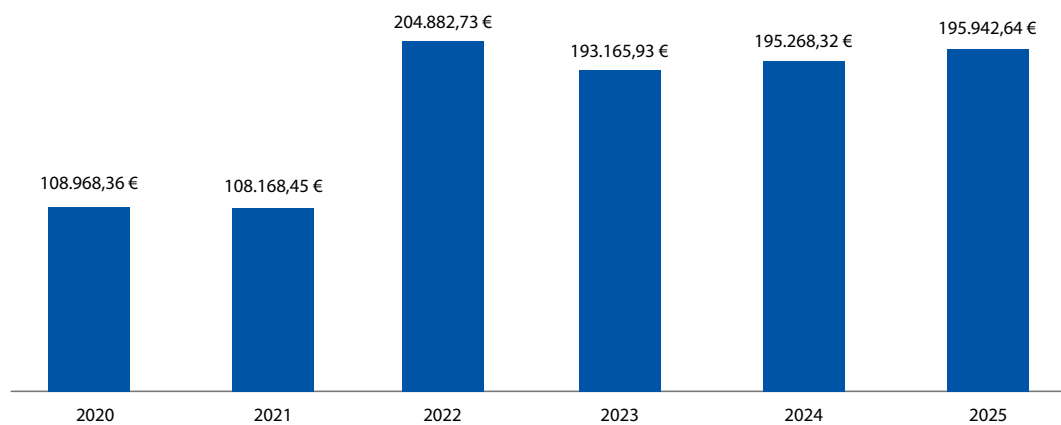
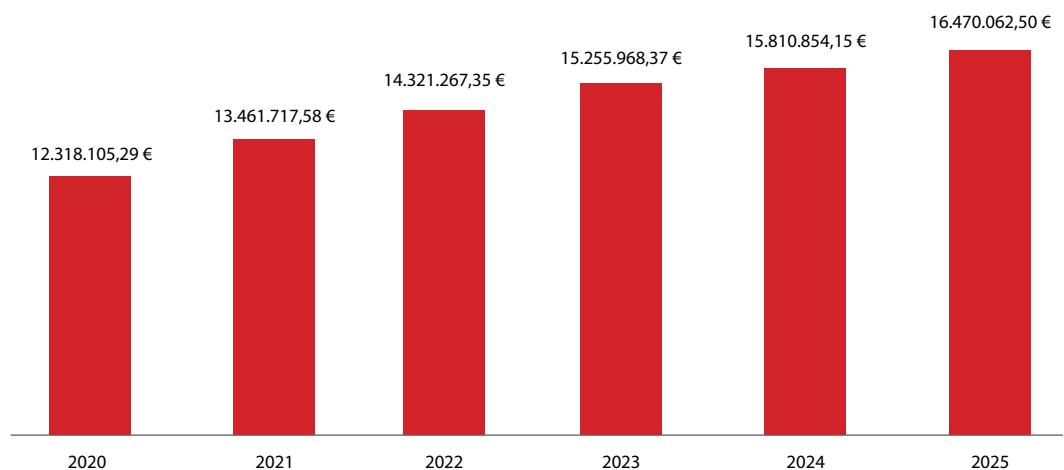
Unverbindliche Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage
(gem. Satzung § 27) € 140.000,00

Bilanzgewinn € 195.942,64

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der o.g. unverbindlichen
Vorwegzuweisung zuzustimmen und den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % nach dem Stand der
Geschäftsguthaben vom 01.01.2025 € 60.416,25

b) Zuweisung andere Rücklagen € 135.526,39

**Entwicklung
Bilanzgewinn****Entwicklung
Eigenkapital**

**Mitglieder-
bewegung:**

Im Geschäftsjahr 2025 veränderte sich das Mitgliederverzeichnis gegenüber 2024 wie folgt:

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2025			974	12.246
Beitritte			35	157
Übernahme weiterer Anteile				194
			1.009	12.597
Kündigungen/Ausschluss	40	1.012		
Übertragungen/ Todesfälle	18	37	58	1.049
Stand am 31.12.2025			951	11.548

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um € 122.538,34

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr verringert um € 181.480,00

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 3.002.480,00

Die Zahl der im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied

Mitarbeiter:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Kaufmännische Angestellte	7	0	7
Technische Angestellte	3	1	4
Regiehandwerker, Raumpflegerin	7	1	8
	17	2	19

**Gesetzliche
Prüfung 2025:**

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte im März 2026.

IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft Ellwangen eG, www.bg-ellwangen.de

Fotos: Baugenossenschaft Ellwangen eG, www.bg-ellwangen.de

S. 2 (Mitte) und 12 (Lernwerkstatt): © SDZ/Emilia Ziller, www.sdz-medien.de, www.schwaebische-post.de

Titelbild S. 1: © Gedankensprung Werbung & Design Cornelia Ebbers

Gestaltung: Gedankensprung Werbung & Design Cornelia Ebbers, Aalen, www.gedankensprung-werbung.de

Druck: Druckerei Opferkuch GmbH, Ellwangen, www.druckereiopferkuch.de



BAU- GENOSSENSCHAFT ELLWANGEN EG

BAUEN . WOHNEN . BETREUEN

**BAUGENOSSENSCHAFT
ELLWANGEN eG**

Gegründet 1921

Spitalstraße 6 . 73479 Ellwangen

Tel. 0 79 61 / 40 13

info@bg-ellwangen.de

www.bg-ellwangen.de