

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

2	Tagesordnung
3	Geschäftsbericht des Vorstandes
15	Bericht des Aufsichtsrates
17	Jahresabschluss
22	Anhang des Jahresabschlusses
27	Gewinnverwendungsvorschlag
28	Bestätigungsvermerk

Tagesordnung

Ordentliche Mitgliederversammlung am 25. Juni 2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte
 - a) des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024
 - b) des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024
 - c) über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2024
3. Beschlussfassung über:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2024
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns 2024
 - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
4. Wahlen zum Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung
5. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 32 der Satzung

Geschäftsbericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit langer Tradition und seit 1897 als zuverlässiger Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Göppingen tätig. Die Genossenschaft wurde am 07.03.1897 gegründet und ist unter der GenRg. Nummer 530028 beim Amtsgericht Ulm eingetragen.

Nach der Satzung in der Fassung vom 06.06.2019 widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Modernisierung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Der Genossenschaft wurde mit Bescheid vom 25.09.1992 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Ziel der Genossenschaft ist es, vorrangig den vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren, marktfähig zu halten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags können zudem Neubauten errichtet werden.

Mit der Mitgliederversammlung vom 25.06.2024 haben die Mitglieder der Genossenschaft beschlossen, die Spareinrichtung aufgrund der hohen Verwaltungskosten, insbesondere durch gestiegene regulatorischen Anforderungen der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht), aufzulösen. Der Vorstand wurde von den Mitgliedern beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen zur Abwicklung einzuleiten.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

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 %.

Geschäftsbericht

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 Zinsfestschreibung.

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 %.

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.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum hauptsächlich mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von insgesamt 10 Wohnungen beschäftigt.

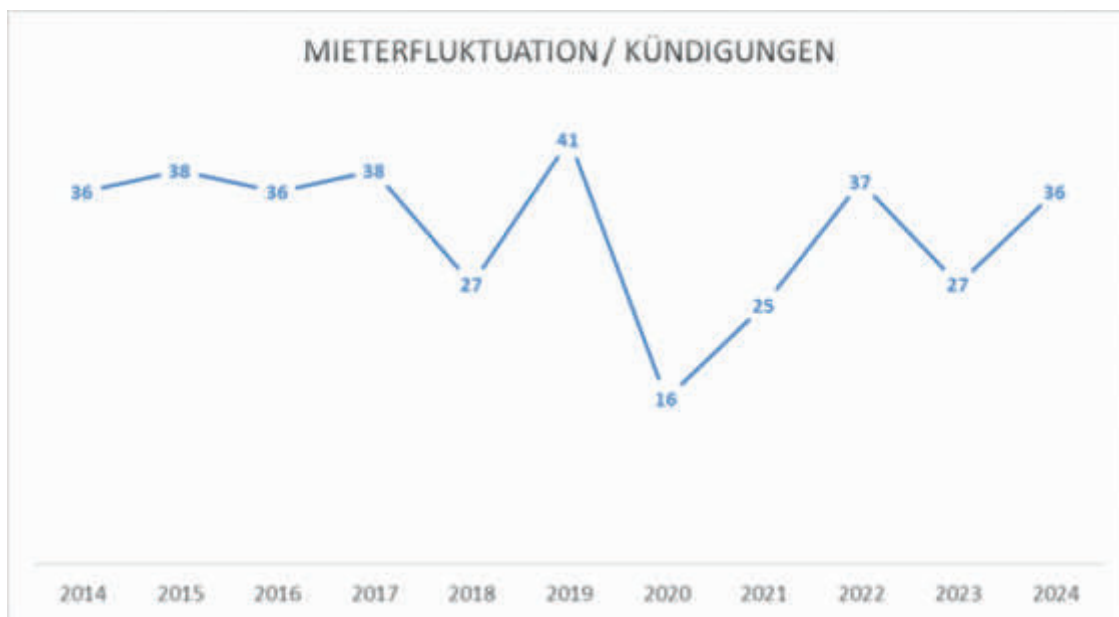
Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2024 einen eigenen Bestand mit

- 508 Wohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten
- 246 Stellplätze und Garagen

Der Gesamtbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Fertigstellung unseres Neubaus im Schaller-Härlin-Weg 7, Göppingen, um zehn Wohneinheiten und vier Stellplätze erhöht. Gleichzeitig sind durch den Verkauf der Lorcher Straße 57 und 57/1 sieben Wohneinheiten abgegangen. Derzeit sind keine öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand.

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Bei Mieterwechseln werden die Wohnungen entsprechend den aktuellen Anforderungen instandgesetzt und modernisiert. Dies stärkt die Wettbewerbsposition nachhaltig.



Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Kündigungen leicht auf 36 (Vorjahr 27) gestiegen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,7 % (Vorjahr 4,7 %). Dieser Wert liegt im Branchendurchschnitt.

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel sofort und ohne größere Mietausfall weitervermietet werden. Leerstände waren ausschließlich aufgrund von Renovierungen zu verzeichnen.

Die durch Fluktuation und die damit verbundene Modernisierungszeit entstandenen Erlösminderungen betragen 25.499,25 € bzw. 0,8 % der Sollmieten und Umlagen. Diese liegen geringfügig über dem Vorjahresniveau.



Die durchschnittliche Sollmiete ist im Vergleich zum Vorjahr leicht von 6,28 € pro m² auf 6,54 € pro m² gestiegen. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf Mietanpassungen nach Wohnungsmodernisierungen bei Neuvermietungen sowie auf die Erstvermietung unseres Neubauprojekts Im Schaller-Härlin-Weg 7 in Göppingen zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum Bilanzstichtag lediglich auf 607,27 € (Vorjahr 4.315,76 €). Bezogen auf den Gesamtumsatz von rund 3,3 Mio.€ entspricht dies einem Anteil von unter 0,02 %. Das niedrige Niveau resultiert insbesondere aus einem konsequenten Forderungsmanagement. Die Zahlungsmoral der Mieter ist weiterhin sehr gut.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der Genossenschaft ist es, die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände langfristig zu erhalten und so die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen. Dabei spielt auch die nachhaltige Versorgung der Objekte mit regenerativen Energien und damit einhergehend die Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe eine noch stärkere Rolle.

Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung unserer 508 Wohnungen wurden im Berichtsjahr 1.107,3 T€, davon 1.008,9 T€ aufwandswirksam, investiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote (%-tualer Anteil der Sollmiete, die in den eigenen Bestand reinvestiert wird) von 41,5 % (Vorjahr 57,3 %).

Insgesamt mussten rund 14 Wohnungen im Zuge von Mieterwechsel umfangreich modernisiert werden. Diese umfassten Badsanierungen, den Austausch von Bodenbelägen, die Erneuerung der Elektrik sowie die Modernisierung der Heizsysteme. In einzelnen Wohnungen wurden zudem grundrissverändernde Maßnahmen vorgenommen, um die Raumaufteilung zeitgemäß anzupassen und die Wohnqualität deutlich zu verbessern. Diese Investitionen tragen nicht nur zur Attraktivität des Wohnraums bei, sondern auch zur langfristigen Wertsteigerung des Bestands.

Energetische Modernisierung Ludwig-Dürr-Straße 34, Göppingen

Die Genossenschaft hat die im Sommer 2023 begonnene energetische Sanierung in der Ludwig-Dürr-Straße 34, Göppingen abgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten mehrere bauliche und technische Verbesserungen:

- Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, um den Wärmeverlust deutlich zu reduzieren.
- Das Dach wurde vollständig saniert und mit einer zusätzlichen Dämmung versehen.
- Sämtliche Fenster wurden gegen neue mehrfachverglaste Kunststofffenster ausgetauscht.
- Eine Photovoltaikanlage wurde auf dem Dach installiert, um Teile des Strombedarfs der Heizung zu decken.
- Die veraltete Gasheizung wurde durch eine moderne Hybridheizung ersetzt, das eine deutlich höhere Effizienz sowie niedrigere CO₂-emissionen aufweist.

Auch die Balkonanlage wurde vollständig erneuert. Die bestehenden Balkone wurden entfernt und durch größere, vorgestellte Balkone ersetzt. Diese Maßnahme dient nicht nur der Verbesserung des Wohnkomforts, sondern trägt auch zur Vermeidung von Wärmebrücken bei und unterstützt damit die energetische Zielsetzung des Projekts.

Die Gesamtkosten der Maßnahme beliefen sich auf rund 730,0 T€. Die Finanzierung erfolgte mit zinsgünstigen KfW-Mitteln und Tilgungszuschüsse.

Mit dem Abschluss dieser Maßnahme stärkt die Genossenschaft ihren Weg in Richtung klimaneutraler Gebäudebestand und leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zur Zukunftssicherheit und Wertsteigerung des Portfolios.

Energetische Modernisierung Kronengasse 4, Göppingen

Im Mai 2025 wurde mit der umfassenden energetischen Sanierung des Wohngebäudes in der Kronengasse 4 begonnen. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 950 T€. Für die Finanzierung wurden Fördermittel des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt.

Im Rahmen der Maßnahme sind unter anderem die Dämmung der Fassade durch ein Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung der Fenster, Sanierung und Dämmung des Dachs inkl. eine Photovoltaikanlage sowie die Umrüstung der ineffizienten Einrohrheizung auf eine Zweirohrheizung vorgesehen. Perspektivisch ist geplant, die Wohnungen im Zuge von Mieterwechsel mit Fußbodenheizungen auszustatten und an das neue System anzuschließen. Aktuell stehen drei von zehn Wohneinheiten leer, die bereits in die Sanierungsarbeiten mit einbezogen wurden.

Geschäftsbericht

Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 29.06.2021 hat der Bau- und Sparverein das Grundstück im Schaller-Härlin-Weg 7 in Göppingen erworben. Auf dieser Fläche wurde der Neubau von zehn kompakten Mietwohnungen realisiert. Der Baustart erfolgte im Oktober 2022, die Fertigstellung im März 2024. Die Vermietung des Objekts erfolgt vollständig an die soziale Einrichtung VIADUKT e.V. zur Unterbringung von Menschen mit Autismus. Der Neubau wurde im KfW-Effizienzhaus-40 errichtet und erfüllt somit höchste energetische Anforderungen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, wodurch vollständig auf fossile Energieträger verzichtet werden kann. Ein weiterer Bestandteil des nachhaltigen Energiekonzepts ist zudem die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage. Die Bewohner können den erzeugten Solarstrom direkt vor Ort nutzen und profitieren dadurch von reduzierten Strom- und Heizkosten. Gleichzeitig wird durch die Eigenstromnutzung der CO₂-Ausstoß nachhaltig gesenkt.

Verkauf

Mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.01.2024 wurden zwei Wohnobjekte mit insgesamt sieben Wohneinheiten in der Lorcher Straße 57 und 57/1 veräußert. Hierbei wurde ein Buchgewinn in Höhe von 328,7 T€ realisiert. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen einer strategischen Portfoliobereinigung.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Stichtag 31.12.2024 zählte die Genossenschaft über 935 Mitglieder mit insgesamt 3.388 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 50.220,00 € verringert und betragen am Jahresende 1.050.280,00 €. Die Mitgliederzahl hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder 949	Anteile 3.550
Stand 31.12.2023		
Zugang durch		
Beitritte	40	162
Übernahme weiterer Anteile		13
	989	3.725
Abgang durch		
Kündigung	29	133
Tod	15	118
Übertragung	9	31
Anteilskündigungen		51
Ausschluss	1	4
Stand 31.12.2024	935	3.388

Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2024	1.297.267,83 €
Einzahlungen	9.258,71 €
Zinsgutschriften	18.138,15 €
Auszahlungen	1.310.530,77 €
Kapitalertragssteuern / sonstiges	1.951,87 €
Stand 31.12.2024	12.182,05 €

Der Abgang der Spareinlagen resultiert aus dem in der Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2024 gefassten Beschluss zur Auflösung der Spareinrichtung. Zum Bilanzstichtag bestanden Spareinlagen in Höhe von T€ 12,2, die insgesamt drei Sparkonten zuzuordnen sind.

b) Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 950,8 T€ ab und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.194,9	1.408,0	-213,1
Kapitaldienst	22,3	-1,7	24,0
Summe	1.217,2	1.406,3	-189,1
Verwaltungskosten	-622,1	-659,5	37,4
Betriebsergebnis	595,1	746,8	-151,7
Übrige Rechnung	355,7	49,9	305,8
Jahresüberschuss	950,8	796,7	154,1

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung reduziert sich insbesondere aufgrund von gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (230,8 T€) denen höhere Mieterlöse (92,1 T€) gegenüberstehen. Die gestiegenen Mieterlöse resultieren aus dem Erstbezug der Wohnungen im Schaller-Härlein-Weg 7 und aus Mietanpassungen nach Mieterwechsel, insbesondere nach umfangreichen Wohnungsmodernisierungen.

Die Ausgaben für Instandhaltung sind unter anderem auf notwendige Reparaturen und Modernisierungen zurückzuführen, die langfristig den Wert der Immobilien erhalten und steigern sollen. Besonders die umfangreichen Modernisierungen nach Mieterwechsel spielen dabei eine zentrale Rolle, da diese Maßnahmen nicht nur eine bessere Wohnqualität bieten, sondern auch höhere Mieteinnahmen ermöglichen.

Geschäftsbericht

Das Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen von einem Festgeldkonto.

Der Verwaltungsaufwand verringert sich hauptsächlich aufgrund geringerer Personalaufwendungen (55,3 T€), denen höhere Sachaufwendungen (17,9 T€) gegenüberstehen.

In der übrigen Rechnung sind mit 328,7 T€ Erträge aus Anlagenverkäufen enthalten.

Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.1024

	2024		2023		Veränderung
	T€		T€		T €
Anlagevermögen	11.818,3	78,5%	11.627,4	81,8%	190,9
Umlaufvermögen	3.255,4	21,6%	2.592,7	18,2%	662,7
Bilanzsumme	15.073,7	100,0%	14.220,1	100,0%	853,6
Eigenkapital	9.757,9	64,7%	8.835,4	62,1%	922,5
Rückstellungen	493,1	3,3%	218,1	1,5%	275,0
Fremdkapital	4.809,7	31,9%	5.149,9	36,2%	-340,1
Rechnungsabgrenzung	13,0	0,1%	16,7	0,1%	-3,7
Bilanzsumme	15.073,7	100,0%	14.220,1	100,0%	853,6

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 853,6 T€ auf 15.073,7 T€ erhöht. Die Vermögenslage der Genossenschaft wird nach wie vor durch das Sachanlagevermögen bestimmt.

Die Zunahme des Anlagevermögens resultiert insbesondere aus Fremdkosten für die Neubaumaßnahmen im Schaller-Härlin-Weg 7 (474,6 T€) und aus aktivierten Modernisierungskosten (35,1 T€). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 356,2 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöht sich hauptsächlich durch gestiegene flüssige Mittel (999,4 T€). Hierzu wird auf die Finanzlage verwiesen. Dem gegenüber stehen geringere sonstige Vermögegenstände (355,3 T€).

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Veränderung der Geschäftsguthaben und der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote steigt um 2,6 Prozentpunkte auf 64,7 %.

Der Anstieg der Rückstellungen ist im Wesentlichen auf die Bildung von Rückstellungen für zum Ende des Geschäftsjahres gekündigte Wohnungen zurückzuführen, die im Folgejahr saniert werden sollen.

Das Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 340,1 T€ verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen durch Darlehensvalutierungen (1.384,0 €) bei planmäßigen Tilgungen (262,8 T€) zu. Darüber hinaus haben sich die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen im Zuge der Einstellung des Sparbetriebs gegenüber dem Vorjahr um 1.285,1 T€ vermindert. Per Saldo ergibt sich daraus der Rückgang des Fremdkapitals.

Finanzlage

	2024 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.454,9
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-189,6
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.384,0
Planmäßige Tilgungen	-262,8
Rückzahlung der Spareinlagen im Zuge der Auflösung	-1.285,1
sonstiges	-102,3
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-266,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	999,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.537,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.2024	2.536,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2024 1.454,9 T€. Dieser reichte aus, um den Liquiditätsabfluss aus der Investitionstätigkeit (-189,6 T€) und der Finanzierungstätigkeit (-266,2 T€) zu decken. Im Jahr 2024 erfolgte der Abruf der im Geschäftsjahr 2023 noch nicht valuierten Darlehensmittel in Höhe von 1.384,0 T€ für unsere Neubauvorhaben. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 erhöht sich um insgesamt um 999,1 T€ auf 2.536,4 T€. Die Liquiditätslage des Unternehmens ist im Berichtsjahr gut. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Es sind derzeit und in überschaubarer Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Geschäftsbericht

c) Finanzielle Leistungsindikatoren

		2024 €	2023 €
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	9,7%	9,0%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	64,7%	62,1%
Durch. Sollmiete (in € pro m²/Monat)	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	6,54	6,28
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	0,8%	0,6%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (in € pro m²/Jahr)	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	30,70	43,24
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{Sollmiete inkl. Garagen/Stellplätze}}$	39,1%	57,3%

Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir aufgrund eines geringeren prognostizierten Jahresüberschusses von einer leicht sinkenden Eigenkapitalrentabilität aus. Die durchschnittlichen Sollmieten werden voraussichtlich moderat ansteigen. Diese Anpassung ergibt sich hauptsächlich im Zuge von Mieterwechseln, bei denen marktgerechte Mietanpassungen vorgenommen werden. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind für das Geschäftsjahr 2025 rund 1.891,4 T€, davon 751,4 T€ aufwandswirksam, eingeplant. Hierdurch erhöht sich sowohl der Gebäudeerhaltungskoeffizient als auch die Modernisierungsquote.

3. Gesamtaussage

Der Vorstand der Bau- und Sparvereins Göppingen eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie den Verlauf des Geschäftsjahres insgesamt positiv.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets fristgerecht zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Durch konsequentes Liquiditätsmanagement konnten bei sämtlichen Lieferverbindlichkeiten Skontoabzüge durch frühzeitige Zahlungen realisiert werden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind vollständig durch liquide Mittel und unfertige Leistungen gedeckt.

III. Prognosebericht

Das Jahresergebnis 2024 ist mit 951 T€ geringfügig höher ausgefallen als ursprünglich prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von rund 650,0 T€ bis 700,0 T€

Aufgrund der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Göppingen, der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und geplanter Mieterhöhung wird von einer leichten Steigerung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2025 ausgegangen.

Geplant sind Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von 1.891,4 T€, davon sind 751,4 T€ aufwandswirksam im Wirtschaftsplan angesetzt. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechsel sowie bei zwei energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Chancen- und Risikobericht

Für uns sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung, sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Im Krieg in der Ukraine gibt es weiterhin keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Es ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und

Geschäftsbericht

Baumaßnahmen sowie damit verbundene Kostensteigerungen. Die Bauverzögerungen können zu späteren Mieteinnahmen und zu höheren Finanzierungskosten führen. Im Vermietungsgeschäft kann es zu längeren Leerstandszeiten kommen. Energiepreissteigerungen sowie die hohe Inflationsrate können vermehrt zu Mietausfällen führen.

Aus heutiger Sicht wurde ausreichend Risikovorsorge für Zinsänderungen bei den Finanzierungen durch Festzinsdarlehen getroffen. Fremdwährungsdarlehen kommen nicht zum Einsatz. Geldanlagen werden in der Regel nur als Termingeld bei regionalen inländischen Kreditinstituten getätigt. Spekulative Geschäfte werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Finanzplanung wird eine risikoarme Liquiditätssteuerung verfolgt. Dabei wird sichergestellt, dass die Mittel für das operative Geschäft jederzeit zur Verfügung stehen. Es ist ein konsequentes Forderungsmanagement installiert.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten würden oder die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten würden. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der Genossenschaft auswirken.

Das Risikomanagement ist geprägt durch die vergleichsweise kleine Betriebsgröße. In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Risiken und Chancen regelmäßig behandelt. Wichtige Instrumente sind die monatlichen Instandhaltungskontrollen, Überwachung der Wohnraumkündigungen mit den zu erwartenden Modernisierungskosten und regelmäßige Vorscheurechnungen.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und durch unsere kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sehen wir gute Chancen für die nachhaltige Vermietbarkeit unserer günstigen Wohnungen. Aufgrund der Wohnungsgrößen und der Lage unserer Gebäude gehen wir davon aus, dass unsere preiswerten Wohnungen auch künftig nachgefragt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft konnte im Jahr 2024 auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Als Kontrollinstanz der Genossenschaft fungiert der Aufsichtsrat, welcher im Laufe des Jahres seine gesetzlich und satzungsgemäß festgelegten Überwachungsaufgaben erfüllt hat. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und detailliert über die wirtschaftlichen Entwicklungen informiert. Innerhalb des Berichtszeitraums fanden fünf Sitzungen statt, an denen sowohl der Aufsichtsrat als auch der Vorstand teilnahmen, sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates. Schwerpunkte dieser Zusammenkünfte waren unter anderem die Begutachtung des Jahresabschlusses für 2024, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm 2025 und deren Umsetzung. Zudem hat sich der Prüfungsausschuss kontinuierlich mit den laufenden Geschäftsvorgängen und den Kassenprüfungen befasst. Im Zuge seiner Überwachungsfunktion sind dem Aufsichtsrat keine Risiken aufgefallen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wird hiermit festgestellt.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurden der erstellte Jahresabschluss und der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns umfassend behandelt und geprüft. Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss 2024 einstimmig zugestimmt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2024 festzustellen, die empfohlene Verwendung des Jahresüberschusses gemäß Satzung zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) in der Zeit vom 3. Februar bis 7. Februar 2025 geprüft. Über das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15. April 2025 berichtet. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Über die Prüfung des Prüfungsverbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Jahr 2024 nicht verändert. Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2024 endeten turnusgemäß die Amtsperioden von Herrn Rudolf Steinbrecher und Herrn Heinrich Ziller. Beide stellten sich der Wiederwahl und wurden gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurden Herr Bernhard Gold als Vorsitzender und Herr Rudolf Steinbrecher als stellvertretender Vorsitzender in ihren Ämtern bestätigt.

Bericht des Aufsichtsrates

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Frau Michaela Bubeck und Frau Gundela Böhmer. Beide stellen sich erneut zur Wahl, was vom Aufsichtsrat begrüßt und befürwortet wird.

Herr Heinrich Ziller ist aus gesundheitlichen Gründen vorzeitig zum Ende des Jahres 2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ziller für seine langjährige Mitarbeit und seinen engagierten Einsatz. Gemäß §23 der Satzung ist bei einem vorzeitigen Ausscheiden ein Ersatzmitglied bei der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung zu wählen. Der Aufsichtsrat hat einen geeigneten Kandidaten identifiziert, der sich aufgrund seiner fachlichen Qualifikation als Wunschkandidat des Gremiums herauskristallisiert hat. Die Vorstellung des Kandidaten erfolgt im Rahmen der Mitgliederversammlung im Juni 2025, in der auch die Wahl zur Nachbesetzung für die verbleibende Amtszeit durchgeführt wird.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen. Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für die stets gute, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Göppingen, im. April 2025

Für den Aufsichtsrat
Bernhard Gold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.354,30	510,85
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.731.427,85		10.137.946,02
2. Grundstücke ohne Bauten	6.253,09		6.253,09
3. Technische Anlagen und Maschinen	25.842,97		27.209,12
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.789,81		26.484,26
5. Anlagen im Bau	0,00		1.428.992,72
5. Bauvorbereitungskosten	29.607,70	11.816.921,42	0,00
Anlagevermögen insgesamt		11.818.275,72	11.627.396,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	622.805,72		604.750,68
2. Andere Vorräte	21.253,71	644.059,43	25.773,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	607,27		4.315,76
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.085,79	11.693,06	358.087,37
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.536.413,32		1.537.323,71
2. Bausparguthaben	62.710,18	2.599.123,50	62.407,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		584,04	0,00
Bilanzsumme		15.073.735,75	14.220.054,47

Jahresabschluss

PASSIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.190,00		27.608,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.050.280,00		1.100.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.810,00	1.143.280,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 0,00			
Vorjahr € 1.842,00			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.275.586,94		1.179.586,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 96.000,00			
Vorjahr € 79.666,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
3. Andere Ergebnismrücklagen	6.406.333,31	8.559.808,41	5.597.839,21
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 8.494,10			
Vorjahr € 9.050,27			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 800.000,00			
Vorjahr € 665.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	950.808,42		796.660,02
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	896.000,00	54.808,42	744.666,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		9.757.896,83	8.835.416,33

Jahresabschluss

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		9.757.896,83	8.835.416,33
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		493.130,72	218.095,48
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.020.100,58		2.898.911,23
2. Spareinlagen	12.182,05		1.297.267,83
3. Erhaltene Anzahlungen	683.135,15		664.407,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und			
4. Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		853,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.031,85		281.268,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	8.253,81	4.809.703,44	7.105,85
davon aus Steuern:			
€	5.379,32		
Vorjahr €	5.864,77		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.004,76	16.728,47
Bilanzsumme		15.073.735,75	14.220.054,47

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.271.386,32		3.125.994,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.055,04	84.533,42
Sonstige betriebliche Erträge		371.374,51	79.536,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.643.367,69		1.427.185,72
Rohergebnis		2.017.448,18	1.862.878,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	371.980,05		412.513,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	83.300,54	455.280,59	97.686,47
davon für Altersversorgung:			
€ 601,12			
Vorjahr € 973,81			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		356.249,89	300.959,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		160.201,86	148.849,23
Übertrag:		1.045.715,84	902.869,84

Jahresabschluss

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		1.045.715,84	902.869,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>28.776,90</u>	28.776,90	3.924,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		73.740,08	60.868,71
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.000.752,66	845.925,65
Sonstige Steuern		49.944,24	49.265,63
Jahresüberschuss		950.808,42	796.660,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		896.000,00	744.666,00
Bilanzgewinn		54.808,42	51.994,02

3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2024

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG, Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen wurde am 07.03.1897 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm GnR 530028 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV).

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre. EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € werden im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich enthaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten: lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer bzw. linear 2,0%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,14% bis 33,33%
- Technische Anlagen und Maschinen: 5,0%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) von bis zu 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 €, die ab dem Geschäftsjahr 2018 angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die **Anderen Vorräte** (Heizöl) werden zu den Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren (First in-First out) bewertet.

Die **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichem Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahren abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Umlaufvermögen

In der Position **Unfertige Leistungen** sind 622.805,72 € (Vorjahr 604.750,68 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	20.500,00	19.500,00
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	421.250,00	155.000,00
Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen	20.700,00	17.750,00
Übrige	30.680,72	25.845,48
Summe	493.130,72	218.095,48

Jahresabschluss

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten (ohne Spareinlagen) ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.020.100,58 (2.898.911,23)	324.940,65 (217.402,53)	1.698.029,35 (1.383.216,75)	1.997.130,58 (1.298.291,95)	4.020.100,58 (2.898.911,23)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	683.135,15 (664.407,45)	683.135,15 (664.407,45)				GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (853,00)	0,00 (853,00)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.031,85 (281.268,83)	86.031,85 (281.268,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.253,81 (7.105,85)	8.253,81 (7.105,85)				
Gesamtbetrag	4.797.521,39 (3.852.546,36)	1.102.361,46 (1.171.037,66)	1.698.029,35 (1.383.216,75)	1.997.130,58 (1.298.291,95)	4.020.100,58 (2.898.911,23)	GPR GPR
Spareinlagen	12.182,05 (1.297.267,83)					
Verbindlichkeiten gesamt	4.809.703,44 (5.149.814,19)					

* steht zur Verrechnung an

GPR=Grundpfandrecht

Jahresabschluss

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	10.962,23	420.782,65
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	1.219,82	876.485,18
Summe	12.182,05	1.297.267,83

In der Mitgliederversammlung vom 25.06.2024 wurde beschlossen die Spareinrichtung einzustellen. Die Auszahlungen erfolgten Ende des Jahres 2024 bzw. erfolgen teilweise in 2025.

Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausbezahlte Mieten für Januar 2025.

Jahresabschluss

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind nachfolgende wesentliche Erträge enthalten:

- Erträge aus Anlageverkäufen 328.715,63 € (Vorjahr 0,00 €)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 24.509,26 € (Vorjahr 48.213,47 €)
- Erträge aus Versicherungsentschädigungen 15.374,88 € (Vorjahr 27.452,84 €)

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 133,47 € (Vorjahr 76,08 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 89,41 € (Vorjahr 60,02 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Im Geschäftsjahr 2024 bestehen keine finanziellen Verpflichtungen mehr.

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsversprechen i. H. von 16.128,36 € abgegeben. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte seit Anbeginn bis heute noch keinen Schadensfall zu verzeichnen.

Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Mitgliederbewegung

Anfang	2024	949
Zugang	2024	40
Abgang	2024	54
Ende	2024	935

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 50.220,00 € verringert.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Regiebetrieb	2	0
Summe	5	0

Außerdem waren durchschnittlich 7 geringfügig Beschäftigte angestellt

Mitglieder des Vorstandes:

Paolo Carosia Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dietmar Berchtold, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernhard Gold, Finanzberater (Aufsichtsratsvorsitzender)
Michaela Bubeck, Dipl. Ing. (FH)
Gundela Böhmer, Rentnerin
Brigitte Holl, Rentnerin
Rudolf Steinbrecher, Rentner
Heinrich Ziller, Rentner (bis 31.12.2024)

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Göppingen, den 28.01.2025

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittel in Höhe von 800.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 54.808,42 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % = 43.945,60 €
Zuweisung zu den anderen Ergebnismitteln = 10.862,82 €

Bestätigungsvermerk

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 (**Anlage 1**) der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Bestätigungsvermerk

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische

Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Bestätigungsvermerk

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Stuttgart, 7. Februar 2025

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.





Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein Göppingen eG

Ulrichstraße 47

Telefon: 07161 9833350

Internet: www.bsv-gp.de

73033 Göppingen

Telefax: 07161 9833359

Email: info@bsv-gp.de



Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

