

An aerial photograph of the town of Ellwangen, Germany, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs and a large, light-colored castle complex in the foreground. The town is surrounded by green fields and trees. The image is used as a background for the report cover.

**BAU-
GENOSSENSCHAFT
ELLWANGEN EG**

BAUEN . WOHNEN . BETREUEN

2024
GESCHAFTSBERICHT & JAHRESABSCHLUSS
2024

EINLADUNG

Die **ordentliche Mitgliederversammlung** der Baugenossenschaft Ellwangen eG findet am **Dienstag, dem 17. Juni 2025**, um 18:00 Uhr im **Jeningenheim** in Ellwangen statt.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses über das Geschäftsjahr 2024
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
4. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2024 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 2024
 - 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 2025
Der Vorstand

Anträge sind bis spätestens 10. Juni 2025 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 2024**
- 10 Messe Handwerk
und Wohnen 2024**
- 13 Spenden & Sponsoring**
- 14 Sanierungen**
- 15 Klimaschutz**
- 16 Betriebsausflug**
-
- 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 2025

Der Vorstand

Töpfl

Hofmann

Wetteskind-Fürst

KURZÜBERBLICK 2024

(STAND: 31.12.2024)

BILANZSUMME 2024: 39.266.098,70 €

BILANZSUMME 2023: 40.171.138,61 €

ANLAGEVERMÖGEN 2024: 36.435.043,46 €

ANLAGEVERMÖGEN 2023: 37.158.154,47 €

EIGENKAPITAL 2024: 15.810.854,15 €

EIGENKAPITAL 2023: 15.255.968,37 €

UMSATZERLÖSE 2024: 5.144.666,25 €

UMSATZERLÖSE 2023: 4.764.021,52 €





2.956 Wohnungen Gesamtbauleistung

als Ein- und Mehrfamilienhäuser
bzw. Eigentumswohnungen



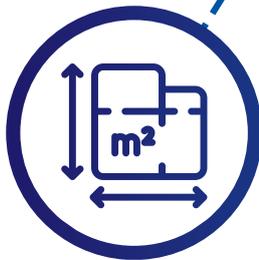
974 Mitglieder

mit 12.246 Geschäftsanteilen



16 Gewerbeeinheiten

(3.986 qm) im eigenen Besitz



ca. 123.888 qm

Gesamtgrundstücksfläche
im Eigenbesitz



606 Mietwohnungen

(42.272 qm) im eigenen Besitz



Verwaltung von

524 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten
mit 568 Garagen / Stellplätzen von
32 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.

Schwalm, Friedrich
Jaschkewitz, Gerda
Schmid, Bruno
Gilgenberg, Irma
Weber, Jürgen
Kunisch, Georg
Handl, Anton
Eiberger, Albert
Folberth, Rusalina

Wiersing, Heinz
Götte, Johann
Sarja, Irina
Kirstein, Berthold
Jenninger, Irene
Mangold, Gudrun



MITGLIEDEREHRUNGEN

Wir freuen uns über folgende Ehrungen:



**95
JAHRE**

EnBW Ostwürttemberg
DonauRies
Landratsamt Ostalbkreis

**85
JAHRE**

Alfing Keßler
Sondermaschinen GmbH

**60
JAHRE**

Maier, Walter
Rieger, Hans
Brunner, Anton

**70
JAHRE**

Gemeinde
Westhausen

**50
JAHRE**

Oder, Klaus
Kraus, Theo
Joachimsthaler, Helmut
Veit Rotochsen-Brauerei

**25
JAHRE**

Najz, Viktor
Schmidt, Raisa
Deiß, Cordula
Borgens, Nonna
Kabilan, Sivasithamparam
Guilford, Sandra
Gross, Amalia
Becker, Karl-Heinz

Gruszka, Andreas
Bauer, Wolfgang
Salzer, Anne-Katrin
Schneider, Teresa
Schneider, Johannes

Burdach, Helmut
Rief, Renate
Fuchs, Ulrich
Hintsch, Volker
Thorwart, Karl
Steininger, Günther

**40
JAHRE**

Baugenossenschaft mit guter Bilanz

Wohnen Bei der jüngsten Mitgliederversammlung im Jeningenheim wurden erfreuliche Zahlen präsentiert – auch in diesem Jahr wird wieder eine Dividende an die Mitglieder ausgezahlt. *Von Alexandra Rimkus*

Ellwangen

Die jüngste Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft (BG) Ellwangen ist am Mittwochabend auf überschaubares Interesse gestoßen. Nur wenige Mitglieder fanden sich dazu im Jeningenheim ein. Kein Wunder, wurde zeitgleich doch die EM-Partie Deutschland gegen Ungarn ausgetragen.

„Mit unserer moderaten Mietpreispolitik sorgen wir dafür, dass unsere Mieten für alle Bevölkerungsschichten noch bezahlbar bleiben.“

Thomas Töpfl
Geschäftsführender Vorstand der BG

Diejenigen, die trotz des Fußballspiels gekommen waren, wurden immerhin mit guten Nachrichten entlohnt. Der geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft, Thomas Töpfl, zeigte sich in seinem Geschäftsbericht mit der Entwicklung und dem Ergebnis des Jahres 2023 „äußerst zufrieden“. Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft sei 2023 zwar leicht gesunken, auf aktuell 40,2 Millionen Euro. Gleichzeitig habe die Genossenschaft aber auch ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Banken um rund 2,2 Millionen Euro verringern können, während die Rücklagen um rund eine Million Euro aufgepolstert werden konnten. Unter dem Strich stehe ein Bilanzgewinn in Höhe von rund 193.165 Euro, der auch in diesem Jahr wieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent an die



Aufsichtsrät und Vorstand der Baugenossenschaft konnten bei der Versammlung am Mittwoch einige langjährige Mitglieder der Baugenossenschaft ehren.

Foto: rim

Mitglieder möglich macht.

Weiter informierte Töpfl die Versammlung, dass sich im Bestand der Baugenossenschaft aktuell 624 Wohnungen sowie 16 gewerbliche Einheiten befinden. Insbesondere die Nachfrage nach den Mietwohnungen der Genossenschaft sei ungebrochen hoch. Was auch an den verhältnismäßig günstigen Mieten für die Genossenschaftswohnungen liege. Aktuell zahlen Mieter bei der Ellwanger BG einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,73 Euro pro Quadratmeter, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. „Mit unserer moderaten Mietpreispolitik sorgen wir dafür, dass unsere Mieten für alle Bevölkerungsschichten noch bezahlbar bleiben“, unterstrich der BG-Vorstand.

Auch das zweite geschäftliche Standbein der Baugenossenschaft, die Verwaltung von aktuell 32 Eigentumswohnanlagen

mit 524 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten sowie 568 Garagen beziehungsweise Stellplätzen, hat sich laut Töpfl im vergangenen Jahr positiv entwickelt. Gleichwohl sei dieses Geschäft mittlerweile mit deutlich mehr Aufwand für die Genossenschaft verbunden. Ein Grund dafür sei die immense Verunsicherung der Wohnungseigentümer durch sich ständig ändernde

Vorschriften. Beispielhaft nannte Töpfl hier das neue Gebäudeenergiegesetz.

Eine weitere Spitze gegen die Politik setzte Töpfl mit Blick auf den schleppend laufenden Wohnungsneubau. Überbordende Bürokratie und vollkommen überzogene Bauvorschriften lähmten das gesamte Land, befand Töpfl, der danach eindringlich „die Rückkehr zum gesun-

den Menschenverstand“ einforderte.

Gutes Zeugnis

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Diplom-Ingenieur Claus-Peter Grimm, stellte dem BG-Vorstand in seinem anschließenden Bericht ein gutes Zeugnis aus. Das Gremium sei zu dem übereinstimmenden Ergebnis gekommen, dass die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Baugenossenschaft geordnet seien. Grimm verlas danach auch noch den Bericht des Prüfungsverbands, der ebenfalls nichts zu beanstanden hatte. Die Beschlussfassungen über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats waren deshalb auch reine Formsache und erfolgten jeweils einstimmig. Als es um die geplante Verwendung des Bilanzgewinns (193.165 Euro) ging, der in Teilen in die Ergebnisrücklage (124.750 Euro) fließen beziehungsweise in Teilen an die Mitglieder als Dividende (68.415 Euro) ausgezahlt werden soll, gab es eine Gegenstimme. Hans Rieger konnte sich damit nicht anfreunden und hatte zuvor in der Aussprache einige kritische Anmerkungen angebracht, dabei ging es unter anderem auch um die Höhe der Dividende.

Bei den nachfolgenden Wahlen für den Aufsichtsrat wurde Claus-Peter Grimm in seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Für Sebastian Maier (ODR-Geschäftsführer), der sich nicht mehr zur Wahl stellte, rückt Roland Schmid (ODR-Prokurist) in den Aufsichtsrat der BG nach.

Zum Abschluss wurden noch einige langjährige Mitglieder geehrt: Für 50 Jahre: Brigitte Mangold, Manfred Engelhardt und Robert Köder sowie für 60 Jahre: die evangelische Kirchengemeinde Ellwangen.

Wichtige Kennzahlen des Geschäftsjahres 2023

Bilanzsumme: 40,171 Mio. Euro	Mio. Euro.	Von der Baugenossenschaft verwaltete Gebäude: 524 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 568 Stellplätze/Garagen.
Anlagevermögen: 37,158 Mio. Euro	Mietwohnungen im Eigenbesitz: 624	
Eigenkapital: 15,255 Mio. Euro	Gewerbeeinheiten im Eigenbesitz: 16	Mitglieder: 1012 mit 12979 Geschäftsanteilen
Umsatzerlöse: 4,764 Mio. Euro	Grundstücksfläche im Eigenbesitz: 122.906 qm	

SCHWÄBISCHE POST, 21.06.24

MITGLIEDERVERSAMMLUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Für das zeitgleich stattfindende Fußballspiel Deutschland – Ungarn konnte die Baugenossenschaft nichts: der Termin wurde festgelegt lange bevor der Spielplan der Fußball-EM offiziell bekannt gegeben wurde. Trotzdem konnte der Aufsichtsratsvorsitzende Claus-Peter Grimm zahlreiche Mitglieder und Gäste im Jeningenheim begrüßen. Er und der geschäftsführende Vorstand Thomas Töpfl blickten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und zeigten sich mit der Entwicklung der Baue-

nossenschaft sehr zufrieden. Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte einstimmig durch die Mitgliederversammlung. Im Aufsichtsrat stand ein Wechsel an: Sebastian Maier schied auf eigenen Wunsch aus dem Gremium aus, als Vorstand der EnBW hatte er zu viele andere terminliche Verpflichtungen. Der Aufsichtsrat und Vorstand dankten ihm für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Als Nachfolger wurde Roland Schmid, ebenfalls seit vielen Jahren bei der EnBW tätig, einstimmig von

der Versammlung gewählt. Auch Claus-Peter Grimm, dessen Amtszeit turnusmäßig nach drei Jahren endete und der sich zur Wiederwahl zur Verfügung stellte, wurde einstimmig im Amt bestätigt.

Zum Abschluss der Versammlung wurden langjährige Mitglieder geehrt: für 50 Jahre Brigitta Mangold, Manfred Engelhardt, Robert Köder und für 60 Jahre die Evangelische Kirchengemeinde.

Baugenossenschaft Ellwangen gibt sich optimistisch

Von Ipf- und Jagst-Zeitung

Trotz des zeitgleich stattfindenden EM-Spiels Deutschland-Ungarn hat der Aufsichtsratsvorsitzende Claus-Peter Grimm zahlreiche Mitglieder und Gäste bei der Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Ellwangen im Jeningenheim begrüßt. Er blickte auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

ELLWANGEN – Laut ihrer Pressemitteilung hat das Wohnungsunternehmen 2023 bei einer Bilanzsumme von 40,2 Millionen Euro und einem Umsatz von 4,6 Millionen Euro einen Jahresüberschuss von 1,05 Millionen Euro erwirtschaftet. Bei der Versammlung wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von zwei Prozent auf die Geschäftsguthaben aus-zuzahlen.

Der geschäftsführende Vorstand Thomas Töpfl zeigte sich mit der Entwicklung und dem Ergebnis des vergangenen Jahres äußerst zufrieden. Insgesamt 624 Wohnungen und 16 gewerbliche Einheiten befinden sich im Bestand der Baugenossen-

schaft. Der durchschnittliche Mietpreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast nicht geändert und betrug Ende des Jahres 6,73 Euro pro Quadratmeter.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach neuwertigen, preisgünstigen Wohnungen hoch und beziehbarer Wohnraum Mangelware. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau hätten sich allerdings nicht wesentlich geändert. Töpfl erwarte in absehbarer Zeit keine Entspannung bei den Finanzierungskosten. Die Baugenossenschaft prüfe auch alternative Bauweisen wie modulares oder serielles Bauen für zukünftige Projekte. Jedoch seien auch hierbei die Einsparpotenziale aufgrund insgesamt gestiegener Materialpreise beschränkt.

Die Verwaltung der 32 Eigentumswohnanlagen mit 524 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten ist nach wie vor fester Bestandteil des laufenden Geschäfts. Auch hier bewertet der Vorstand den Geschäftsverlauf positiv, obwohl der Verwaltungsaufwand laut Mitteilung deutlich gestiegen sei.

Claus-Peter Grimm teilte der Versammlung mit, dass der Vertrag mit dem geschäftsführenden Vorstand Thomas Töpfl um weitere fünf Jahre verlängert wurde. Turnusgemäß standen zwei Aufsichtsräte zur Wahl: Grimm, der sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung stellte, und Sebastian Maier, der auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Seine Kollegen dankten ihm für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Da Maier als Vorstand der EnBW andere terminliche Verpflichtungen nachkommen musste, konnte er bei der Mitgliederversammlung nicht anwesend sein.

Als seinen Nachfolger schlug der Aufsichtsrat Roland Schmid vor: Schmid ist ebenfalls seit vielen Jahren für die EnBW tätig und hat derzeit die Position des Bereichsleiters Finanzen und Controlling inne. „Energie und Bauen gehören zusammen. Ich will mein Wissen aus der EnBW tatkräftig in die Baugenossenschaft einbringen“, so Schmid bei seiner Vorstellung. Beide wurden von der Versammlung

einstimmig gewählt. Auch die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte einstimmig.

Bei den anschließenden Ehrungen freuten sich Grimm und Töpfl, dass sie besonders langjährige Mitglieder auszeichnen durften: Brigitta Mangold, Manfred Engelhardt und Robert Köder (für jeweils 50 Jahre) sowie für 60 Jahre die Evangelische Kirchengemeinde.

Zum Abschluss der Versammlung wagte der Aufsichtsratsvorsitzende Grimm einen positiven Blick in die Zukunft. Im Wohngebiet „Goldrain“ plant die Baugenossenschaft mehrere Neubauten. Hier sollen langfristig 100 neue Mietwohnungen entstehen. Auch an dem geplanten neuen Quartier „Ellwangen Süd“ will sich die Einrichtung beteiligen und laut Grimm hier als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen für bezahlbaren Wohnraum sorgen. (ij)

IPF- UND
JAGSTZEITUNG



MESSE HANDWERK UND WOHNEN 2024

Im März war es wieder so weit: zum ersten Mal seit 2019 fand die Messe „Handwerk und Wohnen“, organisiert von der Baugenossenschaft Ellwangen, wieder statt.

24 örtliche Unternehmen und Handwerksbetriebe boten in der Ellwanger Stadthalle ein umfangreiches Angebot rund um die Themen Bauen, Sanieren und Modernisieren.

Hier war für jeden was dabei – vom Schreiner über den Heizungs- und Sanitärbetrieb bis zum Flaschner und Elektriker war jedes Handwerk vertreten. Wer Fragen speziell zum Thema Sanierung von Altbauten hatte, konnte sich im Sanierungsmobil beraten lassen: gefördert vom Umweltministerium Baden-Württemberg beantworteten Energieberater hier Fragen, gaben prakti-

sche Tipps und informierten über gesetzliche Vorgaben und Fördermöglichkeiten. Die zahlreichen Besucher nutzten an dem Wochenende die Gelegenheit, um mit den Firmen in entspannter Atmosphäre direkt ins Gespräch zu kommen und sich Informationen aus erster Hand zu holen.

Gut und sicher beraten den eigenen Altbau sanieren

Messe „Handwerk & Wohnen“ soll wertvolle Tipps rund ums Bauen und Sanieren bieten

Von Larissa Hamann

ELLWANGEN - Eine zu hohe Strom- oder Gasrechnung, der Kauf eines alten Hauses oder einfach nur Lust auf einen Tapetenwechsel – es gibt viele Gründe, warum Hauseigentümerinnen und -eigentümer sich für einen Umbau oder eine Sanierung ihres Zuhauses entscheiden. Inspirationen und Tipps von Experten soll dazu die Messe „Handwerk & Wohnen“ bieten, die am 16. und 17. März in der Stadthalle Ellwangen stattfindet. Mit dabei sind rund 24 Unternehmen aus Ellwangen und der Region, unter anderem Geiger Energie- und Umwelttechnik, die Flaschnerei Stelzer, Elektrotechnik Mack oder die Stadtwerke Ellwangen. Aber auch Vertreter fachfremder Firmen wie Radsport Groß aus Neuler oder auch die „Ipf- und Jagst-Zeitung“ werden vor Ort für Gespräche zur Verfügung stehen.

Die Messe findet nach fünf Jahren zum ersten Mal wieder statt. Die Corona-Pandemie, die Folgen des russischen Angriffskrieges sowie Inflation haben die Situation im Handwerk und Baugewerbe verändert. Das bestätigt auch Thomas Töpfl, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Ellwangen, die die Messe federführend organisiert. Vor der Pandemie seien die Handwerksbücher voll und entsprechend geringer sei bei vielen Branchenvertretern das Interesse gewesen, sich auf Messen zu präsentieren und so zusätzlich für die Leistungen des eigenen Betriebs zu werben. Heutzutage sei die Situation eine andere: Die



Für Tipps beim eigenen Sanierungsprojekt steht auf der Messe das „Sanierung(s)mobil“ (rechts) bereit.

FOTO: KAI REMMERS/DFA/ZUKUNFT ALTBAU

Nachfrage für handwerkliche Leistungen sei zwar nach wie vor groß, die Verunsicherung der Kunden aufgrund neuer Umweltauflagen und politischer Entscheidungen, die den Hausbau oder Sanierungsmaßnahmen betreffen, jedoch ebenfalls. „Viele Leute sind sich unsicher, was für Verpflichtungen auf sie künftig zukommen und wie sie richtig sanieren sollen. Jede Immobilie ist anders und muss individuell betrachtet werden. Deshalb gibt es in diesem Bereich aktuell großen Beratungsbedarf“, so Töpfl.

Um den Besuchern ein noch größeres Beratungsangebot rund um das Thema Sanierung von Altbauten zu bieten, hat die Baugenossenschaft für die 22. Auflage der Messe ein „Sanierung(s)Mobil“ organisiert. In diesem Energiesparhaus auf Rädern, das vom Umweltministerium Baden-

Württemberg im Rahmen der Initiative „Zukunft Altbau“ gefördert wird, können sich Hauseigentümer über Energieeinsparmaßnahmen und Fördermöglichkeiten informieren. „Um den gesetzlichen Regelungen gerecht zu werden sowie steigenden Öl- und Erdgaspreisen zu begegnen, möchten viele Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Haus energetisch sanieren und auf erneuerbare Energien umsteigen. Der Beratungsbedarf ist daher gerade sehr hoch“, erklärt Frank Hettler von „Zukunft Altbau“ dazu in einer Pressemitteilung. „Finanzielle Unterstützung auf dem Weg zum zukunftsfähigen Gebäude erhalten Sanierungswillige durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude oder die steuerliche Begünstigung.“

Für Töpfl geht es bei der Messe aber nicht nur um Kontaktpflege

zwischen Kunden und Unternehmen, sondern auch um das Netzwerken unter den Firmen: „Die Messe ‚Handwerk & Wohnen‘ ist eine sehr familiäre Veranstaltung. Dort herrscht kein Gegenüber oder Gerangel um den besten Ausstellungsplatz, sondern ein Miteinander mit dem gemeinsamen Ziel, sich gut zu präsentieren.“

Wie es im Laufe der Jahre zur Tradition geworden ist, wird es auch in diesem Jahr wieder am Samstag einen Weinabend für geladene Gäste geben, bei dem jeder der Aussteller an seinem Stand einen Wein präsentiert und so in lockerer Atmosphäre mit langjährigen Kunden und Branchenkollegen ins Gespräch kommen kann. Für die Öffentlichkeit hat die Messe an Ausstellungstagen von 10 bis 17 Uhr geöffnet, der Eintritt ist frei.



- AUSSTELLER:**
- Dürr & Feil GmbH & Co. KG
 - Elektrotechnik Mack GmbH
 - Erhard Fliesendesign
 - Flaschnerei Stelzer
 - Fliesen Abele
 - Fuchs Schreinerei und Fensterbau GmbH
 - Geiger Energie- und Umwelttechnik
 - Hand-in-Handwerker GmbH
 - Holzbau Mayle
 - Ipf- und Jagst-Zeitung
 - Karl Wahl Garagentore
 - Lang Der Stukkateur
 - Magerke Dachrinnenreinigung
 - Parkett Allmendinger GmbH
 - Radsport Groß
 - Reck Bauunternehmen GmbH
 - Schlosserei Renner GmbH & Co. KG
 - Stadtwerke Ellwangen
 - Vivaqua Die Wellnesswerkstatt
 - Volly Werbetechnik
 - Weber Baumschule
 - Zeiner & Schönherr Finanzmanagement
 - Zukunft Altbau



„Schaffa, schaffa, Häuslebaua“

Messe Handwerk und Wohnen informiert und lockt viele Besucher in die Ellwanger Stadthalle

Von Hariolf Fink

ELLWANGEN - Mit seinem Traum vom eigenen Häusle oder Sanierungsarbeiten war man bei der Messe Handwerk und Wohnen am Samstag und Sonntag in der Ellwanger Stadthalle bestens aufgehoben. Knapp 30 Handwerksbetriebe informierten dort fundiert über Bauen, Sanieren oder Modernisieren. Und egal ob eine verstopfte Dachrinne, ein massives Einfamilienhaus oder ein Holzhaus in Ständerbauweise, der Wissensdurst der vielen Besucher war enorm und das Schöne daran: Hier wurde man oftmals vom Chef persönlich beraten. Eine Win-win-Situation also für alle.

Und bei fast 30 Handwerksbetrieben war für fast jeden etwas dabei und man musste sich Zeit mitbringen. Die „IpF- und Jagst-Zeitung/Aalener Nachrichten“ hat sich unter die Besucher gemischt und sich nach Trends erkundigt. Ein großer dabei sind Photovoltaikanlagen, egal ob als Balkonkraftwerk oder großflächige Anlagen auf dem Dach, um selber mittels Sonneneinstrahlung Energie zu erzeugen. Berater Jan Herrmann von der Firma Pfeiffer und May hatte alle Hände voll zu tun, um die vielen Fragen der Interessenten zu beantworten.

Um aber überhaupt eine Photovoltaikanlage installieren zu können, dazu bedarf es erst einmal eines Hauses. Die Firma Holzbau Mayle stand dabei mit Rat und Tat zur Seite und wusste, dass derzeit rund 45 Prozent aller Häu-



Ein älteres Häuschen soll auf den energetisch neuesten Stand gebracht werden, Christian Tagwerker von der Gebäudetechnik Dürr und Feil (links) erklärt einem jungen Paar, wie man am Beispiel Wärmepumpe in Verbindung mit Klimadecken effektiv Wärme aber auch Kühle ins Haus bringt. FOTO: HAFI

ser in Ständerbauweise und mit effizienten Materialien gebaut werden. „Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, ist nachhaltig und kommt meist aus der Region“, sagte Michael Mayle dazu. Die Nachfrage steige ständig, sagte er und machte auch Werbung für die kurzen Transportwege, die kurze Bauzeit und den hohen Fertigungsgrad.

Wer lieber Stein auf Stein setzt, der war beim Bauunternehmen Reck aus Adelsmannsfelden richtig. Dort erfuhr man von Geschäftsführer Wolfram Reck, dass auch heute noch Bauten mit 36,5 Zentimeter gefüllten Ziegeln den Wärmenormen entsprechen. Die Firma baut Häuser in Massivbauweise vom Keller bis zum Dach, auch schlüsselfertig oder

so, dass auch Arbeiten in Eigenregie herausgenommen werden können. Nach dem Preis gefragt sagte Wolfram Reck, dass man heute beim Bau eines „normalen Einfamilienhauses“ nicht mit einer bestimmten Summe rechnen könne, denn jedes Haus sei individuell. Dass die hohen Summen Häuslebauer oft abhalten und deshalb auch die Baufirmen darunter leiden, daraus machte Reck keinen Hehl.

Oft, aber da muss man erst mal was finden, geht der Trend weg vom Neubau, hin zu älteren Häuschen, die es wert sind, energetisch auf Vordermann gebracht zu werden. Beim Stand der Firma Dürr und Feil erkundigte sich ein junges Paar, welches ein solches Häuschen erstanden hat, wie

man dieses effektiv heizen könne, denn die verbauten Nachtspeicheröfen seien absolut nicht mehr zeitgemäß. Christian Tagwerker zeigte die Trends der neuen Heiztechniken auf. So empfahl er den Sanierern sogenannte Wärmedecken – oder Wände, die von Wärmepumpen versorgt werden. Bei den Wärmepumpen sei es so, dass diese nicht nur für Fußbodenheizungen interessant wären. Wenn die vorhandenen Heizkörper entsprechend dimensioniert seien, könnten sie durchaus ins Wärmepumpen-System eingebunden werden.

Bei den Fußböden gilt der alte wie auch der neue Trend. Gefragt sind Holzböden, da nachhaltig, zeitlos und renovierbar. Lediglich die Hölzer ändern sich. Derzeit

sind Holz aktuell. „V
Verlegern
das Fisch
Allmendi
bei der g
Firma. B
lich und
Firma in
flächig
liegen u
oder An
tern hab
durchg
ma Fuc
Fuchs a
te. Die
bare Fe
ben, d
Holzfe
chen
hoben
höhte
ten. I
erfuhr
ment
man
ding
schr
te, d
500.
auf
re z
bau
hoe
der
ger
sch
te
w
ne
6.
li
B
F

„Handwerk & Wohnen“-Messe kommt gut an

Ellwangen. Nach vierjähriger Pause konnte die Ellwanger Baugenossenschaft am Wochenende wieder zur „Handwerk & Wohnen“-Messe in die Stadthalle einladen. Insgesamt 24 regionale Aussteller stellten sich und ihre Angebote dem zahlreich erschienenen Publikum vor. In der Stadthalle konnten sich die Gäste ausgiebig über Hausbau, Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen informieren und erhielten daneben viele Tipps und Anregungen rund ums Thema renovieren und Neubau, Dämmungen sowie Energieeinsparungen am Haus. AK



Insgesamt 24 regionale Aussteller waren bei der „Handwerk & Wohnen“-Messe in der Ellwanger Stadthalle vertreten. Foto: AK

böden in Eiche wieder
 Was sich ändert, sind die
 Muster, wie zum Beispiel
 „grünmuster“, so Ingrid
 Inger, Geschäftsführerin
 leichnamigen Ellwanger
 bei den Fliesen ist es äh-
 Martina Erhardt von der
 Jagstzell weiß, das groß-
 Fliesen derzeit im Trend
 und zwar in Braun-, Grau-,
 Anthrazitönen. Bei Fens-
 ben sich die aus Kunststoff
 ersetzt, wie man bei der Fir-
 hs von Firmenchef Peter
 us Neuler erfahren kann-
 Firma fertigt voll recycle-
 enster, die den Vorteil ha-
 lass sie im Gegensatz zu
 nstern nicht mehr gestri-
 werden müssen, mit einer
 a Wärmedämmung und er-
 r Einbruchssicherheit punk-
 in Sachen Finanzierbarkeit
 r man beim Finanzmanage-
 Zeiner und Schönherr, dass
 bei Finanzierungen unbe-
 t auf einen guten und festge-
 liebenen Zinssatz achten soll-
 enn bei einem Darlehen von
 000 Euro könnten die Zinsen,
 zehn Jahre gerechnet, mehre-
 ehntausend Euro ausmachen.
 Wenn die Kosten für einen Neu-
 oder eine Sanierung doch zu
 ch waren, der fand am Stand
 e Baugenossenschaft Wohnun-
 n zum bezahlbaren Preis. Ge-
 häftsführer Thomas Töpfl sag-
 „Wir verwalten derzeit in Ell-
 angen 600 Wohnungen zu ei-
 em Quadratmetermietpreis von
 50 Euro. Das alles ist nur mög-
 ch, wenn wir streng mit den
 aupreisen kalkulieren und mit
 ördermitteln rechnen können“.

WEIHNACHTSSPENDE



Die Baugenossenschaft unterstützte mit ihrer Weihnachtsspende 2024 den Verein „Sing 4 Charity e.V.“. Der Verein und sein Vorsitzender Alexander Thompson engagieren sich seit vielen Jahren mit Benefizkonzerten für unterschiedliche soziale Projekte, die in Not geratene Familien und hilfsbedürftige Menschen unterstützen. Die Erlöse aus Ticketverkäufen und die Spenden gehen

unter anderem an das Malteser Herzenswunsch Hospizmobil in Ellwangen, das schwerkranken Menschen ihren letzten Wunsch erfüllt. Ein tolles Engagement, das Unterstützung verdient!



SPONSORING DROSCHKENLINIE

Es ist im Sommer in Ellwangen ein bekanntes und beliebtes Geräusch: Hufgetrappel in den Gassen der Innenstadt. An den Wochenenden können Besucher und Einheimische die historische Altstadt mit ihren wichtigsten Sehenswürdigkeiten bei

einer kurzweiligen Rundfahrt mit der Kutsche neu entdecken. Eine beliebte Attraktion des Ellwanger Tourismusvereins, die die Baugenossenschaft gerne unterstützt.

SANIERUNGEN



SANIERUNGEN UND KLEINERE BAUVORHABEN

Auch im Geschäftsjahr 2024 fanden wieder einige Sanierungsmaßnahmen und kleinere Bauvorhaben statt: so wurden bei mehreren Reihengaragen die Abdichtungen auf den Dächern erneuert

oder neue Tore angebracht. In unseren Bestandswohnungen wurden teilweise bei Mieterwechseln zum Beispiel die Bäder saniert und modernisiert.



NOTWENDIGE BAUMFÄLLARBEITEN

Anfang des Jahres mussten leider einige Bäume auf unseren Grundstücken gefällt werden. Wie man nach dem Fällen sehen konnte, war dies absolut notwendig: die Baumstämme waren innen faulig und teilweise auch schon hohl – die Verkehrssicherheit konnte so nicht mehr gewährleistet werden.



KLIMASCHUTZ

AUF DEM WEG IN RICHTUNG KLIMANEUTRALITÄT

Um eine nachhaltige Klimastrategie zu entwickeln und den Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen nutzt die Baugenossenschaft Ellwangen seit kurzem die spezielle Energieeffizienzsoftware MevivoECO der Firma Wowi-Consult. Dazu wurden zuallererst sämtliche Daten erfasst: der aktuelle Wärme- und Stromverbrauch, die eingebaute Heizungstechnik und alle relevanten bautechnischen Informationen wie zum Beispiel die letzten Sanierungsmaßnahmen. Diese Daten sind nun zu jedem Wohnhaus in der Energieeffizienzsoftware hinterlegt und ermöglichen so einen zuverlässigen Überblick über den aktuellen Ist-Zustand der Gebäude. Dadurch wird auch die weitere Analyse erheblich erleich-

tert: welche Wohnhäuser sind energetisch gut aufgestellt und bei Welchen besteht Handlungsbedarf. Mithilfe dieser umfangreichen Datenbank können nun nicht nur die Auswirkungen unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen auf die CO₂-Emissionen, sondern auch die dadurch erwartbaren Kosten ermittelt werden. Dabei werden zusätzlich auch finanzielle Fördermöglichkeiten berücksichtigt und mit einkalkuliert, diese werden regelmäßig automatisch von Wowi-Consult aktualisiert und in der Datenbank hinterlegt. Das Ziel dabei ist die zukünftigen Sanierungen ökologisch und ökonomisch sinnvoll zu gestalten, denn Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen sich nicht gegenseitig ausschließen.





BETRIEBSAUSFLUG BG

UNTERWEGS

Beim Betriebsausflug im Juli 2024 ging es für die Mitarbeiter der Baugenossenschaft auf die Großbaustelle der Landesgartenschau Ellwangen: es war beeindruckend zu sehen, wie sehr sich das Gelände an der Jagst durch den neuen Flussverlauf schon jetzt verändert hat und wie die zukünftigen Parkanlagen am Entstehen sind. Nach der ausführlichen und sehr informativen Besichtigung ging es anschließend mit einem kurzen Fußmarsch weiter zum Grillen: beim gemütlichen Beisammensein am Lagerfeuer klang der Abend bei guten Gesprächen langsam aus.



-----104. 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. Daneben können wir als Baugenossenschaft die Einrichtung von Wohnbauten sowie die oben genannten Bauten bewirtschaften und fremde Wohnungen betreuen. Wir können auch eine Maklertätigkeit im Auftrag übernehmen; des Weiteren sind Beteiligungen möglich.

Außerdem sind wir 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 2024 findet am Dienstag, 17. Juni 2025 statt.

Aufsichtsrat

- Grimm Claus-Peter, Dipl.-Ing., Ellwangen
Vorsitzender
- Dieterich Thomas, Richter, Ellwangen,
stellv. Vorsitzender
- Beißwenger Horst, Sparkassendirektor,
Abtsgmünd
- Heidrich Sabine, Bürgermeisterin,
Abtsgmünd
- Hilsenbek Karl, Oberbürgermeister a.D.,
Ellwangen
- Hornung Jürgen, Vorstand, Aalen
- Maier Sebastian, Vorstand, Ellenberg
bis 19. Juni 2024
- Schmid Roland, Prokurist,
Adelmannsfelden ab 19. Juni 2024

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 den Vorstand während des Berichtsjahres entsprechend der ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben überwacht. Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Ellwangen eG kam zu vier Sitzungen zusammen, in denen er alle erforderlichen Entscheidungen traf und anstehende Beschlüsse seines Verantwortungsbereichs fasste.

Der Aufsichtsrat übertrug die Erstellung des Jahresabschlusses im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Bei der Aufstellung haben sich keine Beanstandungen ergeben. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats selbst Prüfungshandlungen vorgenommen. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

e.V. Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband) hat den Jahresabschluss 2024 und den Lagebericht nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB einschließlich der Prüfung gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Bei der Beratung des Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie der Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2024 kam der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Finanz- und Liquiditätslage sowie auch die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Baugenossenschaft Ellwangen eG geordnet sind. Somit empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Jahresabschluss 2024 und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Turnusgemäß endet die dreijährige Amtszeit im Aufsichtsrat von Frau Sabine Heidrich, Herrn Thomas Dieterich, Herrn Karl Hilsenbek und Herrn Horst Beißwenger. Frau Heidrich, Herr Dieterich und Herr Beißwenger stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Hilsenbek wird altersbedingt aus dem Gremium ausscheiden. Der Aufsichtsrat und der Vorstand bedanken sich bei Herrn Hilsenbek für die langjährige gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

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 2024.

Ellwangen (Jagst), im Mai 2025
Der Aufsichtsratsvorsitzende Grimm

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS BERICHTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der

Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfixierung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen

erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

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

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im

Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

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

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum

in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

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

Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2024 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 31.12.2024 stehen 5 Wohnungen vermietungsbedingt leer. Wir verzeichnen nach wie vor keine längeren Leerstandszeiten und die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen hoch. Im Berichtsjahr waren 30 Mieterwechsel durchzuführen. Die Fluktuationsrate ist damit etwas geringer als im Jahr zuvor (Vorjahr: 41 Mieterwechsel). Die niedrige Anzahl bestätigt, dass unsere Instandsetzungs- und Modernisierungsstrategie Früchte trägt. Das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2025 weist keine wesentliche Veränderung der Anzahl bei den Mieterwechseln auf und zeigt deutlich, dass sich unsere Mieter in ihren Wohnungen wohl fühlen.

Die Restarbeiten bei der Neugestaltung der Außenanlagen des modernisierten Gebäudes Königsberger Str. 1a/b wurden im Berichtsjahr abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen zum 31.12.2024 4.923.388,49 € (Vorjahr 4.569.136,34 €). Abzüglich der Erlösschmälerungen durch Leerstand lagen die Sollmieterlöse im Berichtsjahr bei 3.625.573,14 € (Vorjahr 3.550.213,69 €) und liegen damit um rund 75 T€ höher als im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen allgemeine Mieterhöhungen.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir keine Umsätze aus dem Bauträgergeschäft erzielt. Derzeit sind auch keine Bauträgermaßnahmen geplant.

Die Verwaltung der teilweise von der Baugenossenschaft erstellten Eigentumswohnungen ist fester Bestandteil des laufenden Geschäfts.

Zum 31.12.2024 verwalteten wir 32 Eigentumswohnanlagen mit 524 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 568 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 496.692,76 € eingezahlt und an Hausgeldern haben wir im Jahr 2024 2.298.187,02 € für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2023 abgerechnet. Für die Eigentumswohnanlagen wurde im vergangenen Jahr ein Vermögen in Höhe von 4.201.565,13 € (Stand 31.12.2024) 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 905 T€ auf 39.266 T€ gesunken. Zum Bilanzstichtag setzt sich das Vermögen unserer Genossenschaft wie folgt zusammen:

	----- 31.12.2024-----		-----31.12.2023-----	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	36.435.043,46	92,79	37.158.154,47	92,50
Umlaufvermögen	2.825.186,68	7,20	3.007.250,82	7,49
Rechnungsabgrenzungsposten	5.868,56	0,01	5.733,32	0,01
Gesamtvermögen	39.266.098,70	100,00	40.171.138,61	100,00

Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind durch Eigenmittel, langfristige Rückstellungen und langfristige Fremdmittel zu 102,6 % abgedeckt.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen und zeigt nachfolgende Zusammensetzung:

	----- 31.12.2024-----		-----31.12.2023-----	
	€	%	€	%
Eigenkapital	15.810.854,15	40,27	15.255.968,37	37,98
Rückstellungen	401.285,99	1,02	460.707,81	1,14
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
für Anlagevermögen	21.581.583,34	54,96	23.197.011,71	57,75
übrige Verbindlichkeiten	1.443.373,63	3,68	1.235.308,01	3,08
Rechnungsabgrenzungsposten	29.001,59	0,07	22.142,71	0,05
Gesamtkapital	39.266.098,70	100,00	40.171.138,61	100,00

Das Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben (3.228 T€), den Ergebnisrücklagen (12.388 T€) und dem Bilanzgewinn (195 T€) zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,27 %. Sie ist im Vorjahresvergleich um 2,29 % 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 2024 1.333 T€ planmäßig getilgt. Darüber hinaus haben wir außerordentlich ausgelaufene Darlehen, deren Zinsbindungsfrist in 2024 geendet hat, mit einem Betrag von 281 T€ getilgt. Damit sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um insgesamt 1.615 T€ gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtsjahr 2.208 T€. Damit konnten wir den Kapitaldienst und den größten Teil unserer Investitionstätigkeit bedienen. Insgesamt sind unsere liquiden Mittel im Vorjahresvergleich um rund 241 T€ gesunken. Unserer Genossenschaft stehen zum Jahresende 2024 damit flüssige Mittel in Höhe von gut 1,5 Mio. € zur Verfügung.

Die Liquiditätssituation 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 899.268,32 € 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. 779 T€ erwartet. Damit liegt der Überschuss um rund 120 T€ über den Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich im Vorjahresvergleich erneut positiv und betragen im Geschäftsjahr 2024 rund 4.923 T€ (Vorjahr: 4.569 T€). Damit lagen sie um ca. 78 T€ höher als die geplante Summe von 4.845 T€. Die reine Sollmiete – also Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen – liegt bei rund 3.626 T€ und ist um ca. 75 T€ höher als im Vorjahreszeitraum. Der

Planansatz in Höhe von 3.600 T€ wurde um 26 T€ überschritten. Ursächlich für die gestiegenen Erträge sind im Wesentlichen moderate allgemeine Mieterhöhungen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit entwickelten sich erwartungsgemäß stabil. Mit insgesamt 186 T€ verzeichneten wir einen leicht höheren Ertrag als im Vorjahr. Geplant war ein Erlös in Höhe von 180 T€.

Die Umsatzerlöse insgesamt liegen im Berichtsjahr um ca. 381 T€ höher als

im Vorjahr und betragen 5.145 T€. Der Planwert in Höhe von 5.045 T€ wird um rund 100 T€ überschritten.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden für die Instandhaltung 300 T€ eingeplant. Aufgewendet wurden rund 401 T€, also ca. 101 T€ mehr als geplant. Für 2025 planen wir erneut, 355 T€ für die Instandsetzung insgesamt aufzuwenden, um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Eigenbestands zu sichern.

Die Zinsbelastung hat im Vorjahresvergleich

erneut abgenommen und blieb mit 246 T€ um 15 T€ unterhalb der ursprünglich geplanten 261 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 gestiegen. Rund 392 T€ haben wir in diesem Bereich aufgewendet, also ca. 5 T€ mehr als im Vorjahr aber 8 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 5,69 % (Vorjahr: 6,94 %) zurückgegangen. Die Gesamtkapitalrentabilität ist nur leicht von 3,27 % auf 2,92 % gesunken.

Der Anteil der Instandsetzungsaufwendungen an den Sollmieten liegt bei 10,49 % (Vorjahr: 7,74 %). Die Forderungen aus Vermietung betragen 1,42 % an den Sollmieterträgen inklusive der Erträge aus der Abrechnung der Betriebskosten (Vorjahr: 1,12 %).

Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Berichtsjahr von 1,06 % auf 1,10 % leicht gestiegen.

Im Dezember 2024 betrug die durchschnittliche Miete für Wohnungen 6,74 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,46 €/m²). Die um den Leerstand bereinigte Wohnungsmiete lag im Dezember bei 6,94 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,73 €/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, Mitarbeiter-rabatt oder flexible Arbeitszeiten. Obwohl die Suche nach geeigneten und fachlich kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern schwieriger geworden 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 9 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

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

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 preisgünstigen 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. Wohnungsbauinvestitionen werden 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, 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 nach den vergangenen investitionsintensiven Jahren als Konsolidierungs- und Planungsphase. Dies wird auch unser Handeln im laufenden Geschäftsjahr 2025 bestimmen. Damit wollen wir bereit sein, die Chancen, die sich ergeben könnten für unsere Genossenschaft zu ergreifen.

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 eine detaillierte Bestandsaufnahme unserer Gebäude mit Hilfe der Software Mevivo-ECO und der Unterstützung durch die Firma Wowi-Consult durchgeführt. Wir konnten feststellen, 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. Betreiber einer solchen Wärmeinfrastruktur werden die Stadtwerke Ellwangen sein. Wir sehen die Gefahr, die sich aus der Monopolstellung eines Betreibers von solchen Wärmenetzwerken ergeben. Durch die kommunale Trägerschaft der Ellwanger Stadtwerke rechnen wir hier jedoch nicht mit übersteuerten Wärmepreisen, so dass diese mögliche klimaneutrale Wärmeversorgung unserer Gebäude eine große Chance für unsere Genossenschaft bietet. Dennoch steht nachhaltiges Handeln und Wirtschaften auch hierbei im Mittelpunkt unserer Überlegungen und unseren zukünftigen Investitionsentscheidungen.

Die Inflation hat sich im Berichtsjahr etwas stabilisiert, so dass mit weiteren Zinssenkungsschritten durch die EZB gerechnet wird. Allerdings wird dies wohl kaum einen Einfluss auf die Höhe der Kreditzinsen haben, da die erwarteten Zinssenkungen vielfach schon in den aktuellen Konditionen eingepreist sind.

Wir stehen gerade in einer Phase des politischen Wechsels. Weltpolitische Turbulenzen – vor allem ausgelöst durch die neue Trump-Regierung der USA – sowie der nationale Regierungswechsel in Deutschland stellen die Wirtschaft derzeit vor große Unsicherheiten. Es wird sich zeigen, inwieweit die eingeschlagene Richtung der zukünftigen Bundesregierung mit ihrem beachtlichen Sondervermögen als Scheck für Stabilität sorgen kann.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor hoch. Verstärkt wird diese Wohnungsnachfrage durch die nach wie vor anhaltenden Fluchtbewegungen aus aller Welt. Obwohl hier künftig eine 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 zu einer noch größeren

Nachfrage nach Wohnraum führen.

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 schwer möglich, wir stellen aber fest, dass sich die Lage stabilisiert hat und sich die Energiepreise wieder auf deutlich niedrigerem Niveau befinden.

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, erste Erschließungsmaßnahmen sind im Gange. Die Arbeitslosenquote in Ellwangen beträgt 2,4 % (Stand März 2025). Die stabile Wirtschaftsentwicklung und die damit verbundene Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt lassen positive Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 zu.

Wir rechnen mit einer weiterhin positiven Entwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung. Für das Geschäftsjahr 2025 haben wir in diesem Bereich Umsatzerlöse in Höhe von 4.955 T€ geplant.

Das Gebäude Goldrainstr. 8 wurde im Be-

richtsjahr abgebrochen, so dass wir nach dem Abbruch des Gebäudes Goldrainstr. 10 an dieser Stelle mittelfristig neue Mietwohnungen für unseren Bestand errichten können. Erste Überlegungen und Planungen hierzu sind bereits im Gange. Trotz großer Herausforderungen sehen wir hier die Chance mit neuen Möglichkeiten des seriellen oder modularen Bauens unseren Bestand zu verjüngen und attraktive 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 könnten, wenn sich eine entsprechende Chance dazu ergibt.

Im Berichtsjahr haben wir ein Darlehen, dessen Zinsbindung abgelaufen war, im Volumen von rund 1,4 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 2025 haben wir Zinsaufwendungen in Höhe von 319 T€ eingeplant.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 739 T€.

Risiko- und Chancenbericht

Im Berichtsjahr konnten wir mit den Ellwanger Stadtwerken einen neuen Gasliefervertrag zu deutlich günstigeren Konditionen aushandeln, mit einer Laufzeit bis 31.12.2026. Damit sorgen wir für Verlässlichkeit bei den Nebenkosten und minimieren das Risiko von übermäßigen Heizkosten.

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. Oftmals können ursprünglich angebotene Preise bei der Ausführung nicht mehr gehalten werden. Zukünftige Preissteigerungen müssen mit eingeplant werden. Gerade bei der zukünftigen Entwicklung der Baupreise herrscht nach wie vor eine hohe Unsicher-

heit, 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.

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 verteuert. Derzeit haben sich die Teuerungsraten

zwar stabilisiert, dennoch könnte die Bruttowarmmiete und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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 der Finanzierungsbedingungen könnte auch bei unserer Genossenschaft zu einer erhöhten Zinsbelastung vor allem bei Anschlussfinanzierungen 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 Leerstandszeiten 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 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.

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 entgegen treten.

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 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.838,38	4.489,22
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	32.152.455,15		32.748.189,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.112.481,16		4.273.046,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.968,77	36.430.905,08	131.128,73
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.300,00	1.300,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		36.435.043,46	37.158.154,47
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.156.021,15	1.156.021,15	1.100.105,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.548,88		51.677,33
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	23.196,18		40.406,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.540,30		2.765,80
Sonstige Vermögensgegenstände	23.969,01	119.254,37	21.147,85
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.549.911,16	1.791.147,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.868,56	5.733,32
BILANZSUMME		39.266.098,70	40.171.138,61

PASSIVA	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	250.083,22		311.084,22
der verbleibenden Mitglieder	<u>2.977.900,31</u>	3.227.983,53	3.192.866,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 206.059,69			
Vorjahr € 181.673,46			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.431.609,34		1.341.609,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
€ 90.000,00			
Vorjahr € 106.000,00			
Bauerneuerungsrücklagen	7.042.000,00		6.428.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
€ 614.000,00			
Vorjahr € 759.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.913.992,96</u>	12.387.602,30	3.789.242,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
€ 124.750,62			
Vorjahr € 136.325,54			
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	899.268,32		1.058.165,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>704.000,00</u>	<u>195.268,32</u>	<u>865.000,00</u>
EIGENKAPITAL INSGESAMT		<u>15.810.854,15</u>	<u>15.255.968,37</u>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		38.977,22
Sonstige Rückstellungen	<u>401.285,99</u>	401.285,99	421.730,59
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.581.583,34		23.197.011,71
Erhaltene Anzahlungen	1.170.807,07		1.154.908,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	242.380,82		60.016,75
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>30.185,74</u>	23.024.956,97	20.382,58
davon aus Steuern			
€ 18.083,55			
Vorjahr € 18.086,01			
Rechnungsabgrenzungsposten		29.001,59	22.142,71
BILANZSUMME		<u>39.266.098,70</u>	<u>40.171.138,61</u>

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

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.923.388,49		4.569.136,34
b) aus Betreuungstätigkeiten	186.421,13		181.918,44
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.856,63	5.144.666,25	12.966,74
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		55.915,32	241.865,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.820,00	18.250,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		54.422,66	143.672,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.573.352,90		1.409.726,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.826,11		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.052,95		3.121,71
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.814,39	1.608.046,35	4.828,15
6. ROHERGEBNIS		3.652.777,88	3.750.133,51
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	883.411,52		811.083,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	194.299,43	1.077.710,95	189.086,08
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		992.737,77	970.062,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		392.127,37	387.430,35
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		119,50	119,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.961,52	15.061,66
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		246.453,48	256.189,57
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-30.564,35	163,81
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		992.393,68	1.151.298,97
15. Sonstige Steuern		93.125,36	93.133,04
16. JAHRESÜBERSCHUSS		899.268,32	1.058.165,93
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		704.000,00	865.000,00
18. BILANZGEWINN		195.268,32	193.165,93

ERLÄUTERUNGEN

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

BILANZ	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr	39.266.098,70	40.171.138,61
AKTIVA		
Anlagevermögen		
Grundstücke mit Wohnbauten	32.152.455,15	32.748.189,60
Der Bilanzausweis umfasst 601 Wohnungen mit 41.870,80 qm Wohnfläche, 4 Gewerbeeinheiten, 242 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.112.481,16	4.273.046,92
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	165.968,77	131.128,73
Zugegangen bei der Betriebsausstattung ist ein VW Transporter und diverse Kleingeräte. Abgegangen ist ein VW Caddy. Zugegangen bei der Geschäftsausstattung: zwei Schränke, ein Handy und diverse EDV-Ausstattung.		
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.156.021,15	1.100.105,83
Zum Ausweis kommen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderung aus Vermietung	70.548,88	51.677,33
Forderung aus Verkauf von Grundstücken	23.196,18	40.406,19
Sonstige Vermögensgegenstände	23.969,01	21.147,85
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.540,30	2.765,80
Flüssige Mittel	1.549.911,16	1.791.147,82
Ausgewiesen werden der Kassenbestand sowie die Guthaben auf Giro- und Geldmarktkonten.		

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben	3.227.983,53	3.503.950,76
Ergebnisrücklagen Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.431.609,34, Bauerneuerungsrücklagen mit € 7.042.000,00 und andere Ergebnisrücklagen mit € 3.913.992,96.	12.387.602,30	11.558.851,68
Rückstellungen Enthalten sind unter anderem Rückstellungen für Archivierung, Urlaubsansprüche und Gewährleistung.	401.285,99	460.707,81
Verbindlichkeiten Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.	21.581.583,34	23.197.011,71
Erhaltene Anzahlungen Ausgewiesen werden Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.	1.170.807,07	1.154.908,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus: Bau- und Instandhaltungsleistungen, Hausbewirtschaftung, sächliche Verwaltungskosten und Garantiefinanzierungen.	242.380,82	60.016,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung Enthalten sind die Sollmieten mit € 3.820.076,30 und Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten abzüglich der Erlösschmälerungen.	4.923.388,49	4.569.136,34
b) aus Betreuungstätigkeit Enthalten sind Erlöse aus der verwaltungsgemäßen Betreuung und aus sonstiger Betreuungstätigkeit.	186.421,13	181.918,44
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen Enthalten sind Hauswartleistungen für Dritte und Provisionserträge.	34.856,63	12.966,74
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	55.915,32	241.865,75
Bestandserhöhung mit € 1.156.021,15 aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten saldiert mit Bestandsminderung aus abgerechneten Betriebskosten mit € 1.100.105,83.		
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.820,00	18.250,00
Sonstige betriebliche Erträge	54.422,66	143.672,44
Erträge aus Verbrauch und Auflösung von Rückstellungen, aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie sonstige Erträge.		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.608.046,35	1.417.676,20
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.	883.411,52	811.083,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.	194.299,43	189.086,08
Abschreibungen	992.737,77	970.062,06
des Anlagevermögens und Sachanlagen		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	392.127,37	387.430,35
Sächliche Aufwendungen des Unternehmens (€ 372.225,88), Sonstige Kosten des Unternehmens (€ 15.204,47).		
Erträge aus anderen Finanzanlagen	119,50	119,50
Ausgewiesen werden Dividendenerträge und Zinserträge.		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	246.453,48	256.189,57
Beinhaltet die Zinsen aus der Dauerfinanzierung.		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-30.564,35	163,81
Kapitalertragssteuern		
Sonstige Steuern	93.125,36	93.133,04
Kraftfahrzeugsteuer und Grundsteuer.		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	704.000,00	865.000,00
Bilanzgewinn	195.268,32	193.165,93

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

(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.

Nach den zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind in der Gewinn- und Verlustrechnung die Aufwendungen für Betreuungstätigkeiten gesondert auszuweisen. Bisher erfolgte kein gesonderter Ausweis, sondern unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahresausweise wurden an die Neuregelung angepasst.

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 € 1.156.021,15 (Vorjahr € 1.100.105,83) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

- Rückstellung für noch anfallende Baukosten
- Rückstellung für noch nicht genommenen Urlaub
- Rückstellung für Gewährleistung
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung

**Fristigkeiten
Verbindlichkeiten**

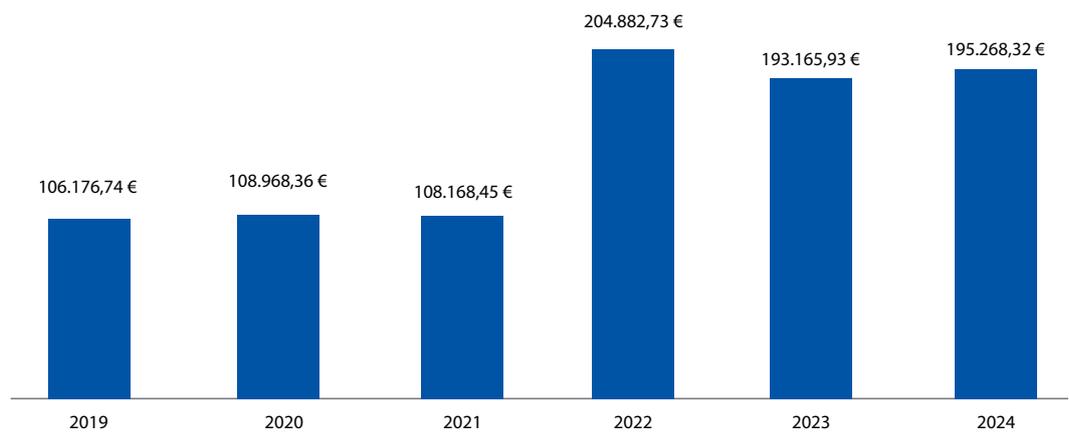
Verbindlichkeiten <i>Bei den in kursiv gestellten Angaben handelt es sich um die Vorjahreszahlen</i>	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.581.583,34 <i>23.197.011,71</i>	1.342.823,33 <i>1.342.713,80</i>	5.166.810,01 <i>5.346.058,91</i>	15.071.950,00 <i>16.508.239,00</i>	21.581.583,34 <i>23.197.011,71</i>	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.170.807,07 <i>1.154.908,68</i>	1.170.807,07 * <i>1.154.908,68</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	242.380,82 <i>60.016,75</i>	242.380,82 <i>57.219,26</i>	2.797,49			
Sonstige Verbindlichkeiten	30.185,74 <i>20.382,58</i>	30.185,74 <i>20.382,58</i>				
Gesamtbetrag	23.024.956,97 <i>24.432.319,72</i>	2.786.196,96 <i>2.575.224,32</i>	5.166.810,01 <i>5.348.856,40</i>	15.071.950,00 <i>16.508.239,00</i>	21.581.583,34 <i>23.197.011,71</i>	

GPR = Grundpfandrecht

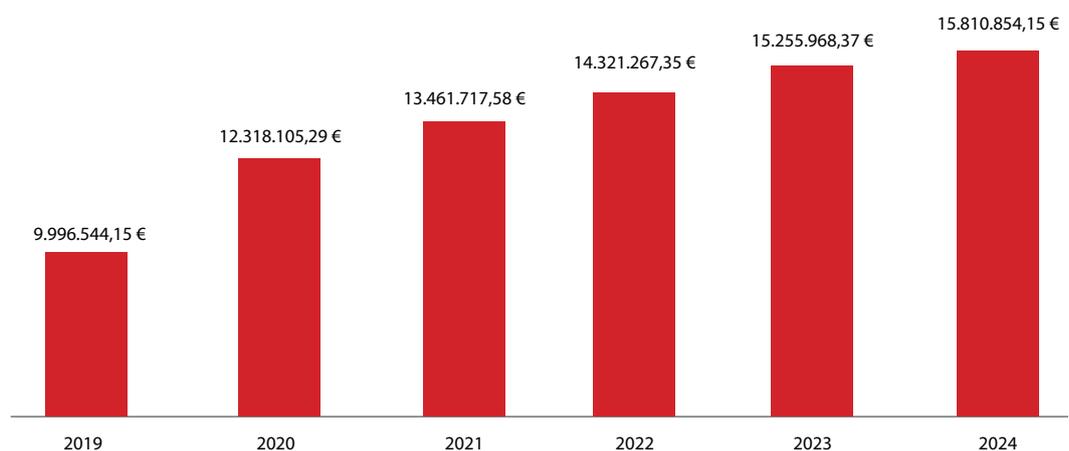
* steht zur Verrechnung an

Gewinn- verwendung:	Jahresüberschuss nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage (gem. Satzung § 39 Abs. 1 und 4)	€	360.268,32
	Unverbindliche Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage (gem. Satzung § 27)	€	165.000,00
<hr/>			
	Bilanzgewinn	€	195.268,32
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 01.01.2024	€	63.726,20
	b) Zuweisung andere Rücklagen	€	131.542,12

Entwicklung Bilanzgewinn



Entwicklung Eigenkapital



Mitgliederbewegung:

Im Geschäftsjahr 2024 veränderte sich das Mitgliederverzeichnis gegenüber 2023 wie folgt:

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2024			1.012	12.979
Beitritte			27	285
Übernahme weiterer Anteile				21
			1.039	13.285
Kündigungen/Ausschluss	42	746		
Übertragungen/ Todesfälle	23	293	65	1.039
Stand am 31.12.2024			974	12.246

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um

€ 214.966,23

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr verringert um

€ 190.580,00

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf

€ 3.183.960,00

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	6	1	7
	16	2	18

Gesetzliche Prüfung 2024:

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte im April 2025.

IMPRESSUM

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

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

S. 2 / 13: Tourismus Ellwangen, Stadt Ellwangen, www.ellwangen-tourismus.de

Titelbild S. 1: © Daniela Knipper – [stock.adobe.com #357583223](https://stock.adobe.com/#357583223)

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