

# Geschäftsbericht 2025



20  
25

## Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Kurzporträt
- 5 Organe

## Menschen & Miteinander

- 8 BBG Sozialagenda
- 10 Mitglieder & Mitarbeiter
- 12 WohnCafé JOOS
- 16 Raumtausch

## Umwelt & Gesellschaft

- 20 Nachhaltigkeit
- 22 ESG-Strategie

## Wohnraum & Gebäude

- 26 Modernisierung
- 34 Neubau

## Zahlen & Fakten

- 44 Bericht des Aufsichtsrats
- 46 Lagebericht
- 53 Kennzahlen
- 54 Jahresabschluss 2025
- 66 Nachruf
- 67 Impressum



**Liebe Leserinnen und Leser,**

ein weiteres Jahr liegt hinter uns – ein Jahr, das von sichtbaren Fortschritten, wichtigen Weichenstellungen und lebendiger Gemeinschaft geprägt war. 2025 stand ganz im Zeichen der Weiterentwicklung unseres Bestands und der konsequenten Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie. Zahlreiche Gebäude konnten energetisch modernisiert und damit zukunftsfähig aufgestellt werden.

In Kornwestheim durften wir zudem einen Neubau mit 26 Wohneinheiten fertigstellen und an seine neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Solche Momente zeigen uns immer wieder, wofür wir arbeiten: für bezahlbaren, modernen Wohnraum und für lebendige Nachbarschaften.

Der Blick nach vorn ist ebenso klar wie ambitioniert. In den kommenden Jahren planen wir umfangreiche Investitionen – sowohl in unseren Bestand als auch in neue Projekte. Eine 2025 beauftragte finanzielle Machbarkeitsstudie bestätigt die Realisierbarkeit dieser Vorhaben und bestärkt uns darin, unseren Weg verantwortungsvoll und zugleich mutig weiterzugehen.

Große Ziele brauchen engagierte Menschen. Deshalb schaffen wir Arbeitsbedingungen, die sich an den unterschiedlichen Lebensphasen unserer Mitarbeitenden orientieren und Raum für Entwicklung bieten. Dass wir hier auf dem richtigen Weg sind, bestätigt das Zertifikat „berufundfamilie“, das uns 2025 nach erfolgreicher Auditierung verliehen wurde.

Wie gelebte Gemeinschaft aussehen kann, zeigt ein weiteres Herzensprojekt: Anfang 2026 wurde das Wohncafé Joos in der Kornwestheimer Güterbahnhofstraße 25 eröffnet. Es ist ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Mitgestaltung – für unsere Mitglieder ebenso wie für Interessierte aus der Nachbarschaft. Hier wird Nachbarschaft nicht nur gedacht, sondern Tag für Tag gelebt.

Trotz weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft – insbesondere im Neubau – blicken wir mit Zuversicht auf das Jahr 2026. Unsere solide aufgestellte Organisation, klare Strategien und das Engagement unseres Teams geben uns die Kraft, die kommenden Aufgaben entschlossen anzugehen.

Wir freuen uns, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen.



**René Rhein**  
Technischer Vorstand



**Eduard Schilling**  
Kaufmännischer Vorstand

# Die BBG im Kurzporträt

**„Schaffung und Erhalt von sicherem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum“ – das ist das Ziel der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.**

In Zeiten steigender Mieten und wachsender Nachfrage nach Wohnraum bietet die BBG mit über 2.330 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten zahlreichen Menschen in der Region Stuttgart ein Zuhause zu fairen Konditionen. Neben der Entwicklung neuer Wohnprojekte kümmern wir uns um die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung unseres Bestands – von Wohnungen und Gewerbeeinheiten bis hin zu Stellplätzen und Außenanlagen.



**1907  
gegründet**



**3.208  
Mitglieder**



**2.363 Wohn-  
& Gewerbeimmobilien**  
(27 Gewerbe, 2.336 Wohneinheiten)



**90,8 Mio. € bzw. 69,10 %  
Eigenkapitalquote**



**0,30 %  
Leerstandsquote**



**160.377,40 m<sup>2</sup>  
Wohn- & Nutzfläche**



**133 Mio. €  
Bilanzsumme**



**45 Mitarbeiter**  
7 technisch, 15 kaufmännisch, 5 Regiebetrieb  
17 geringfügig Beschäftigte, 1 Azubi



**8,56 € / m<sup>2</sup>  
Durchschnittsmiete**

**Wir sind Mitglied:**



# Die Organe der BBG

Der aktuelle Aufsichtsrat der BBG unter Vorsitz von Rolf Bittlingmaier besteht aus 6 Mitgliedern. Gewählt wird der Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung. Deren Aufgabe ist es, die Mitglieder zu vertreten. Bestehend aus mindestens 50 Mitgliedern, besitzt die Vertreterversammlung ein aktives Mitspracherecht bei wesentlichen Geschäften der Genossenschaft. Das operative und strategische Geschäft unter der Leitung der beiden Vorstände René Rhein und Eduard Schilling ist zuständig für die Betreuung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung sowie den Neubau von Wohnungen und die Betreuung und Administration der Mitglieder.



Vorstand



Aufsichtsrat



Vertreterversammlung

## Vorstand

René Rhein, Technischer Vorstand | Eduard Schilling, Kaufmännischer Vorstand

## Aufsichtsrat

Rolf Bittlingmaier, Vorsitzender | Heiko Laich, Stellvertretender Vorsitzender | Stefan Gabler, Schriftführer | Gökmen Sengül | Daniela Floß, Stellvertretende Schriftführerin | Jochen Zeltwanger

## Vertreterversammlung

**Wahlbezirk 1:** Günther Bareis | Steffen Franke | Monika Gabler | Frank Grafe

Julian Horntasch | Ulrike König | Martin Krecker | Georg Reiss | Reinhard Simon

**Wahlbezirk 2:** Uwe Gampper | Michael Hilse | Manfred Parcetic | Harry Peters

Alexander Richter | Benno Sokolow | Sabine Trölenberg | Gustav Weiler | Gerd Wenzel

**Wahlbezirk 3:** Katrin Behm | Birgit Dressler | Erich Grundmann | Reinhold Jaier

Markus Kämmler | Uwe Kieber | Diana Offterdinger | Inge Petrak | Edgar Reinhardt

**Wahlbezirk 4:** Dorina Baier | Simone Hekenberger | Brigitte Hilcher | Holger Horntasch

Martina Simioni | Timo Steichele | Christoph Theis

**Wahlbezirk 5:** Jörg Derner | Karin Englisch | Christa Gerhardt | Beate Mertlbauer

Joachim Sängler | Horst Völtz | Melanie Volz

**Wahlbezirk 6:** Andrea Alt | Ramona Hertkorn | Monika Humérez Block

Klaus-Jürgen Josefiak | Frank Pfeifer | Astrid Ruppert | Joachim Ruppert | Thomas Wiesner

**Wahlbezirk 7:** Oliver Frank Braun | Sarah Dürr | Kathleen Folti | Jürgen Mann

Claudia Mittnacht | Thomas Schön | Jens Wende

**Wahlbezirk 8:** Ella Feistel

# Menschen & Miteinander

MENSCHEN & MITEINANDER





# Der Blick über den Wohnraum hinaus: Die Sozialagenda der BBG.

Genossenschaftliches Handeln bedeutet für die BBG seit jeher mehr als die Bereitstellung von Wohnraum. Es geht auch um Verantwortung für die Menschen, die in unseren Wohnungen und Quartieren leben. Vor diesem Hintergrund haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auf eine gemeinsame Sozialagenda verständigt. Sie bildet einen verbindlichen Rahmen für unser soziales Engagement und orientiert sich an vier zentralen Säulen: Sicherheit, preisgünstiges Wohnen, Miteinander und Gesellschaft. Damit greifen wir zentrale Themen auf, die für unsere Mitglieder und für das Leben in unseren Quartieren von großer Bedeutung sind.

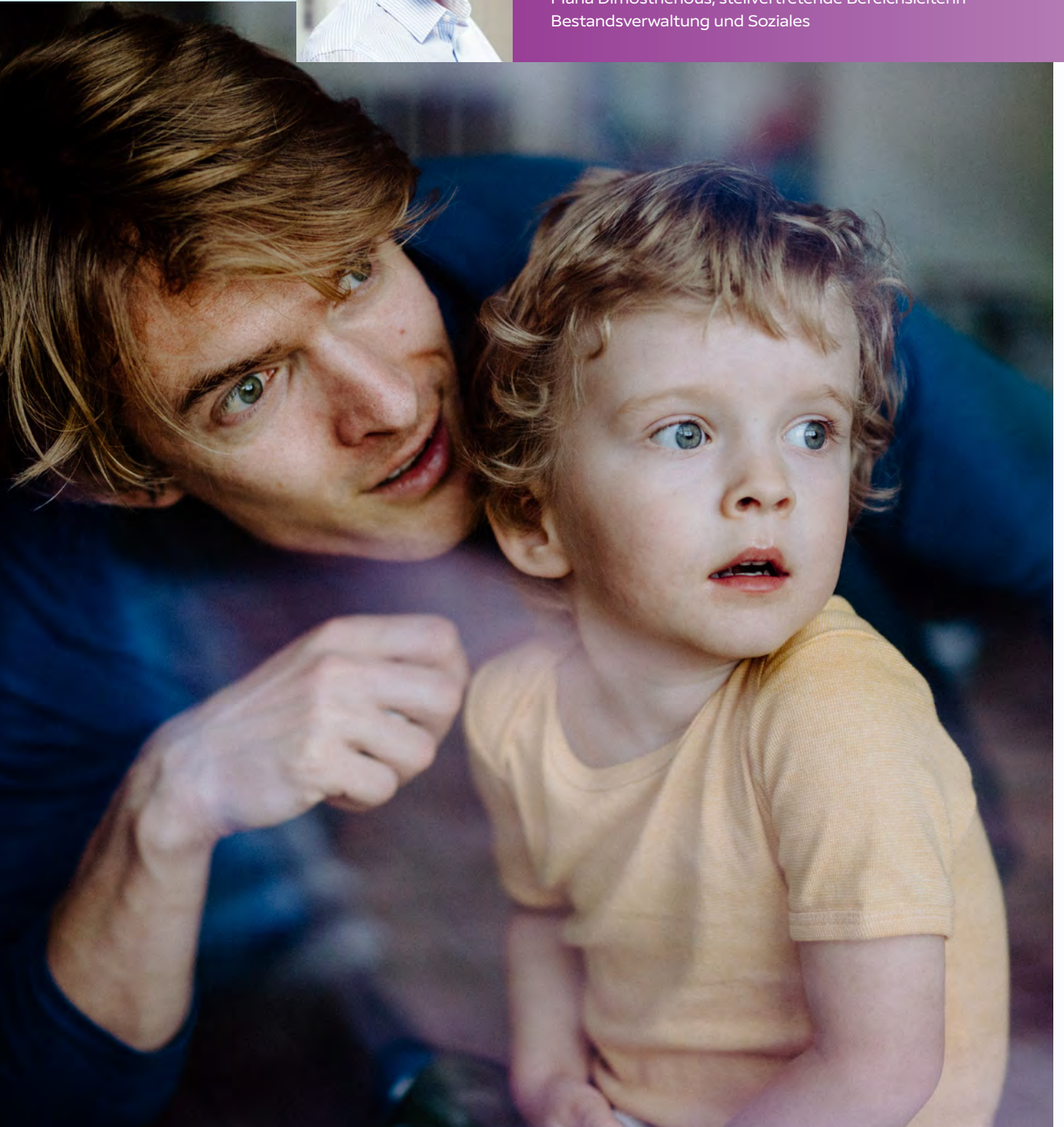
Die Sozialagenda ist Ausdruck unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses und zugleich eine konkrete Verpflichtung, unsere Verantwortung gegenüber den Mitgliedern weiter zu stärken. Grundlage bleibt dabei unser zentraler Auftrag: eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Ergänzend setzen wir uns dafür ein, soziale und kulturelle Aktivitäten im Umfeld unserer Wohnanlagen zu fördern und das gemeinschaftliche Leben im Quartier zu unterstützen.





„Die positive Entwicklung unserer Sozialagenda zeigt eindrucksvoll, was unsere BBG leistet: Wir verbinden wirtschaftliche Stärke mit sozialer Verantwortung und stellen die Menschen in den Mittelpunkt. Genau dieser Fokus auf das Gemeinwohl macht die Genossenschaft für mich zu einer der überzeugendsten und zukunftsfähigsten Unternehmensformen.“

Maria Dimosthenous, stellvertretende Bereichsleiterin  
Bestandsverwaltung und Soziales



# Aktiv für Mitglieder. Fair zu Mitarbeitern.

## Unsere Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 27 Arbeitnehmer sowie eine Auszubildende beschäftigt. Darüber hinaus waren 17 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Unsere Mitarbeiter sind ein zentraler Bestandteil unseres Erfolgs. Sie tragen mit ihrem Engagement dazu bei, dass die BBG ihre genossenschaftlichen Aufgaben zuverlässig erfüllen kann. Deshalb bieten wir ihnen eine sinnstiftende Tätigkeit, ein stabiles Arbeitsumfeld und gute Rahmenbedingungen, die sowohl die berufliche als auch die persönliche Entwicklung unterstützen.

Unsere Mitarbeiter wissen es zu schätzen, dass sich die Arbeitsbedingungen bei der BBG gut mit unterschiedlichen Lebenssituationen vereinbaren lassen – sei es mit kleinen Kindern, pflegebedürftigen Angehörigen oder anderen privaten Herausforderungen. Davon zeugt auch unsere Zugehörigkeit zum Verbund berufundfamilie sowie eine entsprechende Zertifizierung am 31.5.2025. Die hohe Zufriedenheit unserer Mitarbeiter wurde erst kürzlich durch die Auszeichnung durch kununu zum TOP 2026 Arbeitgeber in der DACH-Region bestätigt.



## Mitarbeiter 2025

- 7 technischer Bereich
- 15 kaufmännischer Bereich
- 5 Regiebetrieb
- 17 geringfügig Beschäftigte
- 1 Auszubildende

### Unsere Mitglieder

Bei der BBG stehen nicht nur die Immobilien im Mittelpunkt, sondern vor allem die Menschen, die darin leben und arbeiten. Im Geschäftsjahr 2025 sind unserer Genossenschaft 146 neue Mitglieder beigetreten. 137 Mitglieder sind ausgeschieden, so dass die BBG Ende 2025 aus 3.208 Mitgliedern bestand. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 30.524 reduziert. Damit verfügte die Genossenschaft zum Jahresende 2025 über ein Geschäftsguthaben aller Mitglieder in Höhe von 4,9 Mio. €.

| UNSERE MITGLIEDER 2025 | Zahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Anfang 2025            | 3.199               | 30.594                      |
| Zugang 2025            | 146                 | 1.431                       |
| Abgang 2025            | 137                 | 1.501                       |
| <b>Ende 2025</b>       | <b>3.208</b>        | <b>30.524</b>               |

Ehrung besonders langjähriger  
Mitglieder am 30. Januar 2026



# Das WohnCafé JOOS: Ort der Begegnung, Ort des Miteinanders.

Im April 2026 wurde ein besonderes Projekt feierlich eröffnet: das WohnCafé JOOS in der Güterbahnhofstraße 25 in Kornwestheim – benannt nach unserem Gründer Karl Joos. Mitten im Sanierungsgebiet „Zentrale Innenstadt“ gelegen, bietet es einen neuen Treffpunkt für Menschen aus dem Quartier. Für viele Mitglieder der BBG liegt das WohnCafé nur einen kurzen Spaziergang entfernt: Rund 476 Wohneinheiten mit etwa 1.000 Bewohnern sowie die Geschäftsstelle der BBG befinden sich in einem Umkreis von weniger als einem Kilometer.

Das JOOS versteht sich als offener Ort der Begegnung – für Mitglieder, Freunde des Hauses und Mitarbeitende der BBG. Hier können Menschen zusammenkommen, miteinander ins Gespräch kommen und gemeinsame Aktivitäten entwickeln. Die Angebote entstehen dabei nicht von oben, sondern wachsen aus den Ideen und dem Engagement der Menschen, die das WohnCafé nutzen.



**Karl Joos (1875 – 1953)**

Vorsitzender des 1907 gegründeten, genossenschaftlich organisierten „Bau- und Sparvereins Kornwestheim“, der die Aufgabe hatte, preisgünstige Wohnungen für die örtliche Arbeiterschaft zu errichten. Später entstand daraus die „Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.“. Karl Joos ist Ehrenbürger der Stadt Kornwestheim.

**Gemeinschaft im Quartier stärken**

Das Konzept verfolgt ein klares Ziel: Nachbarschaft lebendig gestalten und das Miteinander im Quartier fördern. Menschen unterschiedlicher Generationen, Lebenssituationen und kultureller Hintergründe kommen hier zusammen. Lokale Gruppen und Organisationen wirken aktiv mit und tragen dazu bei, dass sich ein vielfältiges Programm entwickelt.

Für die BBG und die Stadt Kornwestheim bedeutet das JOOS einen echten Mehrwert. Es stärkt das Gemeinschaftsgefühl im Quartier, verbessert die Wahrnehmung des Wohnumfelds und unterstützt den genossenschaftlichen Gedanken – ganz im Sinne von Karl Joos.



### Antwort auf gesellschaftliche Herausforderungen

Die Idee für das WohnCafé entstand auch vor dem Hintergrund einer Sozialraumanalyse der Stadt Kornwestheim. Sie zeigt, dass viele Menschen im Stadtgebiet mit Einsamkeit, finanziellen Belastungen oder gesundheitlichen Einschränkungen zu tun haben. Gleichzeitig prägen kulturelle Vielfalt und unterschiedliche Lebensphasen das Zusammenleben im Quartier.

Das JOOS setzt genau hier an. Es schafft Räume für Begegnung, Austausch und gegenseitige Unterstützung. Ziel ist es, Gemeinschaft zu fördern und damit einen Beitrag zu mehr Lebensqualität im Viertel zu leisten – für die Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie für die Mitarbeitenden der BBG.

### Mehrwert für Mitglieder und Mitarbeitende

Für die Mitglieder entsteht ein Ort, an dem sie sich aktiv einbringen können. Begegnungen im Alltag helfen dabei, Einsamkeit zu verringern, neue Kontakte zu knüpfen und soziale Beziehungen im Quartier zu stärken.

Auch für die Mitarbeitenden der BBG eröffnet das JOOS neue Möglichkeiten. Die Räume können für Besprechungen, Seminare oder Workshops genutzt werden, ebenso für Teamveranstaltungen. Das stärkt nicht nur die interne Zusammenarbeit, sondern auch die Bindung an das Unternehmen. Auch für private Veranstaltungen und Versammlungen kann das JOOS angemietet werden.

Darüber hinaus wirkt sich das Projekt positiv auf die Wahrnehmung der Genossenschaft aus. Als sozial engagierte Wohnungsbaugenossenschaft bleibt die BBG ein verlässlicher Partner für die Stadt Kornwestheim und ein attraktiver Anbieter von Wohnraum. Gleichzeitig bietet das WohnCafé zahlreiche Möglichkeiten, den genossenschaftlichen Gedanken authentisch nach außen zu vermitteln – etwa in der öffentlichen Berichterstattung oder über soziale Medien.



Sie möchten  
eine Anfrage stellen?  
QR-Code scannen  
und E-Mail schreiben.





### Selbstbestimmtes Wohnen und Leben

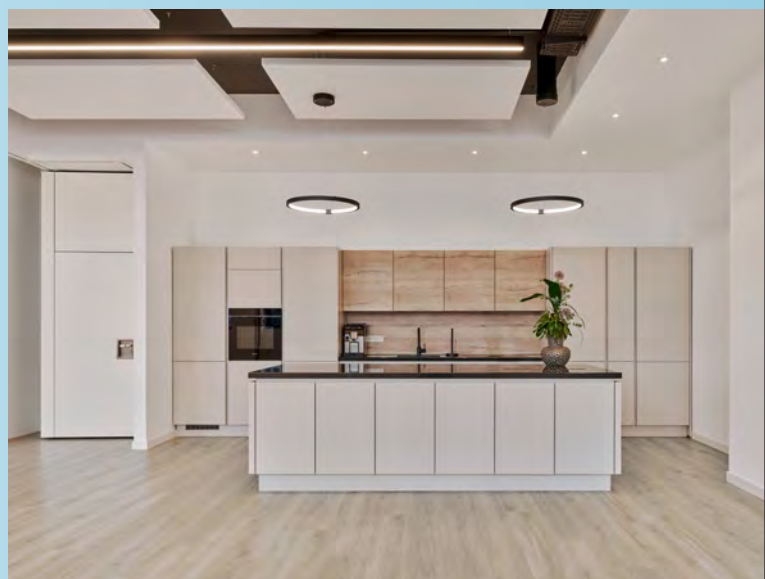
Um inklusive, generationenübergreifende Quartiere im Raum Stuttgart zu gestalten, wurde der Verein Integrative Wohnformen e. V. gegründet. Gemeinsam mit der BBG sind weitere Genossenschaftsmitglieder im Verein. Das JOOS wird in Kooperation mit dem Verein bewirtschaftet.

### Ein Ort zum Wohlfühlen

Das WohnCafé wurde hochwertig und einladend gestaltet. Nachhaltige Materialien, warme Farben und eine freundliche Atmosphäre prägen die Räume. Bereits im Eingangsbereich wird man von einer begrünten Pflanzenwand empfangen.

Flexible Möbel und eine mobile Faltwand ermöglichen unterschiedliche Nutzungen – vom offenen Cafébetrieb über Veranstaltungen bis hin zu parallelen Gruppenangeboten. Herzstück des JOOS ist eine moderne Küche, die sowohl im Alltag als auch bei gemeinsamen Kochaktionen oder Festen genutzt werden kann.

Mit dem WohnCafé JOOS entsteht so ein lebendiger Ort im Quartier – offen, gemeinschaftlich und ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee.



# Abgestimmt auf die jeweilige Lebenssituation: Unser Wohnungstauschprogramm „Raumtausch“.

Bei der BBG steht der Mensch im Mittelpunkt – und das in jeder Lebensphase. Denn so unterschiedlich Lebenswege sind, so unterschiedlich sind auch die Anforderungen an das eigene Zuhause. Was früher perfekt gepasst hat, kann sich im Laufe der Zeit verändern: Nach dem Auszug der Kinder oder einem Sterbefall wird eine Wohnung plötzlich zu groß, während junge Familien oft dringend mehr Platz benötigen.

Ein Blick auf unsere Mitgliederstruktur zeigt, wie wichtig flexible Lösungen sind: Rund 16 Prozent unserer Mitglieder sind über 75 Jahre alt, und etwa 65 Prozent gehören der Genossenschaft bereits seit mehr als zehn Jahren an. Viele Menschen leben also über lange Zeiträume in ihren Wohnungen – und genau hier setzt unser Wohnungstauschprogramm an.

## **Wohnungstausch als Win-Win-Situation**

Mit dem Programm „Raumtausch“ bietet die BBG langjährigen Mitgliedern die Möglichkeit, ihre Wohnsituation unkompliziert an veränderte Lebensumstände anzupassen. Angesprochen sind Mitglieder, die seit mindestens zehn Jahren Teil der Genossenschaft sind und ebenso lange eine BBG-Wohnung bewohnen. Sie erhalten Unterstützung dabei, innerhalb unseres Bestands eine kleinere, besser passende Wohnung zu finden.

Ein wichtiger Vorteil: Das Nutzungsentgelt pro Quadratmeter bleibt beim Umzug gleich. Da die neue Wohnung jedoch weniger Fläche hat, reduziert sich das Nutzungsentgelt – gleichzeitig sinken auch Energieverbrauch und Nebenkosten. Für die Mitglieder bedeutet das eine spürbare finanzielle Entlastung und eine Wohnung, die besser zur aktuellen Lebenssituation passt.

Die frei werdenden größeren Wohnungen können anschließend bedarfsgerecht neu vermietet werden – etwa an Familien, die mehr Raum benötigen. So profitieren mehrere Generationen von diesem Angebot. Das Ergebnis ist eine Lösung, die für alle Seiten Vorteile bringt: für unsere Mitglieder, für nachrückende Haushalte und für eine nachhaltige Nutzung unseres Wohnraums.





„Durch das Wohnungstauschprogramm habe ich eine kleinere Wohnung gefunden, die viel besser zu meinem Leben passt. Ich zahle insgesamt weniger und spare Energie, ohne beim Wohnkomfort Abstriche zu machen. Die Unterstützung der BBG war unkompliziert und hat mir gezeigt, wie vorteilhaft es ist, Mitglied dieser Genossenschaft zu sein.“

Bärbl Oppermann, Mitglied der BBG und Nutzerin des Wohnungstauschprogramms. Der Umzug erfolgte zum 1. Februar 2026.



# Umwelt & Gesellschaft

UMWELT & GESELLSCHAFT





# Zukunft verantwortungsvoll gestalten: Nachhaltigkeit bei der BBG.

Nachhaltiges Handeln ist fest in der Arbeitsweise der BBG verankert und prägt alle unsere Entscheidungen. Als Wohnungsbaugenossenschaft denken wir langfristig – in Generationen statt in Quartalen. Nachhaltigkeit ist Ausdruck unseres Selbstverständnisses: verantwortungsvoll bauen, fair miteinander umgehen und unsere Quartiere zukunftsfähig weiterentwickeln.

Orientierung bietet uns dabei der ESG-Ansatz: Environment, Social und Governance. Die ESG-Strategie beschreibt für uns den Rahmen verantwortungsvollen Handelns – ökologisch, sozial und unternehmerisch. Dabei geht es nicht nur um die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes: Neben dem bewussten Umgang mit Umwelt und Ressourcen steht unser genossenschaftlicher Anspruch im Fokus, gute Lebensräume zu schaffen sowie transparent und verlässlich zu wirtschaften.





### Umwelt und Ressourcen im Blick

Ein zentraler Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist der verantwortungsvolle Umgang mit Energie. Auf zahlreichen Gebäudedächern betreiben wir Photovoltaikanlagen und erzeugen so direkt vor Ort erneuerbaren Strom. Dieser wird in vielen Fällen unmittelbar den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt oder für den Betrieb moderner Wärmepumpensysteme genutzt. So bleibt die Energie möglichst im Quartier und trägt dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Auch im eigenen Geschäftsbetrieb achten wir konsequent auf klimafreundliche Lösungen. Unser Fuhrpark besteht zum Großteil aus vollelektrischen Fahrzeugen. Geladen werden sie über Wallboxen an unserer Geschäftsstelle, deren Strom ebenfalls teilweise aus einer eigenen Photovoltaikanlage stammt. Auf diese Weise reduzieren wir Emissionen im Alltag und verbinden Energieerzeugung, Mobilität und Betrieb sinnvoll miteinander.

Neben Energiefragen spielt auch die Gestaltung unserer Außenanlagen eine wichtige Rolle. Rund 700 Bäume sowie rund 52.000 Quadratmeter Rasen- und Grünflächen mit vielfältiger Bepflanzung prägen unsere Wohnanlagen. Diese Grünstrukturen tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei, fördern die Biodiversität und schaffen zugleich lebenswerte Freiräume für unsere Mitglieder. Ergänzend unterstützen wir Garteninitiativen in unseren Quartieren, bei denen Bewohnerinnen und Bewohner ihre Umgebung aktiv mitgestalten können.

## Die ESG-Strategie der BBG



### E – Environment (Umwelt)

Wir schützen das, was uns umgibt. Mit erneuerbarer Energie, unserer Dekarbonisierungsstrategie zur Senkung unserer Emissionen, einem elektrischen Fuhrpark und gepflegten Grünflächen bewahren wir Lebensqualität und schaffen Orte, an denen Natur und Wohnen im Einklang stehen.



### S – Social (Soziales)

Wir fördern eine starke, verlässliche Gemeinschaft und schaffen Wohnraum, der Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht wird. Bezahlbarer Wohnraum, hohe Nutzerzufriedenheit, echte Partizipation und die Berücksichtigung der Belange unserer Mitglieder und Mitarbeitenden prägen unser tägliches Handeln. Soziales Engagement ist für uns gelebte Genossenschaft – nah an den Menschen und ihren Bedürfnissen.



### G – Governance (Unternehmensführung)

Wir handeln transparent, verantwortungsvoll und langfristig orientiert. Gute Governance bedeutet für uns klare Entscheidungsstrukturen, verlässliche Prozesse und ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Mitteln unserer Genossenschaft. Wir wirtschaften nachhaltig, treffen Entscheidungen nachvollziehbar und richten unser Handeln an unserem genossenschaftlichen Auftrag aus.



**Eduard Schilling, Kaufmännischer Vorstand der BBG, bei der Übergabe des Schecks an Hardy Sauer, Geschäftsführer des Ambulanten Kinderhospiz Ludwigsburg.**

### Verantwortung für die Gemeinschaft

Nachhaltigkeit bedeutet für uns immer auch gesellschaftliches Engagement.

Als regional verwurzelte Genossenschaft unterstützen wir daher regelmäßig Initiativen und Einrichtungen in unserem Umfeld. Dazu gehört unter anderem das Sponsoring der Handballmannschaft „Lurchis“ des SV Salamander Kornwestheim, die sich seit vielen Jahren als sportliches Aushängeschild der Region etabliert hat.

Ebenso wichtig ist uns die Unterstützung sozialer Projekte. Regelmäßige Spenden gehen unter anderem an das Kinder- und Jugendhospiz Ludwigsburg, das Familien in besonders schwierigen Lebenssituationen begleitet. Darüber hinaus fördern wir die Arbeit der örtlichen Feuerwehr, etwa durch die Unterstützung von Übungen und Veranstaltungen.

All diese Aktivitäten zeigen: Nachhaltigkeit bedeutet für uns mehr als energieeffiziente Gebäude. Sie umfasst auch das Miteinander in unseren Quartieren und die Verantwortung für die Gemeinschaft, in der wir leben und arbeiten. So entwickeln wir unsere ESG-Aktivitäten Schritt für Schritt weiter – mit dem Ziel, ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung dauerhaft in Einklang zu bringen.



**„Die Entwicklung unserer ESG-Ausrichtung zeigt, wie wir ökologische Verantwortung, soziale Stärke und verlässliche Unternehmensführung miteinander verbinden – und damit unser genossenschaftliches Selbstverständnis in die Zukunft tragen.“**

Amela Groksa, Bereichsleiterin Finanz- und Rechnungswesen

# Wohnraum & Gebäude

WOHNRAUM & GEBÄUDE





# Heute investieren, morgen besser wohnen: Modernisierung und Instandhaltung 2025.

Auch 2025 haben wir bei der BBG eines klar im Blick behalten: unseren Wohnungsbestand fit für die Zukunft zu machen. Denn wer langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum sichern will, muss kontinuierlich investieren – mit Weitblick, Verantwortung und einem Gespür für die Bedürfnisse der Menschen, die darin leben.

## **Bestehendes stärken**

In unseren Bestand zu investieren, ist sinnvoll – ökonomisch und ökologisch. Indem wir Gebäude modernisieren und instand halten, schaffen wir zeitgemäße Grundrisse und passen Wohnungen an heutige Lebensrealitäten an – ohne dabei wertvolle Bausubstanz aufzugeben. Das spart Ressourcen, Materialien und auch Emissionen, die sonst aufgewendet werden müssten. Und so bleiben gewachsene Quartiere erhalten, während moderner Wohnkomfort einzieht.

## **Energieeffizienz als Schlüssel zur Zukunft**

Ein besonderer Schwerpunkt lag 2025 erneut auf der energetischen Modernisierung. Mit der Dämmung von Fassaden, dem Austausch von Fenstern und der Erneuerung von Heizungsanlagen senken wir den Energieverbrauch spürbar und reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig. Wo vorgeschrieben, setzen wir zusätzlich auf Photovoltaikanlagen, um erneuerbare Energie direkt vor Ort zu erzeugen.

Diese Maßnahmen steigern nicht nur die Energieeffizienz unserer Gebäude, sondern sorgen auch für mehr Wohnkomfort und langfristig stabile Nebenkosten. So profitieren unsere Mitglieder gleich doppelt: durch ein angenehmes Wohnklima und durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Ressourcen.

## **Verlässlichkeit für Generationen**

Modernisierung und Instandhaltung sind für uns keine Einzelprojekte, sondern Teil einer langfristigen Strategie. Wir investieren kontinuierlich, um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen dauerhaft zu sichern und ihren Wert zu erhalten. Gleichzeitig schaffen wir Lebensräume, die den Ansprüchen heutiger und künftiger Generationen gerecht werden.

Unser Ziel bleibt dabei unverändert: bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in guter Qualität bereitzustellen – heute, morgen und weit darüber hinaus.







**„Die Modernisierung war für die Hausgemeinschaft durchaus fordernd, wurde insgesamt aber sehr gut umgesetzt. Dank guter Kommunikation, verlässlicher Projektleitung und engagierter Handwerker hat sich die Maßnahme nachhaltig ausgezahlt.“**  
Erich Grundmann, Bewohner



**„Ein Musterbeispiel für eine Modernisierung im Bestand, die zeigt, wie Genossenschaft funktioniert. Unser besonderer Dank an die Mitglieder und Handwerksfirmen!“**  
Jörg Läßle, Techniker

WOHNRAUM & GEBÄUDE



# Bestehendes weiterdenken und stärken: Unsere Modernisierungen.

Nach wie vor liegt unser Hauptaugenmerk auf der konsequenten Modernisierung unseres Bestands. Ziel ist es, die Gebäude energetisch und technisch auf den aktuellen Stand zu bringen, den Wohnkomfort zu erhöhen und ihre Zukunftsfähigkeit langfristig zu sichern.

## **Kornwestheim, Rechbergstraße 53–57**

In der Rechbergstraße in Kornwestheim wurde eine umfassende energetische Aufwertung umgesetzt. Die Dachflächen wurden erneuert und mit einer zusätzlichen Photovoltaikanlage ausgestattet. Der erzeugte Sonnenstrom soll künftig den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus erfolgte der Austausch der Fenster sowie der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Anschluss an die Fernwärme – inklusive moderner Warmwasserbereitung. Mit diesen Maßnahmen verbessern wir nicht nur die Energieeffizienz des Gebäudes, sondern sorgen auch für eine zuverlässige und zukunftsfähige Wärmeversorgung.



Auf einen Blick:  
Kornwestheim,  
Rechbergstraße 53–57

**Wohnungen: 20**  
**Wohnfläche: 1.204 m²**  
**PKW-Stellplätze: 5**  
**Fertigstellung: 2025**  
**Investition: 1,2 Mio. €**  
**Baujahr: 1961**

# Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen

## Leonberg, Bildstöckle 2–6

Im Wohnensemble Bildstöckle 2–6 in Leonberg lag der Schwerpunkt auf der Erneuerung zentraler Bauteile. Die Fenster wurden ausgetauscht und die bestehende Zentralheizung ersetzt.

Durch diese Maßnahmen verbessern wir die Energieeffizienz und stellen gleichzeitig eine langfristig stetige Wärmeversorgung sicher. Die Modernisierung trägt dazu bei, den Standort nachhaltig zu stärken.



Auf einen Blick:  
Leonberg,  
Bildstöckle 2–6

Wohneinheiten: 18  
Wohnfläche: 1.551 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplätze: 23  
Fertigstellung: 2025  
Investitionen: 650 T€  
Baujahr: 1999

**Ludwigsburg, Siemensstraße 8 – 12**

Auch in der Siemensstraße in Ludwigsburg standen Dachsanierung und energetische Verbesserungen im Fokus. Die Dachflächen wurden um eine Photovoltaikanlage ergänzt. Ziel ist es, den vor Ort erzeugten Strom möglichst direkt im Gebäude zu nutzen.

Zusätzlich wurden die Fenster ausgetauscht, um Wärmeverluste zu reduzieren und den Wohnkomfort spürbar zu steigern. Neben einer Kellerdeckendämmung wurden weitere Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Das Gebäude wurde damit technisch und energetisch deutlich aufgewertet.



Auf einen Blick:  
Ludwigsburg,  
Siemensstraße 8–12

**Wohneinheiten:** 20  
**Wohnfläche:** 1.368 m²  
**PKW-Stellplätze:** 19  
**Fertigstellung:** 2025  
**Investitionen:** 345 T€  
**Baujahr:** 1963

# Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen

## Stuttgart, Teckstraße 38

Die Modernisierung in der Teckstraße 38 in Stuttgart wurde 2024 begonnen und 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt umfasste eine umfassende energetische und technische Erneuerung des Gebäudes, die teilweise einen Auszug der Bestandsmieter erforderlich machte. „Für die energetische Sanierung konnten sowohl Fördermittel der Stadt Stuttgart als auch Bundesmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgreich gesichert werden. Diese Unterstützung stärkt die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme und trägt dazu bei, auch künftig guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können; die Auszahlung wird im Jahr 2026 erwartet“, so Valeska Gatzke, stellvertretende Bereichsleiterin Finanz- und Rechnungswesen.

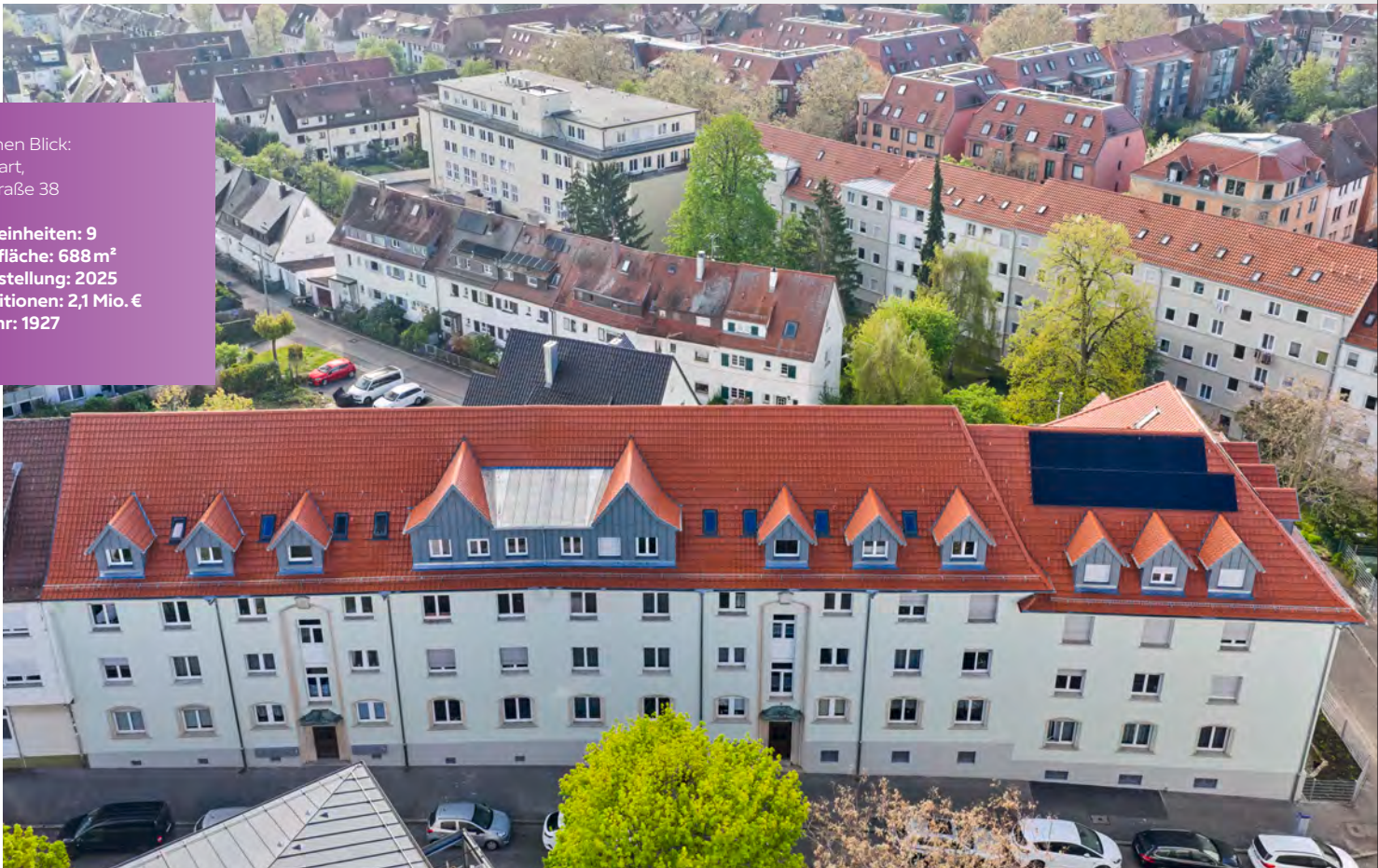
Zu den Maßnahmen zählten die Erneuerung der Dachflächen mit Installation einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung des allgemeinen Strombedarfs, der Aufbau eines Vollwärmeschutzes sowie die energetische Ertüchtigung der Fenster mittels Vakuumverglasung. Zudem wurde eine zentrale Heizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung eingebaut und die Elektroinstallation vollständig erneuert.

Auch im Inneren wurde das Gebäude grundlegend weiterentwickelt: Durch umfangreiche Grundrissänderungen und den Einbau moderner Bäder entstanden zeitgemäße Wohnungen. Besonders erfreulich ist die deutliche Verbesserung der Energieeffizienz – das Gebäude konnte von der Effizienzklasse H auf B angehoben werden.



Auf einen Blick:  
Stuttgart,  
Teckstraße 38

Wohneinheiten: 9  
Wohnfläche: 688 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: 2025  
Investitionen: 2,1 Mio. €  
Baujahr: 1927





Auf einen Blick:  
Stuttgart,  
Teckstraße 40 – 42

**Wohneinheiten:** 17  
**Wohnfläche:** 1.517 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** 2025  
**Investitionen:** 1,8 Mio. €  
**Baujahr:** 1927

WOHNRAUM & GEBÄUDE

### Stuttgart, Teckstraße 40 – 42

In der benachbarten Teckstraße 40 – 42 erfolgte eine vergleichbare energetische Modernisierung – jedoch im bewohnten Zustand. Trotz laufender Nutzung wurden die Dachflächen erneuert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Ein Vollwärmeschutz verbessert künftig die Wärmedämmung, während die Fenster mittels Vakuumverglasung energetisch ertüchtigt wurden. Auch hier wurde eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung installiert. Wie in der Teckstraße 38 konnte die Energieeffizienz deutlich gesteigert werden: Das Gebäude wurde ebenfalls von Klasse H auf B verbessert. Diese Projekte zeigen, wie durch konsequente Modernisierung im Bestand nachhaltige, komfortable und energetisch zukunftsfähige Wohnräume entstehen.



„Die Zielvorstellung vor Beginn der Modernisierung war, Energie einzusparen, sozialverträglich Vermieten und die Gestaltung bewahren. Bei den Gebäuden handelt es sich um eine besonders erhaltenswerte Bausubstanz mit Schmuckelementen der Bauzeit.“

Andreas Karle, Bereichsleiter Technik

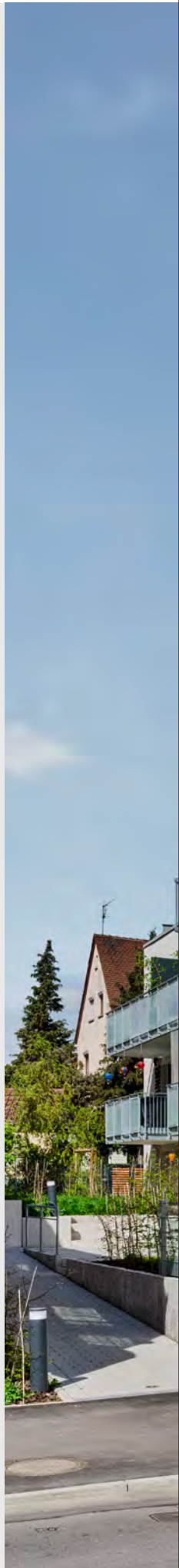
# Schaffung von neuem Wohnraum: Unsere Neubauprojekte.

Mit unseren Neubau- und Ersatzbauprojekten schaffen wir zusätzlichen Wohnraum in der Region und entwickeln bestehende Standorte behutsam weiter. Dabei verbinden wir moderne Architektur mit funktionalen Grundrissen und einem klaren Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit.

## **Kornwestheim, Holzgrundstraße 26 – 28 / Jahnstraße 4**

Im Holzgrundareal in Kornwestheim konnten wir ein Neubauprojekt mit 26 Wohnungen erfolgreich fertigstellen. Die zentrale Lage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zum öffentlichen Nahverkehr bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag.

Die Wohnungen überzeugen durch helle Räume, Fußbodenheizung und moderne, barrierefreie Bäder. Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie, Tiefgaragenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort. Trotz einer vergleichsweise dichten Bebauung ist ein einladendes, lebenswertes Wohnumfeld entstanden.



Auf einen Blick:  
Kornwestheim, Holzgrund-  
straße 26 – 28 / Jahnstraße 4

**Wohneinheiten: 26**  
**Wohnfläche: 1.633 m²**  
**PKW-Stellplätze: 26**  
**Fertigstellung: 2025**  
**Investitionen: 11 Mio. €**  
**Baujahr: 2025**



# Neubauprojekte

## Marbach, Auerbachstraße 4–8

Der offizielle Spatenstich für den dritten und letzten Bauabschnitt in der Auerbachstraße in Marbach fand am 24. Oktober 2025 gemeinsam mit dem Architekturbüro Beutelspacher und dem Bauunternehmen Bertold Kuhnle GmbH & Co. KG statt. Im November 2025 haben dann die Arbeiten am dritten Bauabschnitt begonnen.



Auf einen Blick:  
Marbach,  
Auerbachstraße 4–8

Wohneinheiten: 21  
Wohnfläche: 1.128 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplätze: 15  
Fertigstellung: 2027  
Investitionen: 6,2 Mio. €

Gebaut werden drei weitere Gebäude mit jeweils sieben Wohnungen. Die Bewohner der bisherigen Bestandsgebäude konnten bereits in andere Wohnungen – teilweise in die 2024 fertiggestellten Neubauten des zweiten Bauabschnitts – umziehen. Die Bestandsgebäude wurden inzwischen zurückgebaut. Mit Abschluss des letzten Bauabschnitts entsteht ein modernes, in sich stimmiges Wohnensemble.



# Neubauprojekte

## Renningen, Wildbienenweg 4 – 6

Im Neubaugebiet Schnallenäcker III in Renningen realisieren wir zwölf geförderte Wohnungen. Im Fokus steht, bezahlbaren und zugleich zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Der Bezug ist für Sommer 2027 vorgesehen. Der Spatenstich erfolgte ebenfalls am 24. Oktober 2025 im Beisein des Büros Herkommer Architekten Partnerschaft mbB und des Bauunternehmens Bertold Kuhnle GmbH & Co. KG. Mit diesem Projekt stärken wir unser Engagement im geförderten Wohnungsbau und leisten einen Beitrag zur Entlastung des regionalen Wohnungsmarkts.





Auf einen Blick:  
Renningen,  
Wildbienenweg 4 – 6

**Wohneinheiten: 12**  
**Wohnfläche: 950 m<sup>2</sup>**  
**PKW-Stellplätze: 16**  
**Fertigstellung: 2027**  
**Investitionen: 4,2 Mio. €**



Auf einen Blick:  
Ludwigsburg,  
Dieselstraße 6–20

Wohneinheiten: 42 + 14  
Wohnfläche: 2.714 m² + 857 m²  
PKW-Stellplätze: 9  
Fertigstellung: 2027  
Investitionen: 4,7 Mio. €

WOHNRAUM & GEBÄUDE

### Ludwigsburg, Dieselstraße 6–20

In der Dieselstraße in Ludwigsburg nutzen wir in den kommenden zwei Jahren vorhandene Potenziale im Bestand. Die bestehenden Dachkonstruktionen werden zurückgebaut und durch eine neue Holzrahmenkonstruktion ersetzt. Auf diese Weise schaffen wir energieeffizienten, nachhaltigen Wohnraum, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Das Projekt zeigt beispielhaft, wie durch intelligente Nachverdichtung neuer Wohnraum im Bestand entstehen kann – ressourcenschonend und zukunftsorientiert.



„Mit dem Dachgeschossausbau schaffen wir 14 neue Wohnungen und gewinnen nachhaltig zusätzlichen Wohnraum. So leisten wir einen wichtigen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen.“

Ulrich Kosub, Techniker



### Kornwestheim, Schützenstraße 17–21

In der Schützenstraße in Kornwestheim wurde mit dem Rückbau der Gebäude aus dem Jahr 1936 begonnen. Die Bestandsmieter der bislang 19 Wohnungen wurden bereits 2025 mit neuem Wohnraum versorgt. Derzeit laufen die Arbeiten zur Realisierung des Ersatzneubaus. An gleicher Stelle entsteht ein zeitgemäßer Neubau mit 24 Wohnungen und Tiefgarage. Vorgesehen sind moderne, teils barrierefreie Grundrisse, helle Räume und eine Ausstattung nach aktuellen technischen Standards. Selbstverständlich erfüllt das Gebäude die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). So wird der Standort langfristig gesichert und qualitativ weiterentwickelt.



Auf einen Blick:  
Kornwestheim,  
Schützenstraße 17–21

**Wohneinheiten:** 24  
**Wohnfläche:** 1.647 m²  
**PKW-Stellplätze:** 24  
**Fertigstellung:** 2027  
**Investitionen:** 7 Mio. €



# Zahlen & Fakten



# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat insgesamt 9 Sitzungen inklusive einer Bautagung abgehalten. Außerdem fanden eine Sitzung des technischen Ausschusses und eine Sitzung des kaufmännischen Ausschusses statt. Des Weiteren fand eine ordentliche Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 statt.

Die Sitzungsintervalle verliefen in regelmäßigen Abständen.

Im Jahr 2025 standen bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 die Aufsichtsratsmandate von Herrn Stefan Gabler und Herrn Heiko Laich zur Wahl. Sowohl Herr Gabler als auch Herr Laich wurden mit erforderlicher Mehrheit zum Aufsichtsratsmitglied mit einer Amtszeit von jeweils drei Jahren wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Rolf Bittlingmaier zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Heiko Laich zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Stefan Gabler zum Schriftführer und Frau Daniela Floß zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Die erste Vorprüfung des Geschäftsjahres 2025 durch den vbw fand im Zeitraum 1.–3. Dezember 2025 und die zweite

Vorprüfung am 13. Februar 2026 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Die gesetzliche Hauptprüfung wurde in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und den Büroräumen des vbw ab 13. April 2026 durchgeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden in einer gemeinsamen Sitzung von den Prüfern des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom Prüfungsergebnis unterrichtet.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zur Annahme.

Im Jahr 2025 hat der Aufsichtsrat zusammen mit den beiden Vorständen die systematische Entwicklung unserer Bestandsobjekte durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter vorangetrieben. Daneben wurden die Planung und der Bau von zeitgemäßen Neubauprojekten, die der Genossenschaft ein generationenübergreifendes Wohnen für die Zukunft ermöglichen und unseren



Mitgliedern ein Wohnen nach heutigem Standard bietet, erfolgreich fortgesetzt.

Aktuell befinden sich mehrere Projekte an verschiedenen Standorten im Bau bzw. wurden bereits fertiggestellt und vermietet. Diese befinden sich in Ludwigsburg, Kornwestheim, Renningen und Marbach. Details über aktuelle Bauprojekte entnehmen Sie bitte dem aktuellen Geschäftsbericht oder auf der Website der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. (<https://bezirksbau.de/bauprojekte>).

Die mittel- und langfristige Liquiditäts- und Finanzplanung stellt einen zentralen Bestandteil der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand dar. Hierbei hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die aktuelle und zukünftige Finanzlage der Bezirksbaugenossenschaft stets im Blick. Somit ist es gewährleistet, dass der Kapitaldienst der für die Modernisierung und Neubauplanung notwendigen Fremdmittel zu jeder Zeit durch den erweiterten Cashflow gesichert ist. Im Jahr 2025 wurden hierfür zusammen mit dem Vorstand weitere betriebswirtschaftliche Reports und Kennzahlen zur finanziellen Steuerung definiert und eingeführt.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verläuft in geordneten Bahnen. Berichte und Daten werden für den Aufsichtsrat aufbereitet und im Vorfeld der gemeinsamen Sitzungen dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Über alle wesentlichen Entscheidungen im Vorstand wird berichtet.

Alle die für Entscheidungen und Beschlüsse notwendigen Daten und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden von den Vorständen dem Aufsichtsrat jederzeit transparent dargestellt und in regelmäßigen Quartalsberichten zusammengefasst aufbereitet.

Der Vertrag für Vorstand Herrn Eduard Schilling wurde für weitere 5 Jahre verlängert. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Fortführung der erfolgreichen gemeinsamen Zusammenarbeit mit den beiden Vorständen Herrn Rhein und Herrn Schilling.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeitenden und dem Vorstand für ihr großes Engagement im vergangenen Geschäftsjahr.

**Kornwestheim, im April 2026  
gez. der Aufsichtsrat**



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. wurde am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim gegründet und gehört heute mit 2.336 Wohnungen sowie 27 Gewerbeeinheiten zu den mittelgroßen und modernen Wohnungsunternehmen im Landkreis Ludwigsburg.

Kernaufgabe und Zweck der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Der Unternehmenssitz befindet sich in einem genossenschaftseigenen Gebäude in Kornwestheim.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Welt-politik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Süd-chinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäfts-jahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vor-läufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3% (Vorjahr 2,2%). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2% gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2% im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15% gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zins-schritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2%, sind es Ende 2025 3,8%. Für 2026 wird weiterhin von einem volatilen Zinsumfeld ausgegangen. Weitere Belastungen aus steigenden Bau- und Finanzierungskosten können ins-besondere für Neubau- und Dekarbonisierungsprojekte nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölke-rungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach wür-de die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 an-wachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungs-zahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvarian-te die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushalts-entwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum aus-zugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

### Geschäftsentwicklung

Der Immobilienbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. befindet sich überwiegend in den Städten Kornwestheim, Leonberg, Ludwigsburg, Marbach, Stuttgart und Weil der Stadt. Sowohl dort als auch im gesamten Gebiet der Metropolregion Stuttgart bleibt die Nachfrage nach Wohnraum konstant hoch, während das Angebot an verfügbaren Wohnungen nach wie vor begrenzt ist.

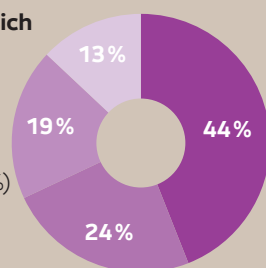
Im Geschäftsjahr 2025 führte die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. erneut umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Immobilienbestand durch. Ergänzend dazu wurde ein Neubauprojekt in Kornwestheim erfolgreich abgeschlossen, wodurch 26 neue Mietwohnungen geschaffen werden konnten. Abgänge im Bestand waren durch den Abbruch der Auerbachstraße 4, 6 und 8 in Marbach sowie durch den Verkauf der Johannesstraße 35 in Kornwestheim zu verzeichnen. Der Zugang im gewerblichen Bereich resultiert aus der Vermietung von fünf Heizräumen an einen Dienstleister.

#### Damit setzt sich der Liegenschaftsbestand zum 31. 12. 2025 wie folgt zusammen:

- 2.336 Wohneinheiten mit 157.700,58 m<sup>2</sup>
- 27 Gewerbeeinheiten mit 2.676,82 m<sup>2</sup>
- 907 Garagen und Tiefgaragenplätze
- 365 Stellplätze

#### Verteilt nach Städten setzt sich der Mietwohnungsbestand wie folgt zusammen:

- **Kornwestheim:** 1.034 (44%)
- **Ludwigsburg:** 547 (24%)
- **Stuttgart:** 449 (19%)
- **Andere:** 306 (13%)



Neben der Schaffung neuen Wohnraums lag im Geschäftsjahr 2025 ein besonderer Schwerpunkt auf der energetischen Weiterentwicklung und ökologischen Modernisierung des Immobilienbestands der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. Insgesamt wurden hierfür Investitionen in Höhe von rund 5,9 Mio. € getätigt.

Mit diesen Investitionen konnten die geplanten Fortschritte bei der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie erreicht werden. Gleichzeitig gelang es, durch den Start weiterer Projekte die Grundlage für eine langfristige Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand zu schaffen. Die Maßnahmen umfassten insbesondere die energetische Ertüchtigung von Gebäudehüllen, also die Verbesserung von Fassaden, Dächern und Fenstern, sowie den Austausch veralteter Heizungsanlagen. Wo möglich, erfolgte zudem die Umstellung auf nachhaltigere Energieträger, beispielsweise auf Fernwärme oder andere klimafreundliche Systeme. Darüber hinaus wurden die zentralen Heizungsanlagen mit einem digitalen Monitoring-System ausgestattet. Dieses ermöglicht eine kontinuierliche Überwachung der Anlagenparameter, unterstützt die Steigerung der Energieeffizienz und erlaubt einen ortsunabhängigen, digitalen Zugriff auf den Betriebszustand der Heizanlagen.

Der geplante Umfang der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnte vollständig umgesetzt werden. Auf einen weitergehenden freiwilligen Ausbau von Photovoltaikanlagen wurde im Geschäftsjahr 2025 verzichtet; bereits vorgesehene und verpflichtete Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 0,1 Mio. € wurden umgesetzt. Insgesamt verdeutlichen die erreichten Fortschritte, dass die Bezirksbaugenossenschaft ihren eingeschlagenen Weg hin zu einem nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudebestand konsequent und zielgerichtet fortsetzt.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. erneut eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten auf 20,8 Mio. € gesteigert werden und lagen damit über dem Vorjahreswert von 19,2 Mio. €. Auch die im Lagebericht 2024 prognostizierten Erlöse von 19,9 Mio. € wurden übertroffen. Darüber hinaus wurden durch den Verkauf der Johannesstraße 35 in Kornwestheim rund 0,3 Mio. € als sonstige betriebliche Erträge erwirtschaftet. Diese Entwicklung unterstreicht die stabile Ertragslage der Genossenschaft und spiegelt sowohl eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum als auch eine effiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestands wider.

Hauptgründe für diese positive Entwicklung waren zum einen moderate Mieterhöhungen und zum anderen die Fertigstellung und Neuvermietung des Neubauprojektes in Kornwestheim. Darüber hinaus trug eine konsequent umgesetzte und bedarfsgerechte Vermietungsstrategie wesentlich zum Erfolg bei. **Zum 31.12.2025 lag die bewirtschaftungsbedingte Leerstandsquote bei lediglich 0,30%, was lediglich sechs Wohnungen entspricht.** Diese geringe Quote verdeutlicht die anhaltend hohe Nachfrage nach den Wohnungen der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. und unterstreicht deren starke Position auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2025, betrug die durchschnittliche Sollmiete für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft 8,56 €/m².

Rund ein Drittel unserer Wohnungen werden derzeit mit einer Sollmiete unter 7,50 €/m² vermietet. Dies unterstreicht deutlich, dass wir unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität anzubieten, konsequent nachkommen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag, dass Wohnen in unserer Stadt für viele Menschen erschwinglich bleibt.

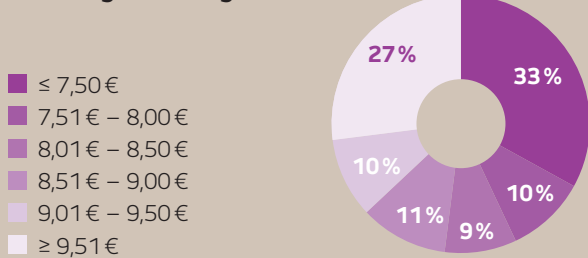
Die nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf 6,8 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (6,0 Mio. €) bei einer prognostizierten Summe von 6,9 Mio. €. In der Teckstraße 38-42 in Stuttgart wurden darüber hinaus für aktivierungsfähige Modernisierungskosten rund 2,4 Mio. € aufgewendet. Zusätzlich wurden rund 0,1 Mio. € für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Genossenschaftsgebäuden investiert. Insgesamt wurde demnach ein Betrag in Höhe von 9,3 Mio. € in Bestandsgebäuden investiert.

Die Zinsaufwendungen stiegen im Geschäftsjahr 2025 auf 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), hauptsächlich bedingt durch die Zinsen für langfristige Darlehen. Auf der Ertragsseite konnten durch eine konsequente, zugleich vorsichtige Anlagestrategie Zinseinnahmen in Höhe von 56 T€ (Vorjahr 65 T€) erzielt werden.

Die Abschreibungen betrugen im Geschäftsjahr 2025 rund 2,9 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €).

Trotz steigender Kosten in verschiedenen Bereichen stellt sich die Ertragslage insgesamt weiterhin positiv dar. Mit einem Jahresüberschuss von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) wurde die Prognose von 4,0 Mio. € lediglich leicht unterschritten, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass eine ursprünglich als aktivierungsfähig geplante Maßnahme vollständig als Aufwand erfasst wurde und die Kosten für Wohnungsmodernisierungen deutlich angestiegen sind.

**Die durchschnittliche Sollmiete verteilt sich in Mietpreisspannen je Quadratmeter Wohnfläche auf die Gesamtanzahl der Wohnungen wie folgt:**



## Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Investitionen getätigt:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Instandhaltung und Modernisierung | 9,2 Mio. €         |
| Ausbau Photovoltaikanlagen        | 0,1 Mio. €         |
| Neubau                            | 4,2 Mio. €         |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>13,5 Mio. €</b> |

Zur Finanzierung der laufenden und beginnenden Investitionsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 Darlehen in Höhe von 17,4 Mio. € aufgenommen. Gleichzeitig wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 1,7 Mio. € vorgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber sonstigen Kreditgebern resultieren nahezu ausschließlich aus langfristigen Objektfinanzierungen.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,5 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5,6 Mio. € (Vorjahr: -11,1 Mio. €) sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich hieraus ein Zufluss an Zahlungsmitteln in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: -2,4 Mio. €).

Der zum 31.12.2025 verbliebene Finanzmittelbestand in Höhe von 6,4 Mio. € ist im Geschäftsjahr 2026 im Wesentlichen für die Realisierung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben vorgesehen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind weder gegenwärtig noch für den überschaubaren Planungszeitraum Liquiditätsengpässe zu erwarten.

Die Stabilität der Finanzierungen wird durch das verfügbare Eigenkapital sichergestellt. Durch eine fundierte strategische Planung, die die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, sowie die gezielte Nutzung vorhandener liquider Mittel und freier Beleihungsreserven ist gewährleistet, dass die Investitionstätigkeit auch in Zukunft fortgeführt werden kann.

Die Kapitalstruktur der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist als ausgewogen zu beurteilen. Die Eigenkapitalquote bewegt sich mit 69,1 % weiterhin auf einem hohen Niveau und entspricht der für das Geschäftsjahr 2025 abgegebenen Prognose. Gegenüber dem Vorjahr (70,7 %) ergibt sich ein leichter Rückgang. Die Eigenkapitalrendite beträgt 3,9 % und liegt damit unter dem prognostizierten Wert von 4,3 % sowie unter dem Vorjahresniveau von 4,8 %. Sie bewegt sich jedoch weiterhin oberhalb des allgemeinen Kapitalmarktzinses für langfristige Anlagen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr auf 133,2 Mio. € nach 125,5 Mio. € im Vorjahr. Die für das Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose in Höhe von 133,7 Mio. € wurde damit leicht unterschritten.

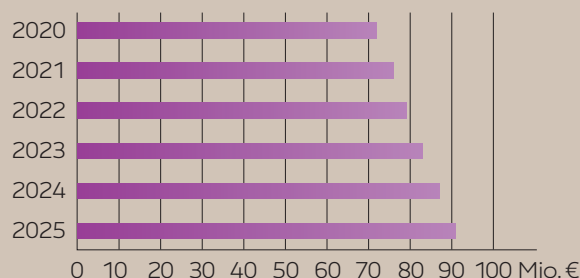
Das Eigenkapital belief sich zum Jahresende auf 90,8 Mio. € (Vorjahr: 87,4 Mio. €) und lag damit unter dem ursprünglich prognostizierten Wert von 92,4 Mio. €. Grund hierfür war eine zunächst als aktivierungsfähige Maßnahme geplante Modernisierung, die aus Eigenmitteln finanziert, jedoch vollständig als Aufwand erfasst wurde. Die Geschäftsguthaben betrugen unverändert 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €).

Den größten Anteil am Gesamtvermögen nahm das Sachanlagevermögen mit 90,5 % bzw. 120,5 Mio. € ein (Vorjahr: 117,4 Mio. € bzw. 93,6 %). Die im Geschäftsjahr 2024 für 2025 abgegebene Prognose von 116,7 Mio. € bzw. 86,18 % wurde damit übertroffen.

Die langfristigen Investitionen und Bauvorbereitungskosten werden durch langfristige Objektfinanzierungsmittel (Stand 31.12.2025: 33,8 Mio. €) und Eigenmittel vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist geordnet.

**Entwicklung des Eigenkapitals  
der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.**



## PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von rund 7,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich 21,0 Mio. € betragen. Auf Grundlage der Unternehmensplanung und aufgrund der hohen Investitionen in den Gebäudebestand wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,0 Mio. € erwartet.

### Die weiteren finanziellen Leistungsindikatoren entwickeln sich voraussichtlich wie folgt:

| Indikator                 | 2025         | 2026         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | 3,0%         | 1,9%         |
| Eigenkapitalrentabilität  | 3,9%         | 2,0%         |
| Anlageintensität          | 90,5%        | 88,6%        |
| Eigenkapitalquote         | 69,1%        | 70,3%        |
| Bilanzsumme               | 133,2 Mio. € | 139,4 Mio. € |

Aufgrund weiterhin deutlich erhöhter Baukosten und unverändert hoher Fremdmittelzinsen bleiben Neubauprojekte wirtschaftlich anspruchsvoll. Auch eine volatile Förderpolitik erschwert die Planung und Umsetzung, wenngleich die befristete Wiedereinführung der EH55-Förderung ein richtiger Schritt der Bundesregierung ist. Dank der wirtschaftlich soliden Lage der Bezirksbaugenossenschaft werden Neubauprojekte, die wirtschaftlich tragfähig sind, auch weiterhin realisiert. Einige Neubauprojekte müssen jedoch vorerst verschoben werden. Zum Bilanzstichtag umfasste das Neubauvolumen der laufenden Projekte insgesamt 71 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken.

Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie verfolgen wir das langfristige Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Bestände kontinuierlich zu reduzieren und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. In den kommenden Jahren stehen gezielte Investitionen in die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sowie eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien im Fokus. Wir setzen auf moderne Heiztechnologien und die Optimierung der Wärmedämmung, um den Energieverbrauch nachhaltig zu senken.

Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks bei, sondern helfen auch, langfristig die Betriebskosten zu senken und den Wert unserer Immobilien zu sichern. Für das nächste Geschäftsjahr sind energetische Modernisierungsmaßnahmen in sechs Objekten geplant.

Durch eine langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung wird sichergestellt, dass diese Maßnahmen wirtschaftlich tragfähig sind und im Einklang mit unseren Unternehmenszielen sowie der wirtschaftlichen Stabilität umgesetzt werden. Im Jahr 2025 wurde die Langfristplanung auf 15 Jahre ausgedehnt und parallel im Rahmen einer wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie von einem externen Experten geprüft und bestätigt. Zusätzlich wurde ein Beleihungsmanagement implementiert.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von 4 (kg/m<sup>2</sup>/a) Emissionen gegenüber dem Basisjahr 2024 gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung sechs Wirtschaftseinheiten für CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage ergeben sich nach dem 10-Stufen-Modell folgende Verteilungen für die zentralen Beheizungen:

| CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg/m <sup>2</sup> /a | Anzahl Wirtschaftseinheiten |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| <12                                                 | 16                          |
| 12 bis <17                                          | 30                          |
| 17 bis <22                                          | 22                          |
| 22 bis <27                                          | 5                           |
| 27 bis <32                                          | 2                           |
| 32 bis <37                                          | 0                           |
| 37 bis <42                                          | 1                           |
| 42 bis <47                                          | 2                           |
| 47 bis <52                                          | 0                           |
| >52                                                 | 0                           |

Die Belastung für das Unternehmen wird im kommenden Jahr voraussichtlich 12 T€ betragen.

Wir gehen von einer weiterhin soliden wirtschaftlichen Grundlage aus.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagementsystem

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nutzt ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, um Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig erkennen zu können. Dieses Risikomanagementsystem ist aufgrund der Betriebsgröße des Unternehmens auf der Ebene der Geschäftsleitung angesiedelt. Abweichende Entwicklungen oder erkennbare Risiken, die von Bedeutung sind, können damit frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems bestehen aus dem internen Kontrollsystem inklusive einer Risikoeinschätzung zu Elementarschäden, den allgemeinen Controlling-Instrumenten, dem Compliance-Management sowie dem Frühwarnsystem.

### Risikobericht

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

### Investitionsrisiko

Es besteht die Möglichkeit, dass das geplante Jahresergebnis nicht erreicht wird, wenn die vorgesehenen Instandhaltungsbudgets überschritten werden oder die prognostizierten Entwicklungen bei den Mieten oder Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Zusätzliche Risiken ergeben sich durch anhaltend hohe Baukosten und Baupreissteigerungen, neue regulatorische Anforderungen für Neubauvorhaben sowie mögliche zeitliche Verschiebungen von Bauprojekten. Bei der Projektplanung und -kalkulation werden mögliche Verzögerungen infolge von Personal- und Materialengpässen berücksichtigt. Im Rahmen von Investitionsberechnungen beruhen Entscheidungen auf Annahmen, die durch äußere Einflussfaktoren verändert werden können. Dies beinhaltet das Risiko, dass vormals wirtschaftlich realisierbare Projekte defizitär werden.

Es wird erwartet, dass die Zinsen auf ihrem aktuellen Niveau verbleiben. Diese Entwicklung wirkt sich direkt auf die Planung und Finanzierung zukünftiger Bauprojekte sowie auf den Zinsaufwand aus. Insbesondere sind weiterhin erhöhte Finanzierungskosten zu erwarten, die vor allem Neubaumaßnahmen und Dekarbonisierungsprojekte betreffen. Die Bezirksbaugenossenschaft finanziert ihre Investitionen überwiegend mit langfristigen Zinsbindungen. Das Zinsänderungsrisiko betrifft daher auch künftige Finanzierungen, insbesondere neue Darlehen für Bauvorhaben.

Der Wegfall oder die Reduktion von Fördermitteln hat direkte wirtschaftliche Auswirkungen, da diese zur Schonung der Liquidität und zur Reduzierung der Aufwendungen beitragen. Die Volatilität der Fördermittel sowie eine unzureichende Bereitstellung führen zudem zu Planungsunsicherheiten und können potenziell Verzögerungen im Projektablauf verursachen.

### Bewirtschaftungsrisiko

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bleibt bestehen. Dennoch besteht das Risiko längerer Leerstände, sinkender Mieten oder Mietausfälle, wenn der Wohnungsbestand nicht den aktuellen Marktanforderungen entspricht und dadurch schwer vermietbar wird. Zusätzlich könnten Verzögerungen durch Materialengpässe oder die begrenzte Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben zu Leerständen führen, was eine Verringerung der Umsatzerlöse zur Folge haben könnte.

Bis zum Beginn des Nahost-Konflikts wurde erwartet, dass das Niveau der Inflationsrate weitgehend konstant bleibt beziehungsweise minimal sinkt. Die Inflationsrate ist jedoch im März 2026 stark angestiegen. Größere Erlösausfälle infolge steigender Bruttowarmmieten sind derzeit nicht zu erwarten. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig zu begrenzen. Dennoch wird die Gesamtbelastung für Mieterinnen und Mieter mit besonders niedrigem Einkommen trotz dieser Maßnahmen voraussichtlich weiter steigen. Um dem entgegenzuwirken, wurden die Mieterhöhungsgrundsätze im Jahr 2025 zugunsten unserer Mitglieder überarbeitet. Darüber hinaus besteht ein Wohnungstauschprogramm für langjährige Mitglieder der Genossenschaft.

Die Bundesregierung prognostiziert derzeit ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für das Jahr 2026. Dennoch besteht das Risiko, dass die anhaltend schwache wirtschaftliche Lage oder eine mögliche Stagnation beziehungsweise ein begrenztes Wirtschaftswachstum zu weiteren Entlassungen in verschiedenen Unternehmen führen könnte. Dies wiederum könnte Mietrückstände verursachen und somit zu einer Minderung der Erlöse beitragen.

### Personalrisiko

Die Gewinnung von Fach- und Führungskräften bleibt weiterhin eine zentrale Herausforderung. Ausfälle, etwa durch Langzeiterkrankungen, erfordern eine interne Kompensation innerhalb der Organisation und bergen gleichzeitig das Risiko eines Know-how-Verlusts. Um diese Risiken zu minimieren, stärkt die Genossenschaft die Integration von Geschäftsprozessen in die IT und fördert die Standardisierung wiederkehrender Aufgaben. Bei den Personalkosten und den betrieblichen Aufwendungen ist mit Steigerungen zu rechnen, die in die Planungen der Genossenschaft einbezogen werden.

### Chancenbericht

Der Wohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. liegt in der Metropolregion Stuttgart, einer Region mit weiterhin angespanntem Wohnungsmarkt und prognostizierter Zuwanderung. Unsere durchschnittliche Bestandsmiete liegt nach wie vor unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, was unsere Wohnungen besonders attraktiv macht. Vor diesem Hintergrund ist von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen auszugehen.

Die solide Lage der Genossenschaft basiert vor allem auf einem kontinuierlichen Liquiditätszufluss durch dauerhafte Mieteinnahmen. Eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands, verbunden mit regelmäßiger Instandhaltung und Modernisierung, sichert langfristig die Werterhaltung unserer Immobilien. Die Modernisierung bietet wertvolle Chancen, die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft noch weiter voranzutreiben. Gleichzeitig sind wir im Neubau tätig und schaffen zeitgemäßen, barrierearmen Wohnraum, der den Bedürfnissen unserer Mitglieder entspricht.

Die erforderlichen Finanzmittel für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zuverlässig aus dem Cashflow sowie der vorhandenen Liquidität gedeckt werden. Hohe Beleihungsreserven und langfristig stabile Finanzierungskennzahlen gewährleisten, dass bei Bedarf zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden können.

Die Bezirksbaugenossenschaft unternimmt große Anstrengungen, als attraktiver Arbeitgeber am Markt wahrgenommen zu werden. Dabei stehen sowohl die Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit als auch die langfristige Bindung qualifizierter Fachkräfte im Mittelpunkt. Die Genossenschaft setzt gezielt auf moderne Arbeitsmodelle, Weiterbildungsmöglichkeiten und eine Arbeitsumgebung, die Motivation und Leistungsfähigkeit unterstützt. Für ihr Engagement, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, wurde die Bezirksbaugenossenschaft mit dem Siegel „berufundfamilie“ ausgezeichnet – ein Ausdruck ihrer konsequenten Bemühungen, attraktive Rahmenbedingungen für alle Mitarbeitenden zu schaffen.

Als Genossenschaft mit langer Tradition stehen wir in enger Nähe zu unseren Mitgliedern und genießen einen ausgezeichneten Ruf als verlässlicher Partner. Unser genossenschaftlicher Auftrag – sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten – prägt unser Handeln. Dank unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie der etablierten Prozess- und Organisationsstrukturen ist die Genossenschaft gut aufgestellt, um auch zukünftige Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite umfassen langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund der Streuung der Fälligkeiten und der Zinsfestschreibungen sind die Auswirkungen von Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken derzeit begrenzt.

Kornwestheim, 28. April 2026

Bezirksbaugenossenschaft  
Altwürttemberg e.G.



**René Rhein**  
Technischer Vorstand



**Eduard Schilling**  
Kaufmännischer Vorstand

# Kennzahlen

## Rentabilitätskennzahlen



**3,01%**

**Gesamtkapitalrentabilität**  
Vorjahr: 3,53 %

**3,94%**

**Eigenkapitalrentabilität**  
Vorjahr: 4,82 %

## Vermögens- und Finanzierungskennzahlen



**90,51%**

**Anlagenintensität**  
Vorjahr: 93,58 %

**36,91%**

**Langfristiger  
Verschuldungsgrad**  
Vorjahr: 33,36 %

**25,40%**

**Langfristiger  
Fremdkapitalanteil**  
Vorjahr: 23,46 %

**69,13%**

**Eigenkapitalquote**  
Vorjahr: 70,66 %

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen



**8,56 €/m²**

**Durchschnittliche  
Sollmiete**  
Vorjahr: 8,22 €/m²

**8,42%**

**Fluktuationsrate**  
Vorjahr: 8,59 %

**1,18%**

**Leerstandsquote inklusive  
Abriss- und Verkaufsobjekte**  
Vorjahr: 1,11 %

**0,30%**

**Leerstandsquote  
bewirtschaftungsbedingt**  
Vorjahr: 0,17 %

# Bilanz zum 31. Dezember 2025

ZAHLEN &amp; FAKTEN

| Aktivseite                                                                  | EUR | 2025           | 2025                  | 2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                                       |     |                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |     |                | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |     |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    |     | 113.419.323,46 |                       | 103.034.847,11        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten |     | 60.384,76      |                       | 60.384,76             |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       |     | 2.015.678,87   |                       | 3.269.140,59          |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            |     | 185.485,00     |                       | 122.807,00            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          |     | 369.207,00     |                       | 385.913,58            |
| Anlagen im Bau                                                              |     | 2.390.493,44   |                       | 8.626.546,86          |
| Bauvorbereitungskosten                                                      |     | 2.084.819,62   | 120.525.392,15        | 1.944.338,22          |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |     |                |                       |                       |
| Andere Finanzanlagen                                                        |     |                | 52,00                 | 52,00                 |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>                                             |     |                | <b>120.525.444,15</b> | <b>117.444.030,12</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                                       |     |                |                       |                       |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |     |                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                                        |     | 4.556.550,83   |                       | 4.155.548,24          |
| Andere Vorräte                                                              |     | 29.072,40      | 4.585.623,23          | 55.951,56             |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |     |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                                  |     | 38.862,28      |                       | 26.832,84             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                               |     | 1.611.270,59   | 1.650.132,87          | 171.072,66            |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                  |     |                |                       |                       |
| Kassenbestawnd, Guthaben bei Kreditinstituten                               |     |                | 6.351.804,10          | 3.644.977,12          |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                           |     |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                           |     |                | 49.072,36             | 80,00                 |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                          |     |                | <b>133.162.076,71</b> | <b>125.498.492,54</b> |

| Passivseite                                                                                           | EUR | 2025          | 2025                  | 2024                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                                                                   |     |               |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                                                              |     |               |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                                         |     | 184.800,00    |                       | 130.720,00            |
| der verbleibenden Mitglieder                                                                          |     | 4.883.840,00  |                       | 4.895.040,00          |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                                                     |     | 17.120,00     | 5.085.760,00          | 13.600,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00               |     |               |                       |                       |
| <b>Kapitalrücklage</b>                                                                                |     |               | 80.287,08             | 78.082,08             |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                                                              |     |               |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage                                                                                  |     | 6.835.600,00  |                       | 6.477.600,00          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>EUR 358.000,00 / Vorjahr: EUR 421.000,00     |     |               |                       |                       |
| Bauerneuerungsrücklage                                                                                |     | 71.207.000,00 |                       | 68.507.000,00         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>EUR 2.700.000,00 / Vorjahr: EUR 3.200.000,00 |     |               |                       |                       |
| Andere Ergebnisrücklagen                                                                              |     | 7.112.567,43  | 85.155.167,43         | 6.717.197,84          |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:<br>EUR 395.369,59 / Vorjahr: EUR 336.082,62               |     |               |                       |                       |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                   |     |               |                       |                       |
| Jahresüberschuss                                                                                      |     | 3.574.688,20  |                       | 4.209.348,79          |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                                                    |     | 3.058.000,00  | 516.688,20            | 3.621.000,00          |
| <b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>                                                                         |     |               | <b>90.837.902,71</b>  | <b>87.407.588,71</b>  |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                                                                                 |     |               |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                             |     | 1.626.641,00  |                       | 1.699.164,00          |
| Steuerrückstellungen                                                                                  |     | 65.070,52     |                       | 65.070,52             |
| Sonstige Rückstellungen                                                                               |     | 1.011.655,51  | 2.703.367,03          | 756.212,80            |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                                                                              |     |               |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                          |     | 33.829.687,90 |                       | 29.443.645,07         |
| Erhaltene Anzahlungen                                                                                 |     | 4.636.663,35  |                       | 4.447.045,92          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                      |     |               |                       |                       |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                   |     | 37.864,95     |                       | 17.818,39             |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen                                           |     | 852.713,34    |                       | 1.321.427,70          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                                            |     | 222.332,91    | 39.579.262,45         | 285.561,28            |
| davon aus Steuern:                                                                                    |     |               |                       |                       |
| EUR 30.082,72 / Vorjahr: EUR 24.944,72                                                                |     |               |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:                                                              |     |               |                       |                       |
| EUR 4.544,88 / Vorjahr: EUR 4.406,12                                                                  |     |               |                       |                       |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                                                     |     |               | 41.544,52             | 54.958,15             |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                                                    |     |               | <b>133.162.076,71</b> | <b>125.498.492,54</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember 2025

| Aktivseite                                                                                                                                         | EUR           | 2025          | 2025                 | 2024                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                                                                                |               |               |                      |                      |
| a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                                               |               | 20.783.211,19 |                      | 19.163.584,21        |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                          |               | 51.356,69     | 20.834.567,88        | 41.864,66            |
| <b>Erhöhung des Bestandes</b>                                                                                                                      |               |               |                      |                      |
| an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen                                              |               |               | 401.002,59           | 820.916,72           |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                                               |               |               | 1.353.399,94         | 789.699,06           |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                                                        |               |               |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                                      | 11.153.665,70 |               |                      | 9.375.908,58         |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                              | 49.455,30     |               | 11.203.121,00        | 19.396,18            |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                                                                                                 |               |               | <b>11.385.849,41</b> | <b>11.420.759,89</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                                                                                                             |               |               |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                              | 2.023.437,53  |               |                      | 1.747.499,89         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung:<br>EUR 40.371,96 / Vorjahr EUR 18.528,52 | 428.839,47    |               | 2.452.277,00         | 385.345,62           |
| <b>Abschreibungen</b>                                                                                                                              |               |               |                      |                      |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                                          |               |               | 2.897.489,40         | 2.799.050,41         |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                                                          |               |               | 1.371.422,65         | 1.270.399,82         |
|                                                                                                                                                    |               |               | 4.664.660,36         | 5.218.464,15         |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                                                        |               |               | 56.431,02            | 64.637,51            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                                                            |               |               | 432.436,82           | 224.580,06           |
| <b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                                                                                            |               |               | 285.846,15           | 494.147,72           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                                       |               |               | 4.002.808,41         | 4.564.373,88         |
| <b>Sonstige Steuern</b>                                                                                                                            |               |               | 428.120,21           | 355.025,09           |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                                                                            |               |               | <b>3.574.688,20</b>  | <b>4.209.348,79</b>  |
| <b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>                                                                                 |               |               | 3.058.000,00         | 3.621.000,00         |
| <b>BILANZGEWINN</b>                                                                                                                                |               |               | <b>516.688,20</b>    | <b>588.348,79</b>    |

# Anhang Jahresabschluss 2025

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. mit dem Sitz in Kornwestheim eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart unter der Nummer GNR 200018.

## Allgemeine Angaben

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 242 ff und § 264 ff HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Sinne von § 267 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

# Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

## Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

|                                           |        |                |
|-------------------------------------------|--------|----------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände         | linear | 33,33 %        |
| Wohngebäude linear                        | linear | 1,25 – 2,5 %   |
| Garagen linear                            | linear | 2,50 %         |
| Außenanlagen linear                       | linear | 10,00 %        |
| Technische Anlagen linear                 | linear | 10,00 %        |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung linear | linear | 7,14 – 33,33 % |

Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden alle Wohnbauten, die nach 1961 erstellt wurden, mit 2,00 % linear abgeschrieben.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. Bei Modernisierung erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer auf 38 bis 45 Jahre. Bei erworbenen Objekten erfolgt die Abschreibung nach einer geschätzten Restnutzungsdauer.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten geführt.

Die Restbestände an Heizöl und Holzpellets werden nach der FiFo-Methode (First In – First Out) ermittelt und unter der Position andere Vorräte ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Bei den Forderungen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden. Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck nach dem Teilwertverfahren bewertet. Gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Rückstellungen für Pensionen pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentli-

chen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 2,05 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Rentensteigerungen von 2,40 % angenommen. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zu erwartende Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende, objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr erstmalig gebildet.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.



# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

|                                                                             | Stand per<br>01.01.25 in Euro | Zugänge<br>des Geschäftsjahres | Abgänge           | Umbuchungen<br>(+/-) | Stand per<br>31.12.25 in Euro |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 38.303,65                     |                                |                   |                      | 38.303,65                     |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                               |                                |                   |                      |                               |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 154.891.446,41                | 4.155.337,12                   | 577.956,69        | 9.256.079,85         | 167.724.906,69                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 226.783,79                    |                                |                   |                      | 226.783,79                    |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 4.749.814,96                  |                                |                   | -1.253.461,72        | 3.496.353,24                  |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 132.060,92                    | 71.104,42                      |                   |                      | 203.165,34                    |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 729.699,19                    | 73.590,97                      |                   |                      | 803.290,16                    |
| Anlagen im Bau                                                              | 8.626.546,86                  | 1.025.329,25                   |                   | -7.261.382,67        | 2.390.493,44                  |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 1.944.338,22                  | 881.716,86                     |                   | -741.235,46          | 2.084.819,62                  |
|                                                                             | <b>171.300.690,35</b>         | <b>6.207.078,62</b>            | <b>577.956,69</b> | <b>0,00</b>          | <b>176.929.812,28</b>         |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                               |                                |                   |                      |                               |
| Andere Finanzanlagen                                                        | 52,00                         |                                |                   |                      | 52,00                         |
|                                                                             | <b>52,00</b>                  | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          | <b>52,00</b>                  |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>                                             | <b>171.339.046,00</b>         | <b>6.207.078,62</b>            | <b>577.956,69</b> | <b>0,00</b>          | <b>176.968.167,93</b>         |

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

| (Kumulierte) Abschreibungen |                                      |                                |                                    |                                       | Buchwert                   |                       |                       |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stand per 01.01.25 in Euro  | Abschreibungen Geschäftsjahr in Euro | Abschreibungen Abgänge in Euro | Abschreibungen Umbuchungen in Euro | Abschreibungen Zuschreibungen in Euro | Stand per 31.12.25 in Euro | am 31.12.24 in Euro   | am 31.12.25 in Euro   |
| 38.303,65                   |                                      |                                |                                    |                                       | 38.303,65                  | 0,00                  | 0,00                  |
| 51.856.599,30               | 2.798.765,43                         | 349.781,50                     |                                    |                                       | 54.305.583,23              | 103.034.847,11        | 113.419.323,46        |
| 166.399,03                  |                                      |                                |                                    |                                       | 166.399,03                 | 60.384,76             | 60.384,76             |
| 1.480.674,37                |                                      |                                |                                    |                                       | 1.480.674,37               | 3.269.140,59          | 2.015.678,87          |
| 9.253,92                    | 8.426,42                             |                                |                                    |                                       | 17.680,34                  | 122.807,00            | 185.485,00            |
| 343.785,61                  | 90.297,55                            |                                |                                    |                                       | 434.083,16                 | 385.913,58            | 369.207,00            |
|                             |                                      |                                |                                    |                                       |                            | 8.626.546,86          | 2.390.493,44          |
|                             |                                      |                                |                                    |                                       |                            | 1.944.338,22          | 2.084.819,62          |
| <b>53.856.712,23</b>        | <b>2.897.489,40</b>                  | <b>349.781,50</b>              | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                           | <b>56.404.420,13</b>       | <b>117.443.978,12</b> | <b>120.525.392,15</b> |
|                             |                                      |                                |                                    |                                       |                            | 52,00                 | 52,00                 |
| <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                | <b>52,00</b>          | <b>52,00</b>          |
| <b>53.895.015,88</b>        | <b>2.897.489,40</b>                  | <b>349.781,50</b>              | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                           | <b>56.442.723,78</b>       | <b>117.444.030,12</b> | <b>120.525.444,15</b> |

# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 4.556.550,83 (Vorjahr € 4.155.548,24) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position Forderung aus Vermietung sind mit € 27.830,69 (Vorjahr: € 47.685,53) wertberichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € -24.565,00.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang enthalten.

| Sonstigen Rückstellungen                                       | Geschäftsjahr<br>in EUR | Vorjahr<br>in EUR |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Prozessrisiken und Rechtsberatung                              | 0,00                    | 4.000,00          |
| Abschlussprüfung, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung | 60.000,00               | 85.000,00         |
| Verwaltungskosten und Personalaufwand                          | 98.355,51               | 84.147,80         |
| Ausstehende Rechnungen                                         | 529.800,00              | 578.065,00        |
| Unterlassene Instandhaltung                                    | 323.500,00              | 0,00              |

# Verbindlichkeiten

| Vorjahreswerte jeweils<br>in Klammern                             | Insgesamt<br>in Euro                    | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr<br>in Euro | davon<br>Restlaufzeit<br>1 bis 5 Jahre<br>in Euro | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre<br>in Euro | davon<br>Restlaufzeit<br>gesichert<br>in Euro | Art der<br>Siche-<br>rung |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Verbindlichkeiten<br/>gegenüber Kreditinstituten</b>           | 33.829.687,90<br>(29.443.645,07)        | 2.337.820,75<br>(2.004.866,70)                   | 7.585.813,43<br>(7.997.379,41)                    | 23.906.053,72<br>(19.441.398,96)                 | 33.829.687,90<br>(29.443.645,07)              | GPR                       |
| <b>Erhaltene Anzahlungen</b>                                      | 4.636.663,35<br>(4.447.045,92)          | 4.636.663,35*<br>(4.447.045,92)                  |                                                   |                                                  |                                               |                           |
| <b>Verbindlichkeiten aus<br/>Lieferungen und Leistungen</b>       |                                         |                                                  |                                                   |                                                  |                                               |                           |
| a) Verbindlichkeiten<br>aus Vermietung                            | 37.864,95<br>(17.818,39)                | 37.864,95<br>(17.818,39)                         |                                                   |                                                  |                                               |                           |
| b) Verbindlichkeiten<br>aus anderen Lieferungen<br>und Leistungen | 852.713,34<br>(1.321.427,70)            | 489.932,69<br>(996.801,77)                       | 362.780,65<br>(324.625,93)                        |                                                  |                                               |                           |
| <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                                 | 222.332,91<br>(285.561,28)              | 222.332,91<br>(285.561,28)                       |                                                   |                                                  |                                               |                           |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                               | <b>39.579.262,45</b><br>(35.515.498,36) | <b>7.724.614,65</b><br>(7.752.094,06)            | <b>7.948.594,08</b><br>(8.322.005,34)             | <b>23.906.053,72</b><br>(19.441.398,96)          | <b>33.829.687,90</b><br>(29.443.645,07)       |                           |

ZAHLEN &amp; FAKTEN

GPR = Grundpfandrecht  
\* steht zur Verrechnung an

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten:

### Sonstige betriebliche Erträge:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Erträge aus Anlagenabgängen  | € 321.824,81 |
| Versicherungsentschädigungen | € 270.916,47 |
| Zuschüsse                    | € 552.653,11 |

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Abschreibungen Mietforderungen | € 52.573,71 |
|--------------------------------|-------------|

### Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Baumaßnahmen    | T€ 4.782 |
| Leasinggebühren | T€ 110   |

Die Finanzierung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen erfolgt durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter | VollZeit  | Teilzeit |
|--------------------------------------|-----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter            | 12        | 3        |
| Technische Mitarbeiter               | 5         | 2        |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb          | 5         | 0        |
| <b>Insgesamt</b>                     | <b>22</b> | <b>5</b> |

Außerdem waren durchschnittlich 17 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildende angestellt.

## Mitgliederbewegung

| Mitgliederbewegung |              |
|--------------------|--------------|
| Anfang 2025        | 3.199        |
| Zugang 2025        | 146          |
| Abgang 2025        | 137          |
| <b>Ende 2025</b>   | <b>3.208</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € -11.200,00 verändert. Die Haftsumme beträgt € 3.690.240,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 23.360,00 erhöht.

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von € 264.038,45 (Vorjahr: € 252.713,63).

**Name und Anschrift des zuständigen****Prüfungsverbandes:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

René Rhein, Technischer Fachwirt (HwK)  
Eduard Schilling, B.A. Business Administration, geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Rolf Bittlingmaier, Maler i. R. (Vorsitzender)  
Heiko Laich, Bankkaufmann (stv. Vorsitzender)  
Jochen Zeltwanger, selbstständiger Architekt  
Gökmen Sengül, Energieanlagenelektroniker  
Daniela Floß, Coach IMS/SMS  
Stefan Gabler, Dipl.-Betriebswirt (FH)

**Weitere Angaben**

Nach Ablauf des Jahres 2025 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.574.688,20, einen Betrag von € 358.000,00 gem. § 56 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von € 2.700.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Den sich ergebenden Bilanzgewinn 2025 von € 516.688,20 zur Ausschüttung einer 4%-igen Dividende in Höhe von € 195.801,60 und € 320.886,60 zur Einstellung in andere Ergebnissrücklagen zu verwenden.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Kornwestheim, 28. April 2026

Der Vorstand:



**René Rhein**

Technischer Vorstand



**Eduard Schilling**

Kaufmännischer Vorstand

# Gegangen, aber nicht vergessen.

## **Wir trauern um unsere 2025 verstorbenen Mitglieder.**

Doris Bechtold, Asperg  
Ursula Buttler, Leonberg  
Renate Drobeck, Stuttgart  
Gerhard Dufke, Kornwestheim  
Bernd Fiedler, Kornwestheim  
Elfriede Galinski, Ludwigsburg  
Gerald Glatthorn, Kornwestheim  
Werner Göbel, Stuttgart  
Ingeborg Grosche, Kornwestheim  
Hedwig Hauser, Kornwestheim  
Siegfried Hofsäss, Kornwestheim  
Edgard Käfer, Ludwigsburg  
Helga Kästner, Marbach am Neckar

Thomas Knoll, Kornwestheim  
Arthur Koch, Ludwigsburg  
Monika Kreß, Kornwestheim  
Christl Läubin, Kornwestheim  
Paul Lormes, Ludwigsburg  
Helga Nestel, Kornwestheim  
Friedhart Nürnberger, Asperg  
Dieter Otrombowski, Kornwestheim  
Georg Pihl, Kornwestheim  
Josef Postl, Kornwestheim  
Manfred Rauhut, Kornwestheim  
Elly Schipper, Kornwestheim  
Silverio-Carlo Simioni, Ludwigsburg  
Manfred Stern, Ludwigsburg  
Elfriede Edith Thumm, Marbach am Neckar  
Margarete Ziller, Kornwestheim



## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

### **Fotos:**

Andreas Dümmel

Jürgen Pollak

### **Layout und Gestaltung:**

Werbung etc, Werbeagentur AG

### **Druck:**

printworks Druckdienstleistungen

**Willkommen  
zu Hause.**

**Bezirksbaugenossenschaft  
Altwürttemberg e.G.**

Karl-Joos-Straße 55  
70806 Kornwestheim  
Telefon 07154 8139-0  
[www.bezirksbau.de](http://www.bezirksbau.de)

