

Geschäftsbericht 2024



Wohnanlage | Großgartacher Straße, Heilbronn-Böckingen



Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm | Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Impressum

Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, sowie Verbreitung durch Fernsehen, Film und Funk, durch Fotokopie, Tonträger oder Datenverarbeitungsanlagen jeder Art nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG
Gottlieb-Daimler-Straße 36
74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36-0
www.hg-nsu.de
info@hg-nsu.de

Vorstand:

Stefanie Ballmann, Rechtsanwältin, Neckarsulm
nebenamtlicher Vorstand
Sven Wöpe, Diplomkaufmann, Neckarsulm
geschäftsführender Vorstand

Gen.-Reg. Nr. 100 155, Stuttgart

Konzeption:

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG

Gesamtrealisation und Fotografie:

Bernhard J. Lattner, Backnang

Grafiken:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

Redaktion:

Sven Wöpe, geschäftsführender Vorstand

© copyright 2025

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG
Gottlieb-Daimler-Straße 36 | 74172 Neckarsulm

Inhaltsverzeichnis

A. Unternehmensdaten	Seite	4
B. Organe der Genossenschaft	Seite	5
C. Bericht des Aufsichtsrates	Seite	6
D. Lagebericht		
1. Grundlagen des Unternehmens	Seite	10
2. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	Seite	11
3. Geschäftsverlauf		
3.1 Verwaltung	Seite	13
3.2 Neubau	Seite	13
3.3 Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung	Seite	14
3.4 Eigentumsverwaltung	Seite	14
3.5 Bauträgertätigkeit	Seite	14
3.6 Anlagevermögen	Seite	15
3.7 Beteiligungen	Seite	15
3.8 Zusammenfassung	Seite	15
4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft		
4.1 Vermögenslage	Seite	16
4.2 Finanzlage	Seite	17
4.3 Ertragslage	Seite	19
4.4 Zusammenfassung / Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	Seite	20
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht		
5.1 Prognosebericht	Seite	20
5.2 Chancenbericht	Seite	21
5.3 Risikobericht	Seite	21
5.4 Risikomanagementsystem	Seite	22
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	Seite	23
E. Ausblick	Seite	25
F. Jahresabschluss		
1. Bilanz	Seite	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	29
3. Anhang	Seite	30
G. Übersichten	Seite	40
H. Informationen Erreichbarkeit Zuständigkeiten	Seite	42

Unternehmen	Heimstättengemeinschaft Neckarsulm Heilbronn eG
Sitz	Neckarsulm
Anschrift	Gottlieb-Daimler-Straße 36 74172 Neckarsulm
Kommunikation	Telefon: 0 71 32 93 36 -0 Internet: www.hg-nsu.de E-Mail: info@hg-nsu.de
Gründung	26.08.1917 als Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG Übernahme der Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG und Änderung der Firma (eingetragen im GnR am 26.09.2006)
Genossenschaftsregister	Nr. 100 155 Amtsgericht Stuttgart
Geschäftsanteil	300,00 Euro
Kündigungsfrist	3 Monate zum Ende des Geschäftsjahres
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Prüfungsverband	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54 70174 Stuttgart
Tochtergesellschaft	Heimstättengemeinschaft Neckarsulm Heilbronn Dienstleistungs-GmbH Gottlieb-Daimler-Straße 36 74172 Neckarsulm

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG für das Geschäftsjahr 2024 findet am

Mittwoch, 16. Juli 2025, 19:00 Uhr im „Genossenschaftsheim“, Christian-Rieker-Str. 20, 74172 Neckarsulm statt.

Aufsichtsrat

Ullrich Karl-Heinz

Diplom-Betriebswirt, Neckarsulm
Vorsitzender

Prof. Dr. Lehleiter Robert

Wirtschaftsprüfer, Neckarsulm
stellvertretender Vorsitzender

Hertwig Steffen

Oberbürgermeister

Härdtner Stefanie

Diplom-Kauffrau

Christner Agnes

Bürgermeisterin

Seufer Arnd

Diplom-Betriebswirt

Folk Michael

Bürgermeister

Bender Michael

Flaschnermeister

Brechter Claus

Bürgermeister a. D.

Vorstand

Ballmann Stefanie

Rechtsanwältin, Neckarsulm
nebenamtlicher Vorstand

Wöpe Sven

Diplom-Kaufmann, Neckarsulm
geschäftsführender Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates



Nach den Herausforderungen der Vorjahre hatten wir die Hoffnung, dass 2024 wieder ein „normales“ Jahr wird. Doch leider sind die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine mit all seinen negativen Auswirkungen noch immer präsent. Mit brutalen Angriffen auf die Infrastruktur, dem Tod vieler Zivilisten, darunter auch vieler Kinder, setzt Putin seine zerstörerischen Aktivitäten fort. Die Wahl von Donald Trump zum neuen amerikanischen Präsidenten und seine unmittelbar nach Amtsübernahme getroffenen Entscheidungen haben ihren Beitrag zur weltweiten Unsicherheit, den negativen wirtschaftlichen Auswirkungen und der fragilen Sicherheitslage beigetragen. Die Folgen für Europa und Deutschland sind nicht zu übersehen.

Wir sind dankbar und froh, dass wir seit Mai wieder über eine stabile Bundesregierung verfügen. Hoffen wir, dass die neue Regierung schnellstmöglich ihre im Koalitionsvertrag angekündigten Themen aufgreift und vor allem auch umsetzt. Die deutsche Wirtschaft und die deutsche Bevölkerung braucht dringend Zukunftsmaßnahmen.

Trotz all dieser Widrigkeiten und negativen Einflüsse kann die Heimstättengemeinschaft wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Baupreise sind auf Grund der geringen Nachfrage im Bausektor weitgehend stabil geblieben. Davon hat die Heimstättengemeinschaft profitiert. Die von uns geplanten und realisierten Bauvorhaben liegen alle im Kostenplan. Entgegen dem allgemeinen Trend in der Wohnungswirtschaft sind bei der Heimstättengemeinschaft gleich vier Bauvorhaben in der Planung, Umsetzung oder wurden bereits realisiert.

2024 konnten in Heilbronn-Böckingen 28 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden. Die Bauvorhaben in Obereisesheim und in der Viktorshöhe in Neckarsulm wurden begonnen. Ihre Fertigstellung ist für September und Dezember 2025 geplant.

In Obereisesheim entstehen 21 Wohnungen und in der Viktorshöhe 12 Wohneinheiten. Bedauerlich ist es, wenn es durch unberechtigte Einsprüche der Nachbarn zu Verzögerungen und teilweise deutlich Steigerungen der Herstellungskosten kommt.

Das Bauvorhaben in Neuenstadt konnte auf Grund des Förderstopps der L-Bank nicht mehr in 2024 begonnen werden. Der Vorstand hat jedoch gleich zu Beginn 2025 nach der Wiederauflage eines Förderprogramms erneut einen Antrag bei der L-Bank eingereicht. Diesmal mit Erfolg. 80 % des Investitionsvolumens wird durch ein zinsverbilligtes Förderdarlehen der L-Bank finanziert. Hier entstehen weitere zwölf Wohneinheiten. Alle im Bereich sozialer Wohnungsbau. Damit leistet die Heimstättengemeinschaft einen großen Beitrag, um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen.

Und eines ist sicher, die Nachfrage nach Wohnraum wird sich in den nächsten Jahren noch deutlich verstärken. Im geplanten IPAI in Heilbronn sollen einmal 5.000 Menschen arbeiten. Im IT-Campus von Lidl sind ebenfalls bis zu 5.000 Arbeitsplätze geplant. Dazu kommt noch die geplante Ausweitung der Studienplätze in Heilbronn. Sukzessive soll die Zahl der Studierenden auf 20.000 erhöht werden. Wo sollen all diese Menschen wohnen?

Die weiteren Planungen für unseren Masterplan für die Viktorshöhe wurden fortgeschrieben. Leider ist die Bausubstanz vieler Gebäude in einem sehr schlechten Zustand. Der Handlungsbedarf ist offensichtlich. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Graziadei und der Stadt Neckarsulm werden Lösungsvorschläge erarbeitet. Ziel von Aufsichtsrat und Vorstand ist es, die weitere Vorgehensweise noch 2025 festzulegen. Wie schon in den Vorjahren haben wir auch 2024 wieder Anfragen von Kommunen erhalten. Unser guter Ruf, unsere Qualität im Bau und das Ziel, nicht nur renditeorientiert zu bauen, wird von den Kommunen geschätzt. Jedes Vorhaben wird vom Vorstand sorgfältig geprüft, kalkuliert und bewertet. Unter Berücksichtigung aller Faktoren entscheidet der Aufsichtsrat über die Umsetzung.

Erfreulich entwickelt hat sich auch die Vermietungssituation in unseren drei gewerblichen Objekten in der Gottlieb-Daimler-Straße. Durch den sukzessiven Auszug des Hauptmieters Audi sind dort erhebliche Leerstände entstanden. Mit Engagement und gutem Verhandlungsgeschick ist es dem Vorstand gelungen, verschiedene Nachmieter zu finden. Mit den noch laufenden Gesprächen könnte sich hier sogar für 2025 wieder eine Vollvermietung abzeichnen. Die erzielten Mieteinnahmen sind wichtig, sie tragen dazu bei, Investitionen im Wohnungsbau zu unterstützen.

Die Heimstättengemeinschaft kann auf ein solides und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Mieteinnahmen sind stabil und die Kosten sind im Griff. Durch das positive Ergebnis kann eine weitere Stärkung des Eigenkapitals erfolgen, die Umsetzung der geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wird ermöglicht und es kann wieder eine Dividende von 4 % ausgeschüttet werden.

Der Aufsichtsrat hat in 2024 die ihm durch die Satzung und die Gesetze übertragenen Aufgaben erfüllt. In vier Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wurden alle Sachverhalte ausführlich besprochen. Schwerpunkte in 2024 waren erneut die Neubauvorhaben und die geplanten Sanierungsvorhaben. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Ertrags-, Liquiditäts- und Finanzlage der Genossenschaft informiert.

Im Oktober 2024 erfolgte die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen. Dabei wurden der Jahresabschluss, das Rechnungswesen, die Mitgliederliste und die Tätigkeit nach der Makler- und Bauträgerverordnung sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft. In der Aufsichtsratssitzung am 12. Februar 2025 hat der leitende Prüfer den Aufsichtsrat über das Ergebnis der Prüfung informiert. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Aufsichtsratssitzung am 21. Mai 2025 wurde der Jahresabschluss 2024 ausführlich und detailliert durch unser Steuerbüro Lehleiter & Partner vorgestellt und besprochen. Das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2024 hat die Erwartungen des Aufsichtsrates voll erfüllt. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversamm-

lung vor, den Jahresabschluss und die geplante Gewinnverwendung zu genehmigen. Für den Vorstand und den Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung die Entlastung beantragt.

Die Zusammenarbeit im Aufsichtsrat war konstruktiv, engagiert, weitsichtig und vertrauensvoll. Mit Überzeugung und hohem Engagement wurde ausschließlich im Interesse der Genossenschaft gehandelt. Dafür danke ich den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte im gegenseitigen Vertrauen und Respekt. Der Aufsichtsrat wurde stets umfassend und zeitnah über alle Themen informiert.

Ein ganz besonderer Dank geht an den Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Heimstättengemeinschaft. Nur mit ihrem hohen Engagement, der hohen Motivation und der fachlichen Qualität konnte dieses gute Ergebnis in 2024 erreicht werden.

Neckarsulm, Juni 2025



Karl-Heinz Ullrich
Vorsitzender des Aufsichtsrates





1. Grundlagen des Unternehmens

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG, die durch die Verschmelzung der beiden Wohnungsgenossenschaften Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG und der Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG im Jahre 2006 entstanden ist, hat das oberste Ziel, eine gute, bezahlbare, sichere und soziale Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten (Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG, Gründung am 26.08.1917; Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG, Gründung 17.12.1949). Um diese Ziele zu erreichen, kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie übernimmt Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Räume für Gewerbebetriebe, sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. Dienstleistungen und Beteiligungen sind in diesem Zusammenhang zulässig.

Die Heimstättengemeinschaft verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von über 64.000 m².

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Landkreis Heilbronn, mit den Hauptschwerpunkten Neckarsulm und Heilbronn. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens gezahlt. Das sind vor allem der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für eingegangene Darlehensverpflichtungen, Reparaturen (Instandhaltung), Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand, sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens sowie zum überwiegenden Teil die Investitionen in die

Modernisierung der Gebäude. Für Investitionen werden neben eigenen Mitteln auch Darlehen aufgenommen.

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

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

Die Genossenschaft hatte 2021 beschlossen, steuer-schädliche Geschäfte wie das Bauträgergeschäft und die Verwaltung für Dritte auszugliedern.

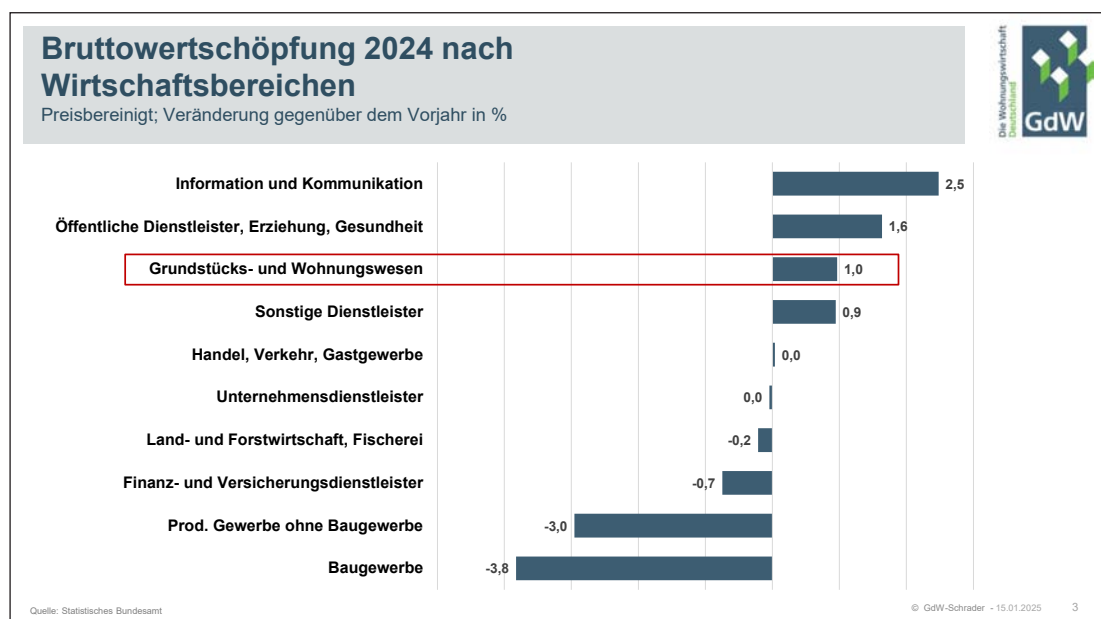
Am 18.05.2022 wurde deshalb die Tochtergesellschaft „Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn Dienstleistungs-GmbH“ mit Sitz in Neckarsulm gegründet. Die Genossenschaft besitzt 100 % des Stammkapitals dieser Gesellschaft. Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft ist personenidentisch mit dem Vorstand der Genossenschaft. Durch die bestehende Personenidentität bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet. Das untergeordnete Geschäftsfeld ist für die Lagebeurteilung der Genossenschaft allerdings nachrangig.

2. Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.¹

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.²



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unter-

worfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.³

¹ GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht

² GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht

³ GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht

Baden-Württemberg

Im vierten Jahr in Folge musste die baden-württembergische Bauwirtschaft 2024 einen realen Umsatzrückgang hinnehmen. Nach aktuellen Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist der baugewerbliche Umsatz – bezogen auf Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten – im Gesamtjahr 2024 preisbereinigt um 3,6 % gesunken. Besonders stark war der Abwärtstrend im Wohnungsbau (real -13,0 %).⁴

Auch für das laufende Jahr sieht die Bauwirtschaft konjunkturrell noch kein Licht am Ende des Tunnels.

Stadt und Landkreis Heilbronn

Im Baugewerbe hat sich das Stimmungsbild gegenüber dem Vorquartal verbessert. 38 % (Vorquartal: 33 %) der Betriebe bezeichnen den Geschäftsverlauf als gut. 17 % (Vorquartal: 25 %) sind mit der aktuellen Lage unzufrieden. Dennoch bleibt die Lage im Baugewerbe aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten und Baupreise sowie starker Einkommensverluste der privaten Haushalte weiterhin schwierig.⁶

In allen Teilbereichen liegen die Auftragseingänge nach wie vor per Saldo im Minusbereich. Im Straßen–

Denn die Auftragseingänge gingen 2024 über alle Sparten hinweg real um 8,3 % zurück. Zwar gab es im Wohnungsbau mit + 2,8 % eine gewisse Stabilisierung, die Nachfrage bleibt aber auf sehr niedrigem Niveau.⁵

und Tiefbau, im gewerblichen Hochbau und im Wohnungsbau haben die negativen Stimmen gegenüber dem Vorquartal jedoch abgenommen.⁷ Grundsätzlich hat sich der Wohnungsmarkt im Genossenschaftsgebiet bei deutlich steigenden Mieten entwickelt. Bei den Vermietungen konnte festgestellt werden, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter gestiegen ist.

4 Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V., Pressemeldung vom 25.02.2025 - „Bauwirtschaft zieht bittere Jahresbilanz 2024 – Viertes Jahr in Folge mit realem Umsatzrückgang“, <https://bauwirtschaft-bw.de/pressedetail-seite/bauwirtschaft-zieht-bittere-jahresbilanz-2024-viertes-jahr-in-folge-mit-realem-umsatzrueckgang>

5 Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V., Pressemeldung vom 25.02.2025 - „Bauwirtschaft zieht bittere Jahresbilanz 2024 – Viertes Jahr in Folge mit realem Umsatzrückgang“, <https://bauwirtschaft-bw.de/pressedetail-seite/bauwirtschaft-zieht-bittere-jahresbilanz-2024-viertes-jahr-in-folge-mit-realem-umsatzrueckgang>

6 Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2024

7 Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2024

3. Geschäftsverlauf

3.1 Verwaltung

Der gesamte Objektbestand der Heimstättengemeinschaft befindet sich im Landkreis und Stadtkreis Heilbronn und setzt sich aus 860 Wohnungen, 62 Gewerbeeinheiten sowie zahlreichen Tiefgaragen und Außenstellplätzen zusammen. Für einen Teil der Wohnungen bestehen Mietpreisbindungen und Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung. Insgesamt wird eine Fläche von 64.316 m² Wohn-/Nutzfläche bewirtschaftet.

Die Grundlage unserer Geschäftspolitik ist seit jeher die Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks der Genossenschaft, d.h. eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht. Weiterhin gab es zum Teil angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, die ebenfalls zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmesituation beigetragen haben. Die monatliche Durchschnittsmiete

betrug somit im Geschäftsjahr 6,67 Euro /m² nach 6,50 Euro/m² im Vorjahr.

Wir nehmen nur die Miete, die wir für sinnvolle Investitionen in die Zukunft unserer Mitglieder brauchen und nicht die, die wir auf dem Wohnungsmarkt bekommen könnten.

Die Fluktuationsrate bei unseren Wohnungen (oder auch Umzugsquote) lag im zurückliegenden Jahr bei 8,5 % (Vorjahr: 5,9 %) und ist weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die technischen Mitarbeiter der Heimstätte führten die Wohnungsabnahmen durch und veranlassten bei Bedarf notwendige Sanierungsmaßnahmen. So wird der Wohnungsbestand durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen dauerhaft auf einem qualitativ guten Niveau gehalten.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	2024	2023
eigene Mietwohnungen	860	830
gewerbliche Einheiten	62	61
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	7,900 Mio. Euro	7,234 Mio. Euro
durchschnittliche Kaltmiete	6,67 Euro/m ²	6,50 Euro/m ²
durchschnittliche Betriebskosten-vorauszahlung* monatlich	3,07 Euro/m ²	3,06 Euro/m ²

*für Mietwohnungen

3.2 Neubau

Durch gezielte Neubaumaßnahmen wächst unser Wohnungsbestand kontinuierlich – sowohl in der Anzahl als auch in der Vielfalt und Größe der verfügbaren Wohnungen.

Unser Neubauprojekt in der Großgartacher Straße 8 und 10 in Heilbronn wurde erfolgreich fertiggestellt. Alle 28 Wohnungen – darunter 14 öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen – waren erwartungsgemäß innerhalb kürzester Zeit vermietet. Zum 1. Mai 2024 konnten die neuen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.646 m²

beziehen. Sämtliche Einheiten sind barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und bequem über Aufzüge erreichbar.

Mit Spannung blicken wir aktuell auf die geplante Fertigstellung unseres Bauprojekts in der Angelstraße 40 in Obereisesheim zum 1. September 2025. Dort entstehen moderne 3- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 m² und 115 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.547 m².

Die Gebäude in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 + 3 in Neckarsulm entsprachen weder energetisch noch funk-

tional heutigen Anforderungen und waren wirtschaftlich nicht sinnvoll zu sanieren. Daher wurde der Bestand zurückgebaut. Im Herbst 2024 begannen die Rohbauarbeiten für einen modernen Neubau mit 12 Wohnungen zwischen 33 m² und 68 m². Die Fertigstellung und Bezugsfähigkeit wird noch für Ende dieses Jahres erwartet.

Am 17. Mai 2024 wurde der Kauf des Grundstücks in der Straße Gartenweg 2 und 4 in Neuenstadt-Cleversulzbach notariell beurkundet. Damit ist der Grund-

3.3 Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Zielsetzung ist die werthaltige und qualitätssteigernde Verbesserung unserer Wohnungen.

Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich dabei weiterhin auf gleich hohem Niveau.

Modern./Instandhaltung	2024	2023	2022
Gesamtbetrag	906,4 T Euro	1.015,6 T Euro	1.153,2 T Euro
Betrag pro m²	14,09 Euro	16,19 Euro	18,44 Euro

3.4 Eigentumsverwaltung

Neben dem eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Heimstättengemeinschaft durch ihre Abteilung Fremdverwaltung zum 31.12.2024 insgesamt 449 Einheiten für Dritte. Davon waren 409 Wohnungen und 40 gewerbliche Einheiten.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Geschäftsjahr 208.588,75 Euro zzgl. Mehrwertsteuer.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Heimstätte verwaltet.

Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr abgehalten.

3.5 Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr wurden von uns keine Bauprojekte als Bauträger realisiert.

stein für unser nächstes Neubauprojekt gelegt. Nach Abschluss der Planungs- und Vorbereitungsphase entstehen dort zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Unsere Investitionen in den Neubau erfolgen auf solider Basis: durch langfristige Darlehen, öffentliche Fördermittel, Zuschüsse im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie durch den Einsatz von Eigenkapital.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betrugen 906,4 T Euro (Vorjahr: 1.015,6 T Euro). Das sind 14,09 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 16,19 Euro je m²).

Die Verwaltertätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig.

In den vergangenen Monaten ist es uns trotz großer Anstrengungen leider nicht gelungen, ausreichend Fachpersonal zu gewinnen. Dadurch konnten wir die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlagen nicht mehr in der gewohnten Qualität sicherstellen. Aus Verantwortung gegenüber den Eigentümergemeinschaften hatten Aufsichtsrat und Vorstand daher entschieden, diesen Geschäftsbereich aufzugeben und die bestehenden Verwalterverträge vorzeitig zu beenden.

3.6 Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2024 konnten wir zwei strategisch wichtige Grundstückserwerbe realisieren: Zum einen haben wir die Parkflächen entlang der Stuttgarter Straße 37 in Neckarsulm von der Stadt Neckarsulm übernommen. Zum anderen wurde das Grundstück für unser geplantes Neubaufvorhaben in der Straße Gartenweg 2 und 4 in Neuenstadt-Cleversulzbach von der Stadt Neuenstadt erworben.

Unser Neubaufprojekt in der Großgartacher Straße 8 und 10 in Heilbronn wurde im Jahr 2024 erfolgreich abgeschlossen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 7,1 Mio. Euro konnten dort 28 moderne Wohnungen realisiert werden.

Die Fertigstellung des Bauprojektes Angelstraße 40 in Obereisesheim ist für den Beginn des dritten Quartals 2025 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich zum Berichtszeitpunkt auf ca. 8 Mio. Euro.

Ein weiteres Bauprojekt wurde in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 + 3 in Neckarsulm angestoßen. Dort wurden im Jahr 2024 sechs nicht mehr marktgerechte Reihenhäuser zurückgebaut. Im Anschluss begannen die Arbeiten für einen modernen Neubau mit einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Mio. Euro (ohne Grundstückskosten).

Unser Ansatz, Sanierungs- und Neubaufkonzepte durch gezielte Nachverdichtung auf eigenem Grund umzusetzen, wird konsequent weiterverfolgt. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine nachhaltige Bestandsentwicklung, die stets auch das Wohnumfeld in die Investitionsentscheidungen einbezieht.

Für die Zukunft geplante Neubauf- und Sanierungsprojekte werden unser Anlagevermögen in den kommenden Jahren deutlich erhöhen.

3.7 Beteiligungen

Die Genossenschaft hält eine 100 %-ige Beteiligung an dem Tochterunternehmen „Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn Dienstleistungs-GmbH“, Gottlieb-Daimler-Str. 36, 74172 Neckarsulm. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung und der Erwerb gewerblich genutzter Objekte, die Errichtung und Durchführung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die Bevorratung unbebauter Grundstücke. Sie kann diese jeweils betreuen, vermitteln und veräußern.

Die Gesellschaft kann Dienstleistungen für verbundene Unternehmen aber auch Hausverwaltungstätigkeiten und sonstige Dienstleistungen für Dritte im Zusammenhang mit der Unterhaltung, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien erbringen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. Das Unternehmen kann gleichfalls als Sanierungs- oder Entwicklungsträger tätig werden. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen zur Förderung des Unternehmenszwecks beteiligen.

Zwischen der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG und der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn Dienstleistungs-GmbH als Tochterunternehmen besteht umsatzsteuerliche Organschaft.

Zum 31.12.2024 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 7.864,51 Euro.

3.8 Zusammenfassung

Der Vorstand ist mit der gesamten geschäftlichen Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zufrieden.

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet und werden maßgeblich durch das Anlagevermögen bestimmt.

Zusammengefasst ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2024:

	2024		2023		Veränderung
Aktiva	T Euro	%	T Euro	%	T Euro
Anlagevermögen	38.230	76,1 %	34.184	78,8 %	4.046
Umlaufvermögen	11.975	23,9%	9.209	21,2 %	2.766
RAP	6	0,0 %	3	0,0 %	3
Bilanzsumme	50.211	100,0 %	43.396	100,0 %	6.815
Passiva					
Eigenkapital	27.359	54,5 %	25.499	58,8 %	1.860
Fremdkapital (Rückst.)	1.926	3,80 %	1.912	4,40 %	14
Fremdkapital (Verbindl.)	20.881	41,6 %	15.971	36,8 %	4.910
Fremdkapital (RAP)	45	0,10 %	14	0,00 %	31
Bilanzsumme	50.211	100,0 %	43.396	100,0 %	6.815

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 43.396 T Euro auf 50.211 T Euro, dies entspricht einer Erhöhung um 15,7 % gegenüber dem Jahr 2023. Aufgrund des für

die folgenden Jahre geplanten hohen Investitionsvolumens ist mit einem weiteren Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die Bautätigkeiten in der Großgartacher Straße 8 + 10, Heilbronn, der Angelstraße 40 in Obereisesheim, der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 + 3 in Neckarsulm sowie dem Erwerb der Grundstücke „Parkplätze Stuttgarter Straße, Neckarsulm“ und Gartenweg 2 + 4 in Neuenstadt-

Cleversulzbach um ca. 4.046 T Euro. Dem stehen planmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 1.258 T Euro gegenüber.

Damit beträgt das Anlagevermögen unserer Genossenschaft 76,1 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Umlaufvermögen

Der Wert des Umlaufvermögens, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, betrug zum Bilanzstichtag

11.975 T Euro. Der Zugang des Umlaufvermögens war in erster Linie durch die Zunahme der Flüssigen Mittel geprägt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des Jahresüberschusses von 25,4 Mio. Euro auf 27,3 Mio. Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 58,8 % auf 54,5 %. Darüber hinaus resultieren die Veränderungen

aus der Veränderung von Geschäftsguthaben sowie der Zahlung der Dividende für das Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Fremdkapital

Die Rückstellungen reduzierten sich hauptsächlich durch Auflösung von sonstigen Rückstellungen um 14 T Euro.

Die Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern; sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.910 T Euro erhöht.

Ursache hierfür sind im Wesentlichen die aktuellen Bauvorhaben. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die Verbindlichkeiten im Berichtsjahr 41,6 %; gegenüber 36,8 % im Vorjahr.

Das gesamte Fremdkapital ist langfristig vertraglich gesichert.

Zusammenfassende Aussage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und sehr solide. Alle Maßnahmen wurden fristgerecht finanziert, d. h. sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber

den finanzierenden Kreditgebern wurde termingerecht nachgekommen. Die Liquidität war jederzeit sichergestellt.

4. 2 Finanzlage

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzmittelbestand waren ausreichend, um die Ausgaben für die Finanzierungs- und Investitionstätigkeiten zu bedienen. Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelbestand auf 7,803 Mio. Euro. Hinzu kommen Bausparguthaben in Höhe von 0,902 Mio. Euro.

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist nach wie vor ausgewogen und Ausdruck der stabilen wirtschaftlichen Lage.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen,

welche fast ausschließlich Objektkredite betreffen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich.

Die im Berichtsjahr erfolgten Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von 6.185 T Euro dienen der Finanzierung der laufenden Bauprojekte Großgartacher Str. 8 + 10 in Heilbronn, Angelstraße 40 in Obereisesheim und der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 + 3 in Neckarsulm. Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst.

Wohnungswirtschaftlich ist bedeutsam, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich ist. Nachfolgend wird die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr sowie die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2024 T Euro	2023 T Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.905,70	1.614,90
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.258,50	1.172,80
Abschreibung auf Forderungen	101,60	48,20
Ertrag aus Herabsetzung PWB/EWB	-	-
Abnahme kfr. Rückstellungen	- 47,80	- 98,50
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 4,60	3,90
Zunahme (-)/Abnahme kfr. Aktiva	- 392,30	- 275,70
Zunahme/Abnahme (-) kfr. Passiva	186,50	251,10
Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	227,20	195,80
Ertragsteueraufwand	- 32,20	-
Ertragsteuerzahlung	- 151,90	- 87,50
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.050,70	2.825,00
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 9,60	- 0,50
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,0	19,80
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 5.310,40	- 4.620,70
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-	-
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-	- 0,10
Erhaltene Zinsen	126,10	22,90
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.173,90	- 4.578,60
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.185,30	5.643,90
Planmäßige Tilgungen	- 1.363,00	- 999,10
Außerplanmäßige Tilgungen	- 67,00	- 1.371,00
Gezahlte Zinsen	- 229,20	- 216,60
Veränderung der Geschäftsguthaben	14,20	- 7,80
Gezahlte Dividenden	- 59,40	- 59,80
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	- 255,60	- 156,40
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.225,30	2.833,20
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.102,10	1.079,60
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	5.701,70	4.622,10
= Finanzmittelbestand am 31.12.	7.803,80	5.701,70

Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Fertigstellung unserer Bauvorhaben in der Angelstraße 40 in Obereisesheim sowie in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 und 3 in Neckarsulm vorgesehen. Auch für das geplante Neubauprojekt in der Straße Gartenweg 2 und 4 in Neuenstadt-Cleversulzbach laufen die Vorbereitungen planmäßig.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bestanden für diese drei Bauvorhaben Bauverträge mit einem Gesamtverpflichtungsvolumen in Höhe von 4.103 T Euro. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Fremdmittel, ergänzt durch den gezielten Einsatz von Eigenkapital.

4.3 Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist als stabil zu bezeichnen und entwickelt sich weiterhin konstant positiv.

Die Heimstättengemeinschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.905 T Euro (Vorjahr: 1.614 T Euro) ab. Das Ergebnis soll wieder zum größten Teil (1.841 T Euro) in die Rücklagen eingestellt werden; vom Bilanzgewinn in Höhe

Dank des regelmäßigen Liquiditätszuflusses aus den Nutzungsgebühren und unter Berücksichtigung der Finanzplanung für das Jahr 2025 sowie die Folgejahre ist bei sorgfältigem Finanzmanagement die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch künftig nachhaltig gesichert.

von 462.519,00 Euro wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2024 vorgeschlagen.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage:

Ertragslage	2024 T Euro	2023 T Euro	Veränderung T Euro
Erträge			
Hausbewirtschaftung	7.900,17	7.233,62	666,50
Betreuungstätigkeit	208,59	214,53	- 5,90
Bestandsveränderungen	308,15	288,82	19,30
Sonstige Erträge	360,51	255,08	105,40
= Summe Erträge	8.777,42	7.992,06	785,40
Aufwendungen			
Betriebskosten	- 2.425,30	- 2.145,09	- 280,20
Instandhaltungsaufwand	- 906,43	- 1.015,67	109,20
Personalaufwendungen	- 1.047,79	- 1.112,50	64,70
Abschreibungen	- 1.258,52	- 1.172,82	- 85,70
Zinsaufwand	- 229,52	- 224,95	- 4,60
übrige Aufwendungen	- 602,20	- 571,38	- 30,80
= Summe Aufwendungen	- 6.469,75	- 6.242,42	- 227,30
Geschäftsergebnis (vor Steuern)	2.307,67	1.749,64	558,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 401,98	- 134,75	- 267,20
Jahresergebnis	1.905,69	1.614,89	290,80

Die Heimstätte generiert ihre ordentlichen Einnahmen aus der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Insgesamt sind die Umsatzerlöse um 666,50 T Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wesentliche Ursache hierfür waren die Mieteinnahmen aus unserem abgeschlossenen Neubauprojekt, moderate Mieterhöhungen im Gewerbe- und Wohnungsbereich sowie eine Vielzahl an Kleinfaktoren. Ergänzend wurden bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen die Sollmieten angepasst.

Die Personalkosten haben sich aufgrund von Personaländerungen um 64,70 T Euro reduziert. Trotz Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber

dem Vorjahr auf nun 906,43 T Euro sind wir im Zusammenspiel mit unserer Neubautätigkeit unverändert engagiert, den Wohnungsbestand kontinuierlich aufzuwerten.

Die Zinsaufwendungen nehmen in Folge der Neukreditaufnahme für die laufenden Neubaumaßnahmen zu.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 1.905 T Euro resultiert vorwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung der Heimstättengemeinschaft im gegebenen Marktumfeld als gut. Die Ertragslage ist langfristig gesichert.

4.4 Zusammenfassung | Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv, da der eigene Wohnungsbestand durch die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierungen werterhaltend weiterentwickelt worden ist und die Ertragslage gestärkt wurde.

Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals. Insgesamt ist

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	54,49	58,76
Eigenkapitalrentabilität	%	6,97	6,33
Umsatzerlöse	T Euro	8.109	7.448

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Prognosebericht

Die im Folgenden beschriebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und den Einschätzungen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Die Angaben im Prognosebericht beziehen sich grundsätzlich auf das Geschäftsjahr 2025.

Auch in Zukunft ist es das Ziel der Heimstättengemeinschaft, ihre Mitglieder mit bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Dafür investieren wir weiterhin in eine nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere in die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie ergänzendem Neubau. Mieterhöhungspotentiale werden ausgeschöpft, Ziel

bleibt jedoch die Erhaltung eines preiswerten Wohnungsbestandes. Wir gehen grundsätzlich von steigenden Mieten und somit von Umsatzerlösen in Höhe von 8.2 T Euro für das Jahr 2025 aus.

Durch die geplante Fertigstellung der Neubauwohnungen in unseren laufenden Bauprojekten Angelstraße 40, Gottlob-Banzhaf-Straße 1 + 3 und Gartenweg 2 + 4 erwarten wir einen Anstieg der Umsatzerlöse von über 460 T Euro in den nächsten zwei Jahren.

Wir realisieren aktuell und in den kommenden Jahren weiterhin Neubau- und Modernisierungsprojekte. Diese Investitionen in den Wohnungsbestand werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert. Die Darlehens-

aufnahme führt zu einem Anstieg des Bilanzvolumens. Hierdurch wird die Eigenkapitalquote für das Jahr 2025 voraussichtlich bei 52,10 % liegen, wobei Abweichungen von - 3 % ebenfalls erwartbar sind.

Insgesamt ist die Liquidität unserer Genossenschaft aber sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert und somit auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden.

Prognose		2024	2025
Eigenkapitalquote	%	54,40	52,10
Eigenkapitalrentabilität	%	6,90	6,50
Umsatzerlöse	T Euro	8.109	8.252

5.2 Chancenbericht

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten stellt sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen Deutschlands, zu denen natürlich auch unsere Region gehört, unverändert als angespannt dar.

Unser Wohnungsbestand liegt schwerpunktmäßig in Landkreis Heilbronn. Die Nachfrage – gerade nach genossenschaftlichem Wohnraum – ist sehr hoch.

Die steigende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadt Nähe und barrierearmen Wohnungen, sehen wir als Chance für unsere Genossenschaft.

Wir erwarten im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei der Wirtschaftlichkeit durch ergänzenden Neubau, Bestandspflege und energetischen Modernisierungen.

5.3 Risikobericht

Dank der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung in der Region Heilbronn, unserer gesicherten Marktposition sowie einer fairen und wirtschaftlich attraktiven Mietpreisgestaltung erwarten wir in den kommenden Jahren keine nennenswerten Leerstände oder häufige Mieterwechsel. Mietausfälle sind daher aus heutiger Sicht nicht zu befürchten.

Es wird eine Eigenkapitalrentabilität mit 5,5 % – 6,5 % erwartet.

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden.

Die für die Entwicklung der Genossenschaft wesentlichen Kennzahlen sind nachfolgend zusammengefasst:

Neben der Modernisierung prüfen wir im Rahmen der Wirtschaftlichkeit auch den Abbruch und Neubau von Liegenschaften, sofern durch Modernisierungsmaßnahmen eine langfristige Vermietbarkeit nicht erreicht werden kann. Der Ansatz, Sanierungs- und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden umzusetzen, wird von uns weiterverfolgt. Erfolgreich sind wir vor allem deshalb, dass wir die erwirtschafteten Einnahmen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand investieren.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch weiterhin Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren.

Insgesamt werden die Chancen höher eingeschätzt als die Risiken. Daher sehen wir die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft uneingeschränkt positiv.

Lediglich der deutliche Anstieg der Energiekosten allgemein sowie der Lebenshaltungskosten insgesamt kann aus unserer Sicht zu einem höheren Ausfallrisiko von Mietzahlungen als in den Vorjahren führen. Trotz eventueller individueller Zahlungsschwierigkeiten kann wegen der langfristig gefestigten Nutzerstruktur und der daraus resultierenden guten Zahlungsmoral keine Gefährdung für die Genossenschaft festgestellt

werden. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. In vielen Fällen können Vereinbarungen auf Ratenzahlungen abgeschlossen werden. Grundsätzlich ist das Risiko von Mietausfällen in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsprojekte, die in der Planungsphase noch wirtschaftlich erschienen, inzwischen deutlich an Rentabilität verloren haben – oder gar nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Wir beobachten die Kostenentwicklung sehr genau, wägen Risiken sorgfältig ab und führen nur Maßnahmen durch, die langfristig tragfähig und sinnvoll sind.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Die Zinsen werden nach allgemeiner Einschätzung im nächsten Jahr moderat ansteigen. Die Heimstätte wird die Entwicklung der Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können.

5.4 Risikomanagementsystem

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Risikopotentiale wie Mietrückstände, Leerstände, offene Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Situation und Entwicklung Wohnungsmarkt in unserer Region werden vom Vorstand und Aufsichtsrat besonders beobachtet. Hier steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Entwicklung der Heimstätte abgewendet werden können.

Im Geschäftsjahr wurde ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 469.333,46 Euro.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Ansonsten ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit die für die Wohnungswirtschaft typische Risiken. Zusammenfassend und in Abwägung aller Einflussfaktoren gehen wir in der Gesamtbetrachtung davon aus, dass aufgrund der vorliegenden und bisher gezeigten wirtschaftlichen Stärke sowie der sehr guten Liquiditätsausstattung die Lage der Genossenschaft mittel- und langfristig stabil und gesichert ist. Mit Blick auf die Jahre 2025/2026 werden diese Risiken kontinuierlich beobachtet.

Gemäß der Satzung erfolgt eine jährliche Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den zuständigen Prüfungsverband.

Für die Genossenschaft bestehen folgende Risikobereiche:

- Leerstandsrisiko
- Mietrückstände
- Zinsänderungen
- Preisänderungsrisiken im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten.

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft verfügt über einen mehrjährigen Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplan, der jährlich den veränderten Rahmenbedingungen angepasst und vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten wird. Zudem erfolgen Kostenkontrollen,

Soll-/Ist-Vergleiche, Analysen des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes. Forderungsausfälle versuchen wir durch das Einholen von Bonitätsauskünften und einem zielgerichteten Forderungsmanagement zu minimieren.

Insbesondere bei Neubauprojekten und umfangreichen Sanierungen finden jeweils Analysen projekt- und gewerkebezogen statt.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Heimstättengemeinschaft verfolgt eine konservative Finanzpolitik.

Preisänderungsrisiken bestehen nur eingeschränkt, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten für bestehende Mietverhältnisse auch für künftige Jahre langfristig gesichert sein dürften. Im Rahmen der für uns gültigen Mietspiegel existieren auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten, die zu höheren Erlösen führen.

Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte (z.B. Mieterforderungen) werden ggfs. durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entstehen keinerlei Währungsgeschäfte. Sämtliche Geschäfte werden in Euro verrechnet.

Die flüssigen Mittel sind ausschließlich bei deutschen Geschäftsbanken angelegt und über deren Sicherungssysteme abgesichert. Somit stehen jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs zur Verfügung.

Die Heimstätte finanziert sich durch langfristiges Fremdkapital mit langfristigen Zinsfestschreibungen.

Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch die Mitarbeiter der Genossenschaft kontrolliert. Die Erfolgsplanung der Heimstätte zeigt für die folgenden Jahre positive Jahresergebnisse auf.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen fast ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Eventuelle Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert worden. Aus unserer Sicht halten sich die Zinsänderungsrisiken durch regelmäßige Beobachtung der Zinsentwicklung für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Die Fortsetzung unserer Investitionstätigkeit geht mit der weiteren Aufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln einher, d.h. wir nehmen je nach Bedarf und Marktsituation auch künftig die Finanzierungsmöglichkeiten des öffentlichen Kapitalmarkts in Anspruch.

Im Geschäftsjahr wurde ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 469.333,46 Euro.

Somit ergeben sich aus der allgemeinen Kapitalmarktentwicklung für die Heimstättengemeinschaft keine spezifischen Risiken.

Neckarsulm, Mai 2025

Der Vorstand



Stefanie Ballmann



Sven Wöpe



Wohnanlage | Bordighera Allee, Neckarsulm-Amorbach



Wohnanlage | Engelgasse, Neckarsulm

E. Ausblick

Mit unserer genossenschaftlichen Zielsetzung, durch Neubau- und Ersatzmaßnahmen bezahlbaren Wohnraum marktgerecht zu schaffen, leisten wir einen aktiven Beitrag zur Linderung des Wohnraum Mangels in unserer Region – insbesondere durch den Bau öffentlich geförderter Sozialwohnungen.

Ein aktuelles Beispiel ist unser Bauvorhaben „Gartenweg 2 + 4“ in Neuenstadt-Cleversulzbach, bei dem insgesamt 12 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Auch in Zukunft planen wir Investitionen in unseren Wohnungsbestand – insbesondere in Form von Modernisierungen und Instandhaltungen – auf einem vergleichbaren Niveau. Unser derzeitiger geschäftspolitischer Kurs wird daher konsequent fortgeführt.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

Anlagevermögen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.505,00	14.840,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	24.328.555,75	18.547.821,17
Grundstücke mit anderen Bauten	8.523.108,24	8.953.699,24
Grundstücke ohne Bauten	341.262,20	84.193,32
Technische Anlagen	2.223,00	4.652,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.006,00	140.851,00
Anlagen im Bau	4.105.711,14	5.761.501,29
Bauvorbereitungskosten	768.971,36	640.220,77
	38.189.837,69	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	1.113,87	1.095,57
sonstige Ausleihungen	0,00	10.334,36
	26.113,87	
Anlagevermögen insgesamt	38.230.456,56	34.184.208,72

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke
und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	2.463.734,74	2.155.582,56
Andere Vorräte	51.738,45	132.884,01
	2.515.473,19	

Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietungen	132.012,86	102.666,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	252.663,53	209.850,37
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.572,27	33.667,54
Sonstige Vermögensgegenstände	351.383,94	225.987,01
	752.632,60	

Flüssige Mittel Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.803.828,79	5.701.726,52
Bausparguthaben	902.591,84	646.972,96
	8.706.420,63	
	11.974.526,42	9.209.337,77

Rechnungsabgrenzungsposten

	6.609,01	3.113,34
--	----------	----------

Bilanzsumme

	50.211.591,99	43.396.659,83
--	---------------	---------------

Alle Beträge in Euro

Eigenkapital		Passivseite	
	Geschäftsjahr		Vorjahr
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	40.118,08		20.837,12
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.484.517,30</u>		<u>1.489.584,17</u>
		1.524.635,38	
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: 5.364,62 EUR			
(Vorjahr: 6.378,71 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Gewinn	2.916.753,48		2.726.183,48
Vorjahr eingestellt: 161.489,00 EUR			
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 190.570,00 EUR			
Bauerneuerungsrücklage	1.482.502,42		1.482.502,42
davon aus Gewinn Vorjahr			
eingestellt: 0,00 EUR			
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>20.972.871,54</u>		<u>19.322.871,54</u>
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr ein-		25.372.127,44	
gestellt: 1.400.000,00 EUR			
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts-			
jahr eingestellt: 1.650.000,00 EUR			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	397.394,96		403.392,79
Jahresüberschuss	1.905.694,04		1.614.887,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>- 1.840.570,00</u>	<u>462.519,00</u>	<u>- 1.561.489,00</u>
Eigenkapital insgesamt		27.359.281,82	25.498.769,71
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	60.340,00		0,00
Rückstellung f. Bauinstandhaltung	1.666.000,00		1.666.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>199.332,70</u>		<u>247.129,08</u>
		1.925.672,70	

Alle Beträge in Euro

Fortsetzung →

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.871.399,69	13.112.597,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	148.057,35	151.508,57
Erhaltene Anzahlungen	2.373.838,94	2.291.403,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.886,25	43.889,09
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	389.592,63	254.692,04
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.059,54</u>	<u>116.524,86</u>
	20.880.834,40	
davon aus Steuern: 8.760,64 EUR (Vorjahr: 95.176,94 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.045,36 EUR (Vorjahr: 1.899,26 EUR)		
Rechnungsabgrenzung		
Mietvorauszahlungen	<u>45.803,07</u>	<u>14.145,36</u>
Bilanzsumme	<u><u>50.211.591,99</u></u>	<u><u>43.396.659,83</u></u>

Alle Beträge in Euro

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a.) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.900.167,94		7.233.621,66
b.) aus Betreuungstätigkeit	<u>208.588,75</u>		<u>214.531,31</u>
		8.108.756,69	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		308.152,18	288.823,36
Sonstige betriebliche Erträge		<u>234.357,93</u>	<u>227.170,52</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>3.447.505,80</u>		<u>3.281.512,82</u>
		3.447.505,80	
Rohergebnis		5.203.761,00	4.682.634,03
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	819.418,36		856.383,47
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für die Altersversorgung: 76.139,82 EUR (Vorjahr: 88.370,20 EUR)	<u>228.374,23</u>	1.047.792,59	256.113,54
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.258.520,84	1.172.821,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>486.415,37</u>	<u>450.637,96</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32,66		29,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>126.123,14</u>	126.155,80	27.882,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>229.515,29</u>	<u>224.949,30</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>257.163,17</u>	<u>- 0,38</u>
Ergebnis nach Steuern		2.050.509,04	1.749.641,18
Sonstige Steuern		<u>144.815,00</u>	<u>134.753,98</u>
Jahresüberschuss		1.905.694,04	1.614.887,20
Gewinnvortrag		397.394,96	403.392,79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnsrücklagen		<u>1.840.570,00</u>	<u>1.561.489,00</u>
Bilanzgewinn		<u>462.519,00</u>	<u>456.790,99</u>

Alle Beträge in Euro

A. Allgemeine Angaben

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn e. G. hat ihren Sitz in Neckarsulm. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter Nr. 100 155 eingetragen.

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn e.G. ist eine kleine Genossenschaft nach § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gem. § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264ff. HGB sowie nach den einschlägigen

Vorschriften des GenG und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.

Dabei wurden von folgenden Abschreibungssätze ausgegangen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände: 3 Jahre
- Wohnbauten:
 - 2 % bei Fertigstellung nach dem 31.12.1924,
 - 2,5 % bei Fertigstellung vor dem 1.1.1925.
 Soweit die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes weniger als 50 bzw. 40 Jahre beträgt, wird die tatsächliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt. 7 %, 5 %, 2 % und 1,25 % degressiv bei Bauantragstellung zwischen dem 1.3.1989 bis 31.12.1995 gemäß § 7(5) EStG sowie 5 %, 2,5 % und 1,25 % degressiv bei Bauantragsstellung zwischen dem 30.7.1981 bis 31.12.2003 gemäß § 7(5) EStG. Andere Bauten: 2 % bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören, Wohnzwecken dienen und diese nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden. 3 % bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31.3.1985 gestellt worden ist.
- Stellplätze: 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen: 5 – 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 – 15 Jahre, mit Ausnahme der geringwertigen Wirtschaftsgüter

- Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 800 Euro werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben
- Bei modernisierten Altbauten wurde die Nutzungsdauer verlängert. Hierbei wurde von einer Nutzungsdauer von 10 – 40 Jahren ausgegangen

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert die Verkaufsbauten zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Überganges.

Bei Bedarf werden außerplanmäßige Abschreibungen bei den Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens vorgenommen.

Heizölvorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet.

Sonstige unfertige Leistungen sind zu den Entstehungskosten bewertet.

Die Forderungen werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei Bedarf werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Zusätzlich erfolgt eine pauschale Wertberichtigung mit jährlich 1 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen.

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Erträge und Aufwendungen, welche das Jahr 2025 betreffen.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils

in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die übrigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.463.734,74 Euro (Vorjahr: 2.155.582,56 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beiträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen aktive latente Steuern. Vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

In der Position „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ in Höhe von 1.666.000,00 Euro sind die zu erwartenden Instandhaltungen für mehrere Wohnungen zurückgestellt worden. Hier ergab sich im Vergleich zum Vorjahr keine Änderung.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von insgesamt 199.332,70 Euro sind Aufwendungen für Gewährleistungsansprüche in Höhe von 90.000,00 Euro, Kosten für interne und externe Abschlußarbeiten in Höhe von 39.000,00 Euro, Verbandsrevision in Höhe von 20.000,00 Euro, Prozess- und Anwaltskosten,

Aufwendungen der Mitgliederversammlung, Aufbewahrung sowie für ausstehenden Urlaub in Höhe von 50.332,70 Euro enthalten.

Die in den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Mietkautionen wurden in Höhe von 501.734,42 Euro im Geschäftsjahr 2024 gegen die in den Flüssigen Mitteln enthaltene Kauttionen ausgebucht, da insoweit keine selbstschuldnerische Bürgschaft der Bank vorliegt.

Darstellung von außergewöhnlichen Erträgen:

- Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen 4.626,69 Euro (Vorjahr: 2.102,26 Euro)
- Auflösung von Rückstellungen 43.670,29 Euro (Vorjahr: 82.794,80 Euro)
- Ertrag aus der Herabsetzung von Wertberichtigung auf Forderung 38.663,75 Euro (Vorjahr: 600,00 Euro)

Darstellung von außergewöhnlichen Aufwendungen:

- Im Jahr 2024 ergaben sich keine außergewöhnlichen Aufwendungen.

D. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 469.333,46 Euro. Das Swap-Geschäft ist gemäß Bewertungsmitteilung der Kreissparkasse Heilbronn zum 31. Dezember 2024 wie folgt zu bewerten:

Zinsswap 601165:

Grundgeschäft:	Variabel verzinsliches Darlehen
Sicherungsgeschäft:	Zins-Swap
Art der Bewertungseinheit:	Micro Hedge
Startnominalbetrag:	1.280.000,00 Euro
Einbezogener Nominalbetrag:	469.333,46 Euro
Höhe des abgesicherten Risikos (beizulegender Wert):	8.873,96 Euro
Zeitraum:	30.06.2015 – 28.06.2030

Der Grund für den künftigen Ausgleich der gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft liegt in der Basis- und Laufzeitidentität für die als Bewertungseinheit behandelten Grund- und Sicherungsgeschäfte. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis von mindestens 20 % besteht:

Gesellschaft:	Heimstättengemeinschaft Neckarsulm Heilbronn Dienstleistungs-GmbH
Sitz:	Neckarsulm
Anteilshöhe:	100 %
Stammkapital:	25.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2024:	7.864,51 Euro
Periodenergebnis 2024:	- 15.111,11 Euro

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	< 1 Jahr T EUR	1 – 5 Jahre T EUR	> 5 Jahre T EUR
aus bereits eingegangenen Bauverträgen	4.104	0	0
aus Erbbaurechtsverträgen	4	15	140

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB:
Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB zu vermerken.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitarbeit
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte/Regiebetrieb u.a.	0	5
Summe Geschäftsjahr:	9	11
Summe Vorjahr:	(9)	(15)

Mitgliederbewegung

Bestand zum 01.01.2024	1.752
Abgang 2024	
i. durch TfJ	7
ii. durch Übertragung	1
Zugang 2024	124
Bestand zum 31.12.2024	1.868
i. davon ausscheidende Mitglieder	76
ii. davon verbleibende Mitglieder	1.792

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um 5.066,87 Euro
Vorjahr Erhöhung um (7.384,57 Euro)

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 13.200,00 Euro.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.530.000,00 Euro.
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 8.750,00 Euro.

Prüfungsverband

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

Organe**Aufsichtsrat:**

Ullrich	Karl-Heinz	Diplom-Betriebswirt	Aufsichtsratsvorsitzender
Prof. Dr. Lehleiter	Robert	Wirtschaftsprüfer	Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hertwig	Steffen	Oberbürgermeister	
Christner	Agnes	Bürgermeisterin	
Folk	Michael	Bürgermeister	
Härdtner	Stefanie	Diplom-Kauffrau	
Seufer	Arnd	Diplom-Betriebswirt	
Brechter	Claus	Bürgermeister a. D.	
Bender	Michael	Flaschnermeister	

Vorstand:

Wöpe	Sven	Diplom-Kaufmann
Ballmann	Stefanie	Rechtsanwältin

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Zur Verteilung steht der ausgewiesene Bilanzgewinn mit 462.519,00 Euro
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der
Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

1. Gewinnvortrag	402.890,92 Euro
2. Ausschüttung einer Dividende 4 %	59.628,08 Euro
	462.519,00 Euro

Nachtragsbericht

In der Zeit zwischen dem 31.12.2024 und der Bilanzerstellung ergaben sich keine relevanten Ereignisse.

Neckarsulm, Mai 2025

Der Vorstand



Stefanie Ballmann



Sven Wöpe

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Davon gesichert	Art der Sicherung 1)
	EUR	EUR	EUR	EUR	
Forderungen aus	(102.666,80)	(102.666,80)	(0,00)	(0,00)	
Vermietung	132.012,86	132.012,86	0,00	0,00	
Forderungen aus	(209.850,37)	(209.850,37)	(0,00)	(0,00)	
Betreuungstätigkeit	252.663,53	252.663,53	0,00	0,00	
Forderungen gegen	(33.667,54)	(33.667,54)	(0,00)	(0,00)	
verbundene Unternehmen	16.572,27	16.572,27	0,00	0,00	
Sonstige					
Vermögensgegenstände	(225.987,01)	(219.662,06)	(6.324,95)	(0,00)	
	351.383,94	344.738,27	6.645,67	0,00	
	(572.171,72)	(565.846,77)	(6.324,95)	(0,00)	
	752.632,60	745.986,93	6.645,67	0,00	

1) GPR= Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung 1)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	(13.112.597,49) 17.871.399,69	(1.186.312,08) 1.251.570,26	(4.074.635,91) 5.022.910,38	(7.851.649,50) 11.596.919,05	(13.112.597,49) 17.871.399,69	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(151.508,57) 148.057,35	(3.451,22) 3.451,22	(13.804,88) 13.804,88	(134.252,47) 130.801,25	(151.508,57) 148.057,35	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen 2)	(2.291.403,63) 2.373.838,94	(2.291.403,63) 2.373.838,94	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(298.581,13) 446.478,88	(298.581,13) 446.478,88	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(43.889,09) 56.886,25	(43.889,09) 56.886,25	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	(254.692,04) 389.592,63	(254.692,04) 389.592,63	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(116.524,86) 41.059,54	(116.524,86) 41.059,54	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(15.970.615,68) 20.880.834,40	(3.896.272,92) 4.116.398,84	(4.088.440,79) 5.036.715,26	(7.985.901,97) 11.727.720,30	(13.264.106,06) 18.019.457,04	

1) GPR= Grundpfandrecht | 2) Nicht zu Ausgaben führend (nur zur Verrechnung mit Aktivposten)







Bilanz

	31.12.2024 in Mio. EUR	31.12.2023 in Mio. EUR	31.12.2022 in Mio. EUR
Bilanzsumme	50,212	43,397	38,423
Anlagevermögen	38,230	34,184	30,759
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,000	0,000	0,000
Geschäftsguthaben	1.525,00	1,510	1,518
Ergebnisrücklagen	25,372	23,532	21,970
Rückstellungen	1,926	1,913	2,012
Mieterträge	5,672	5,285	5,056
Bilanzgewinn	0,463	0,457	0,463

Gesamte

Bautätigkeit

von 1917 – 1948	269 WE	269 WE	269 WE
von 1948 – 2024	3.118 WE	3.090 WE	3.090 WE
	3.387 WE	3.359 WE	3.359 WE



		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Wohnungs- bestand	eigene Mietwohnungen	860	830	825
	gewerbliche Einheiten	62	61	55
	verwaltete Eigentumswohnungen	409	998	1.048
	verwaltete gewerbliche Einheiten	40	64	69
	Mitgliederbestand	1.792	1.752	1.733
Mitarbeiter	Mitarbeiter	9 + 11 TZ	9 + 15 TZ	9 + 34 TZ
Leistungs- verwendung				
	2024: 6,61 Mio. €			
	Zinsaufwendungen	3,47 %		229.515,79 €
	Aufwendungen für Hausbewirt./Steuern	54,31 %		3.592.320,80 €
	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 %		0,00 €
	Personalkosten	15,84 %		1.047.792,59 €
	Abschreibungen	19,03 %		1.258.520,84 €
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,35 %		486.415,37 €
	Gesamtsumme	100,00 %		6.614.565,39 €



Bürogebäude | Gottlieb-Daimler-Straße, Neckarsulm



Sven Wöpe
Geschäftsführender Vorstand
0 71 32 93 36 - 0



Stefanie Ballmann
Nebenamtlicher Vorstand
0 71 32 93 36 -0



Caroline Willkomm
Zentrale
0 71 32 93 36 - 0



Maria Andreou
Sekretariat
0 71 32 93 36 -13



Marina Weber
Sekretariat
0 71 32 93 36 -15



Björn Käpplinger
Technische Objektbetreuung
0 71 32 93 36 -21



Martin Frisch
Technische Objektbetreuung
0 71 32 93 36 -36



Ekaterina Weber
Leitung Rechnungswesen
0 71 32 93 36 -18



Heike Hartmann
Debitoren, Kreditoren,
Buchhaltung
0 71 32 93 36 -14



Angelika Wöpe
Rechnungswesen,
Mitgliederverwaltung
0 71 32 93 36 -27



Diana Wolf
Betriebskostenabrechnung
0 71 32 93 36 -25



**Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm | Heilbronn eG**
Wohnungsunternehmen

Gottlieb-Daimler-Straße 36 | 74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36 -0
info@hg-nsu.de | www.hg-nsu.de



Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm | Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Gottlieb-Daimler-Straße 36 | 74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36 -0
info@hg-nsu.de | www.hg-nsu.de