



Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm | Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Geschäftsbericht 2025



Wohnanlage | Cleversulzbach

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensdaten	4
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Neubauprojekt	8
Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm	8
Angelstraße 40 in Obereisesheim	10
Geschäftsverlauf	14
Grundlagen des Unternehmens	14
Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	15
Geschäftsverlauf	17
Verwaltung	17
Neubau	18
Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung	18
Eigentumsverwaltung	19
Bauträgertätigkeit	19
Anlagevermögen	19
Beteiligungen	20
Zusammenfassung	20
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	21
Vermögenslage	21
Finanzlage	23
Ertragslage	23

Zusammenfassung / finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	25
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
Prognosebericht	26
Chancenbericht	27
Risikobericht	27
Risikomanagementsystem	28
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	29
Ausblick	31
Jahresabschluss	32
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
Nachtragsbericht	43
Übersichten	45
Informationen Erreichbarkeit Zuständigkeiten	46
Impressum	47

Unternehmensdaten

Firma

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG

Geschäftsanteil

300,00 €

Sitz

Neckarsulm

Kündigungsfrist

3 Monate zum Ende des Geschäftsjahres

Anschrift

Gottlieb-Daimler-Str. 36
74172 Neckarsulm

Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

Kommunikation

Telefon: 07132 93360
Internet: www.hg-nsu.de
E-Mail: info@hg-nsu.de

Prüfungsverband

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

Gründung

26.08.1917
als Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG
Übernahme der Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG
und Änderung der Firma
(eingetragen im GnR am 26.09.2006)

Tochtergesellschaft

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn
Dienstleistungs-GmbH
Gottlieb-Daimler-Str. 36
74172 Neckarsulm

Genossenschaftsregister

Nr. 100 155 Amtsgericht Stuttgart

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung der
Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG
für das Geschäftsjahr 2025 findet am Mittwoch,
08. Juli 2026, 19:00 Uhr im „Genossenschaftsheim“,
Christian-Rieker-Str. 20, 74172 Neckarsulm statt.

Vorstand

Stefanie Ballmann

Rechtsanwältin
nebenamtlicher Vorstand, Neckarsulm

Sven Wöpe

Diplomkaufmann
geschäftsführender Vorstand, Neckarsulm

Bericht des Aufsichtsrates

Neckarsulm, im Juni 2026, Karl-Heinz Ullrich, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ein weiteres erfolgreiches Jahr für die Heimstättengemeinschaft liegt hinter uns. Das Jahr 2025 war geprägt von weiter steigenden Baukosten. Trotz der widrigen Umstände konnten wir unsere geplanten Bauvorhaben im festgelegten Kostenbudget weiter umsetzen. Dieser Trend wird sich leider auch im Jahr 2026 und in den folgenden Jahren fortsetzen.

Sorge bereitet uns aktuell der Krieg zwischen den USA und dem Iran. Neben den Auswirkungen auf die Energiepreise steigen leider auch die Kosten für Baumaterialien weiter. Wir sind trotzdem zuversichtlich, dass wir unsere Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wie geplant umsetzen können. Durch die Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnbau wollen wir auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das ist unser erklärtes Ziel. Bedauerlich ist nur, dass sich die Fördermöglichkeiten ständig ändern. Aber wir sind auf diese Veränderungen eingestellt und werden unser Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ konsequent weiterverfolgen.

Sorge machen uns nur die gestiegenen Energiekosten, die unsere Mieter letztendlich bezahlen müssen. Durch entsprechende Kontrakte und Bündelung beim Einkauf versuchen wir die Kosten im Interesse unserer Mieter abzufedern.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Bauausführung konnte unser Projekt in Neckarsulm-Obereisesheim leider erst zum 1. Februar 2026 an die Mieter übergeben werden. Gleiches gilt für unser Bauvorhaben in der Viktorshöhe in der Kernstadt. Hier wurden die Wohnungen zum 1. Mai 2026 an die Mieter übergeben. Aufgrund des hohen energetischen Standards sind die Nebenkosten deutlich geringer, sodass die etwas höheren Kaltmieten zumindest teilweise kompensiert werden. Unser Bauvorhaben in Neuenstadt läuft planmäßig. Hier entstehen weitere 12 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau.



An Projektanfragen seitens der Kommunen im nördlichen Landkreis mangelt es uns weiter nicht. Die gute Zusammenarbeit und unsere Qualität in der Bauausführung führen immer wieder zu konkreten Anfragen. Jedes Vorhaben wird durch den Vorstand sorgfältig geprüft, kalkuliert und bewertet.

Nur wenn es wirtschaftlich tragfähig ist und keine Quersubvention aus anderen Immobilien braucht, wird es dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Aufsichtsrat entscheidet dann über die Umsetzung. Neben dem Neubau investieren wir auch weiterhin in die Sanierung unserer Bestandsgebäude. 2025 haben wir rund 1,2 Millionen Euro in die Sanierung des Bestandes investiert, gegenüber 0,9 Mio. im Vorjahr. Nicht immer ist aber eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll. Bei jedem Vorhaben gilt es, sorgfältig abzuwägen, ob eine Sanierung Sinn ergibt oder doch der Abbruch und Neubau. Wir haben noch viele Gebäude aus den 20er-Jahren, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Aktuell stecken wir in der Planung und Abstimmung mit der Stadt Neckarsulm für das Sanierungsgebiet Viktorshöhe in Neckarsulm. Die Viktorshöhe war die Keimzelle unserer Genossenschaft. Leider sind die Gebäude in der Viktorshöhe größtenteils aus den 20er-Jahren. Tiefgehende Untersuchungen haben gezeigt, dass viele Gebäude nicht mehr sanierungsfähig sind. Die förmliche Umsetzung als Sanierungsgebiet für die Viktorshöhe ist geschaffen. Ein erster Betrag an Fördermitteln für die Sanierung ist vom Regierungspräsidium bereits bewilligt.

Das Jahr 2025 war insgesamt für die Heimstättengemeinschaft wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Mieteinnahmen sind stabil und die Kosten sind im Griff. Die Mieteinnahmen werden sich zukünftig durch die Fertigstellung und Vermietung unserer Objekte in Obereisesheim und der Viktorshöhe weiter steigern.

Das Jahresergebnis liegt zwar unter dem Vorjahr, dies ist im Wesentlichen auf die periodengerechte Umstellung bestimmter Aufwandspositionen zurückzuführen und wird sich im Wirtschaftsjahr 2026 wieder ausgleichen. 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 ist seiner Verantwortung nachgekommen. Zeitnah, mit Sorgfalt und mit Umsicht hat der Aufsichtsrat seine aus Gesetz, Satzung und Selbstverpflichtung übertragenen Aufgaben erfüllt. In vier Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand alle Sachverhalte ausführlich besprochen, Kenntnis verschafft und die notwendigen Entscheidungen getroffen. In jeder Sitzung wurden auch die Liquiditäts- und Ertragslage und die Bilanzentwicklung besprochen. Die Höhe des Eigenkapitaleinsatzes und die notwendige Höhe der Fremdfinanzierungsmittel für die geplanten Maßnahmen wurden abgestimmt.

Wie jedes Jahr erfolgte im November die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den vbw Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen. Der Jahresabschluss, das Rechnungswesen, die Mitgliederliste und die Tätigkeit nach der Makler- und Bauträgerverordnung sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung standen im Mittelpunkt der Prüfung. In der Aufsichtsratssitzung am 4. Februar 2026 wurde der Aufsichtsrat über das Ergebnis der Prüfung informiert. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13. Mai 2026 wurde der Jahresabschluss 2025 ausführlich und detailliert durch unser Steuerbüro Lehleiter & Partner vorgestellt und besprochen. Mit Befriedigung hat der Aufsichtsrat das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2025 einstimmig zur Kenntnis genommen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2025 und die geplante Gewinnverwendung zu genehmigen. Für den Vorstand und den Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung die Entlastung beantragt.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder konstruktiv, engagiert, vertrauensvoll und ausschließlich im Interesse der Genossenschaft zusammen gehandelt. Dafür danke ich den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates. Mein besonderer Dank geht an den Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Heimstättengemeinschaft. Mit hoher Motivation, großem Engagement und Einsatz haben der Vorstand und die Mitarbeiter auch 2025 wieder ein hervorragendes Ergebnis erzielt.



Neubauprojekt

Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm

Mit dem Neubauprojekt in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 hat die Heimstättengemeinschaft ein zukunftsorientiertes Wohnvorhaben im Neckarsulmer Stadtteil Viktorshöhe realisiert. Nach dem Rückbau der zuvor nicht mehr marktgerechten Bestandsgebäude entstanden hier moderne, energieeffiziente und bedarfsgerechte Mietwohnungen, die sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einfügen.

Das Projekt umfasst insgesamt zwölf Mietwohnungen mit 1 bis 3,5 Zimmer und Wohnflächen zwischen rund 31 und 66 m². Das Wohnangebot richtet sich an Singles, Paare, Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Funktionale Grundrisse, barrierearme Ausstattungsmerkmale sowie großzügige Balkone, Terrassen oder Dachgauben sorgen für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Besonderer Wert wurde auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise gelegt. Das Gebäude wurde im KfW 40 Standard errichtet und erfüllt damit höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz.

Hochwertige Wärmedämmung, dreifach verglaste Fenster, eine effiziente Heiztechnik sowie Fußbodenheizungen in allen Wohnungen tragen zu dauerhaft niedrigen Energieverbräuchen und Betriebskosten bei.

Die Lage in der Viktorshöhe bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. **Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.** Damit verbindet das Neubauprojekt eine ruhige Wohnlage mit den Vorteilen einer guten Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



12
Wohnungen



Mai
2026



Nachhaltig

Das Bauvorhaben wurde planmäßig zum 01.05.2026 abgeschlossen und im Anschluss an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Mit diesem Projekt unterstreicht die Heimstättengemeinschaft ihren Anspruch, durch gezielte Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken nachhaltigen, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zu leisten.





Neubauprojekt

Angelstraße 40 in Obereisesheim

Mit dem Neubauprojekt in der Angelstraße in Obereisesheim hat die Heimstättengemeinschaft ihren Wohnungsbestand um ein hochwertiges und vielseitiges Wohnangebot im innerörtlichen Bereich erweitert. In zentraler Lage entstanden vier moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Mietwohnungen, die sich durch eine zeitgemäße Architektur und eine hohe Wohnqualität auszeichnen.

Das Wohnungsangebot umfasst 3 bis 5 Zimmer mit Wohnflächen zwischen rund 55 und 115 m². Insgesamt sieben Wohnungen wurden barrierefrei ausgeführt und bieten damit auch für ältere Menschen sowie für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeigneten Wohnraum.

Die hellen und funktionalen Grundrisse sprechen Singles, Paare, Familien sowie Seniorinnen und Senioren gleichermaßen an.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Komfort und Alltagstauglichkeit gelegt. Dazu zählen unter anderem dreifach verglaste Fenster, hochwertige Bodenbeläge

mit Fußbodenheizung, Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen sowie großzügige Balkone, Terrassen oder Dachgauben. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen zudem Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Ein wesentlicher Vorteil des Projekts ist die zentrale Lage im Ortskern von Obereisesheim. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Schule, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch eine hohe Alltagstauglichkeit und Mobilität gewährleistet ist.



21
Wohnungen

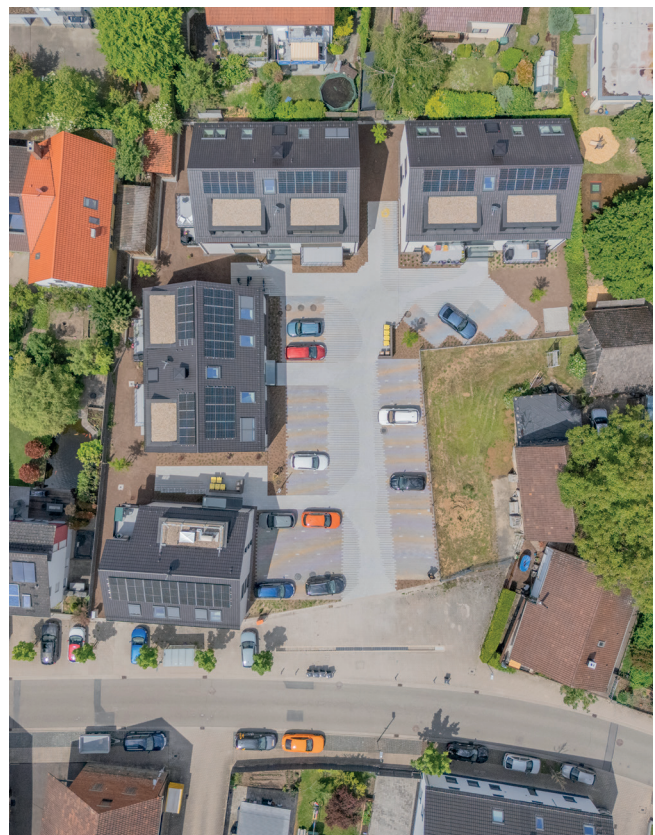


Februar
2026



Pkw
Stellplatz

Das Neubauvorhaben wurde zum 01.02.2026 abgeschlossen und anschließend an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Mit dem Projekt Angelstraße leistet die Heimstättengemeinschaft einen weiteren Beitrag zur Stärkung des innerörtlichen Wohnens sowie zur Schaffung bedarfsgerechten, modernen und barrierearmen Wohnraums. Gleichzeitig wird der genossenschaftliche Anspruch unterstrichen, durch Neubauprojekte nachhaltige Wohnperspektiven für unterschiedliche Lebensphasen zu schaffen.





Wohnanlage Großgartacher-Straße 8+10 | Heilbronn



Geschäftsverlauf

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 und Stadtkreis 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, steuerschädliche 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.

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

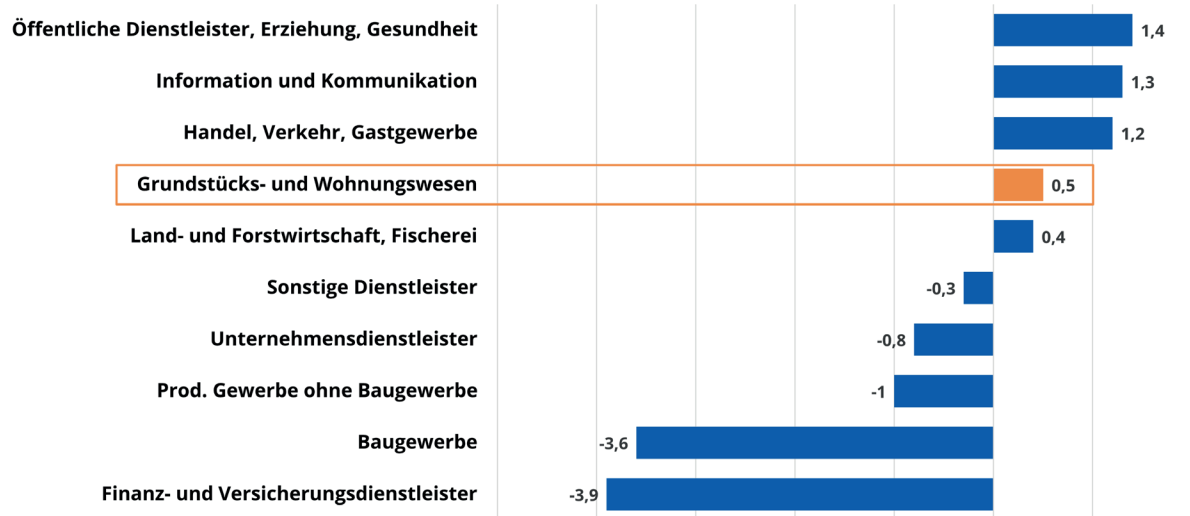
Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigte 2025 nur eine sehr verhaltene Erholung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,2 %, kalenderbereinigt um 0,3 %. Damit konnte nach zwei Rezessionsjahren erstmals wieder ein leichtes Wachstum verzeichnet werden. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch steigende Konsumausgaben der privaten Haushalte (+1,4 %) sowie des Staates (+1,5 %). Die Exporte nahmen dagegen um 0,3 % ab und belasteten die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Die Bruttowertschöpfung sank real um 0,1 %, wobei das Produzierende Gewerbe (-1,0 %) und das Baugewerbe (-3,6 %) besonders deutliche Rückgänge verzeichneten. Die Wohnungsbauinvestitionen sanken real um 2,4 %, während die Baupreise weiter stiegen und insbesondere Ausbaugewerke (+3,8 %) und Instandhaltungsleistungen (+4,1 %) verteuerten.¹

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



¹ GdW Information 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht

Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg ergibt sich 2025 ein gemischtes Bild der Bauwirtschaft. Die Auftragseingänge stiegen nominal um 7,3 %, was auf eine gewisse Belebung hindeutet. Von einer Trendwende kann jedoch nicht gesprochen werden, da die Bautätigkeit weiterhin auf niedrigem Niveau verharret. Der Wohnungsbau zeigte nur zaghafte Erholungssignale: Die Auftragseingänge nahmen nominal um 7,7 % zu, und die Zahl der Baugenehmigungen stieg um 9,3 %. Gleichzeitig blieb die Zahl der Fertigstellungen deutlich hinter dem Vorjahr zurück. Im öffentlichen Bau kam es zu einem Orderrückgang im Straßenbau um 1,9 %, und die Umsätze gingen in diesem Segment um 7,9 % zurück. Insgesamt stiegen die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 2,5 %, wobei der Wirtschaftsbau leicht zulegen konnte (+2,9 %).¹

Stadtkreis und Landkreis Heilbronn

In der Region Heilbronn-Franken zeigt der IHK-Konjunkturbericht für das 4. Quartal 2025 eine leichte Stimmungsaufhellung. 26 % der Unternehmen berichten von einer guten Geschäftslage, während 19 % unzufrieden sind. Die Erwartungen bleiben verhalten optimistisch, jedoch weit unter dem langfristigen Durchschnitt.²

Im Baugewerbe ist die Lage stabiler als in anderen Branchen: 37 % der Unternehmen beurteilen ihre aktuelle Lage als gut, während nur 11 % unzufrieden sind. Allerdings haben sich die Auftragseingänge im Vergleich zum Vorquartal abgeschwächt, insbesondere im Wohnungsbau, wo zwei Drittel der Betriebe Rückgänge melden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nimmt weiter zu und prägt den regionalen Wohnungsmarkt.³

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.

¹ Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V., Pressemeldung vom 19.02.2026 - „Baubilanz 2025: Trendwende noch nicht erreicht“, <https://bauwirtschaft-bw.de/pressedetailseite/baubilanz-2025-trendwende-noch-nicht-erreicht>

² Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2025

³ Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2025

Geschäftsverlauf

Verwaltung

Der gesamte Objektbestand der Heimstättengemeinschaft befindet sich weiterhin im Landkreis und im Stadtkreis Heilbronn. Er umfasst 861 Wohnungen, 70 Gewerbeeinheiten sowie zahlreiche Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Für einen Teil der Wohnungen bestehen aufgrund der öffentlichen Wohnraumförderung weiterhin Mietpreisbindungen und Belegungsrechte. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 64.336 m².

Die Grundlage unserer Geschäftspolitik ist unverändert der satzungsmäßige Auftrag, unsere Mitglieder gut, sicher und sozial verantwortlich mit Wohnraum zu versorgen.

Die Mieten wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte angepasst. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag bei 6,91 €/m².

Die Fluktuationsquote betrug 9,2 % und lag damit auf einem weiterhin moderaten Niveau.

Unsere technischen Mitarbeiter führten auch 2025 sämtliche Wohnungsabnahmen durch und kümmerten sich um die erforderlichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen. Durch diese kontinuierliche Pflege und Modernisierung bleibt der Wohnungsbestand der Heimstätte dauerhaft in einem guten baulichen und funktionalen Zustand und erfüllt damit nachhaltig die Erwartungen unserer Mitglieder.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	2025	2024
eigene Mietwohnungen	861	860
gewerbliche Einheiten	70	62
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	8,116 Mio. €	7,900 Mio. €
durchschnittliche Kaltmiete* in €/m ² mtl.	6,91	6,67
durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlung* in €/m ² mtl.	3,25	3,07

* für Mietwohnungen

Neubau

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere Neubauaktivitäten konsequent vorangetrieben und damit wichtige Impulse zur Erweiterung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestands gesetzt. Mehrere Großprojekte befanden sich im Bau und näherten sich im Jahresverlauf ihrer Fertigstellung. Damit leisten wir weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung modernen und bezahlbaren Wohnraums im Landkreis und Stadtkreis Heilbronn.

Nachdem das Neubauvorhaben in der Großgartacher Straße 8+10 in Heilbronn bereits im Jahr 2024 erfolgreich abgeschlossen und vollständig vermietet worden war, standen 2025 insbesondere die laufenden Baustellen im Fokus.

Einen zentralen Meilenstein bildete der Neubau in der Angelstraße 40 in Obereisesheim, der im Laufe des Jahres 2025 seine finalen Ausbauphasen erreichte. Die vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 modernen Mietwohnungen – mit Wohnflächen zwischen 55 und 115 m² – wurden zum 01.02.2026 bezugsfertig. Die Wohnungen verfügen über zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Ausstattungen und barrierefreundliche Zugänge. Das Interesse an den Einheiten war bereits im Vorfeld der Fertigstellung sehr hoch.

Auch das Neubauprojekt in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm machte 2025 große Fortschritte. Nach dem Rückbau der veralteten Bestandsgebäude wurden die Rohbau- und Ausbauarbeiten kontinuierlich vorangetrieben. Die 12 energieeffizienten Wohnungen im KfW-40-Standard, mit Wohnflächen zwischen 33 und 66 m², wurden zum 01.05.2026 bezugsfertig. Sie zeichnen sich durch helle Grundrisse, moderne Ausstattung und eine nachhaltige Gebäudekonzeption aus.

Ein weiteres Neubauprojekt ist der Gartenweg 2+4 in Neuenstadt-Cleversulzbach. Nach dem Grundstückserwerb im Jahr 2024 befand sich das Projekt 2025 in intensiver Bauphase. Dort entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Der Baufortschritt umfasste im Geschäftsjahr 2025 sowohl tragende Rohbauarbeiten als auch erste technische Ausbauten. Ziel ist die Bezugsfertigkeit im Februar 2027.

Unsere Neubauinvestitionen stützten sich auch 2025 auf eine solide Finanzierungsstruktur aus langfristigen Darlehen, öffentlichen Fördermitteln, Zuschüssen der BEG-Programme sowie einem verantwortungsvollen Einsatz von Eigenkapital. Damit sichern wir die langfristige Wirtschaftlichkeit unserer Bauprojekte und schaffen zugleich dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder.

Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand weiterhin schwerpunktmäßig aus Eigenmitteln finanziert. Die Maßnahmen dienten der nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit sowie der Werterhaltung des Bestandes.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung beliefen sich im Berichtsjahr auf 1.185,8 T€

(Vorjahr: 906,4 T€). Dies entspricht 18,43 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 14,09 € je m²).

Das Aufwandsniveau lag damit über dem Vorjahreswert und bestätigt die kontinuierliche Investitionspolitik der Genossenschaft zur Erhaltung des Wohnungsbestandes. Neben den Instandhaltungsmaßnahmen am Bestand wurden im Berichtsjahr darüber hinaus Mittel für (Ersatz-) Neubaumaßnahmen eingesetzt.

Modern./ Instandhaltung	2025	2024	2023
Gesamtbetrag	1.185,8 T€	906,4 T€	1.015,6 T€
Betrag pro m ²	18,43 €	14,09 €	16,19 €

Eigentumsverwaltung

Neben dem eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Heimstättengemeinschaft durch ihre Abteilung Fremdverwaltung zum 31.12.2025 noch 24 Einheiten für Dritte. Davon entfielen 23 Einheiten auf Wohnungen sowie eine Einheit auf eine gewerbliche Nutzung.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wurde weiterhin treuhänderisch und strikt getrennt vom Vermögen der Heimstättengemeinschaft verwaltet. Die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen fanden im Berichtsjahr statt. Die Verwaltungstätigkeit erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Die im Vorjahr getroffene Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand zur Aufgabe der Fremdverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2025 konsequent umgesetzt. Die vollständige Beendigung der Fremdverwaltung ist zum 31.12.2026 vorgesehen.

Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr wurden von uns keine Bauprojekte als Bauträger realisiert.

Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2025 stand die Fertigstellung und Finalisierung bereits begonnener Neubauprojekte im Fokus. Das Bauvorhaben Angelstraße 40 in Obereisesheim wurde im Berichtsjahr im Wesentlichen abgeschlossen. Der Erstbezug der neu geschaffenen Wohneinheiten war zum 01.02.2026 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 8 Mio. €.

Die Neubauarbeiten im Projekt Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm wurden im Jahr 2025 planmäßig fortgeführt. Nach dem Rückbau der ehemaligen Bestandsgebäude in den Vorjahren befindet sich der Neubau auf der Zielgeraden. Der Bezug der neu errichteten Gebäude ist zum 01.05.2026 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 3,3 Mio. € (ohne Grundstückskosten).

Der bewährte Ansatz, durch gezielte Nachverdichtung auf eigenem Grund nachhaltige Sanierungs- und Neubaukonzepte umzusetzen, wurde auch im Berichtsjahr konsequent verfolgt. Dabei werden sowohl wirtschaftliche Aspekte als auch die nachhaltige Entwicklung des Wohnumfeldes berücksichtigt.

Die abgeschlossenen, laufenden sowie geplanten Neubau- und Sanierungsprojekte werden das Anlagevermögen der Heimstättengemeinschaft in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt weiterhin branchenüblich durch eine Kombination aus langfristigen Darlehen, öffentlichen Fördermitteln und Eigenkapital.

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 €.

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 31.12.2025 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 4.276,93 €.

Zusammenfassung

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2025 war insgesamt stabil. Die wirtschaftliche Entwicklung entsprach den Planungen. Die Finanz- und Liquiditätslage war jederzeit geordnet.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren im Geschäftsjahr 2025 geordnet.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 50.211 T€ auf 51.842 T€. Der Anstieg um 1.631 T€ ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen zurückzuführen.

	2025		2024		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen	42.421 T€	81,8%	38.230 T€	76,1%	4.191 T€
Umlaufvermögen	9.416 T€	18,2%	11.975 T€	23,9%	- 2.559 T€
RAP	5 T€	0,0%	6 T€	0,0%	-1 T€
Bilanzsumme	51.842 T€	100,0%	50.211 T€	100,0%	1.631 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	28.705 T€	55,4%	27.359 T€	54,5%	1.346 T€
Fremdkapital (Rückstellungen)	1.979 T€	3,8%	1.926 T€	3,80%	53 T€
Fremdkapital (Verbindlichkeiten)	21.083 T€	40,7%	20.881 T€	41,6%	202 T€
Fremdkapital (RAP)	75 T€	0,10%	45 T€	0,10%	30 T€
Bilanzsumme	51.842 T€	100,0%	50.211 T€	100,0%	1.631 T€

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 4.191 T€ auf 42.421 T€ und beträgt zum Bilanzstichtag 81,8 % der Bilanzsumme. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus den fortgeführten Bauvorhaben in Heilbronn, Obereisesheim, Neckarsulm sowie Neuenstadt-Cleversulzbach. Den Zugängen standen planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 1.258 T€ gegenüber. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel gedeckt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 11.975 T€ auf 9.416 T€. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Abbau liquider Mittel zurückzuführen und steht im Zusammenhang mit dem bestehenden Investitionsgeschehen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich um 1.346 T€ auf 28.705 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 54,5 % auf 55,4 %.

Fremdkapital

Die Rückstellungen erhöhten sich um 53 T€ auf 1.979 T€. Ursache hierfür war im Wesentlichen die Bildung von Steuerrückstellungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Gläubigern erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 202 T€ auf 21.083 T€. Der Anteil der Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme verringerte sich von 41,6 % auf 40,7 %. Die Finanzierung ist langfristig angelegt und vertraglich gesichert.

Zusammenfassende Aussage

Insgesamt sind die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft als geordnet anzusehen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Den bestehenden Zahlungsverpflichtungen wurde fristgerecht nachgekommen.

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Grundlage hierfür sind die kontinuierlichen Liquiditätszuflüsse aus den Nutzungsgebühren. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war ausreichend, um die laufenden Ausgaben sowie den Kapitaldienst für Finanzierungs- und Investitionstätigkeiten zu leisten.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich im Berichtsjahr auf 5,453 Mio. €. Zusätzlich bestanden zum Abschlussstichtag Bausparguthaben in Höhe von 0,943 Mio. €. Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich zum Bilanzstichtag weiterhin ausgewogen dar. Die langfristigen Fremdmittel bestehen ausschließlich aus langfristigen Annuitätendarlehen, die überwiegend der Finanzierung von Objektinvestitionen dienen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von 1.673 T€ valutiert. Diese Mittel dienen der Finanzierung der Bauprojekte Großgartacher Straße 8+10 in Heilbronn, Angelstraße 40 in Obereisesheim sowie Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Wohnungswirtschaftlich ist hierbei von Bedeutung, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach der Planung auskömmlich ist, um den künftigen Kapitaldienst nachhaltig sicherzustellen.

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 1.420,96 T€ ab (Vorjahr: 1.905,69 T€). Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit ein Rückgang um 484,7 T€.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 8.115,84 T€ und lagen damit um 215,7 T€ über dem Vorjahreswert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf zusätzliche Mieteinnahmen aus einem abgeschlossenen Neubauprojekt sowie auf Anpassungen der Sollmieten bei Neuvermietungen zurückzuführen. Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit reduzierten sich deutlich auf 36,37 T€ (Vorjahr: 208,59 T€).

Die Gesamtaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 40,3 T€ auf 6.510,06 T€.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestanden wesentliche Investitionsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen. Die Bauvorhaben Angelstraße 40 in Obereisesheim sowie Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 in Neckarsulm wurden im Geschäftsjahr 2026 fertiggestellt. Das Neubauprojekt Gartenweg 2+4 in Neuenstadt-Cleversulzbach soll nach derzeitigem Stand im Februar 2027 abgeschlossen werden.

Zum 31. Dezember 2025 bestanden für diese Bauvorhaben Bauverträge mit einem Gesamtverpflichtungsvolumen von 3.425 T€. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Fremdmittel unter ergänzendem Einsatz von Eigenkapital.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsgebühreneinnahmen sowie der Finanzplanung für das Jahr 2026 und die Folgejahre ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft nach derzeitigem Kenntnisstand auch künftig gewährleistet.

Der Instandhaltungsaufwand lag mit 1.185,83 T€ um 279,4 T€ über dem Vorjahresniveau. Die Personalaufwendungen reduzierten sich um 106,0 T€ auf 941,81 T€. Die Abschreibungen blieben mit 1.258,72 T€ nahezu unverändert. Der Zinsaufwand erhöhte sich infolge zusätzlicher Kreditaufnahmen auf 295,73 T€.

Das Geschäftsergebnis vor Steuern betrug 1.824,04 T€ (Vorjahr: 2.307,67 T€). Nach Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 403,08 T€ ergibt sich das ausgewiesene Jahresergebnis. Der Bilanzgewinn beträgt 431.753,85 €. Vorgesehen ist, den überwiegenden Teil des Jahresüberschusses den Rücklagen zuzuführen; darüber hinaus ist eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben vorgesehen.

Ertragslage

	2025	2024	Veränderung
Erträge			
Hausbewirtschaftung	8.115,84 T€	7.900,17 T€	215,7 T€
Betreuungstätigkeit	36,37 T€	208,59 T€	-172,2 T€
Bestandsveränderungen	-242,98 T€	308,15 T€	-551,1 T€
Sonstige Erträge	424,86 T€	360,51 T€	64,3 T€
Summe Erträge	8.334,10 T€	8.777,42 T€	-443,3 T€
Aufwendungen			
Betriebskosten	-2.340,19 T€	-2.425,30 T€	85,1 T€
Instandhaltungsaufwand	-1.185,83 T€	-906,43 T€	-279,4 T€
Personalaufwendungen	-941,81 T€	-1.047,79 T€	106,0 T€
Abschreibungen	-1.258,72 T€	-1.258,52 T€	-0,2 T€
Zinsaufwand	-295,73 T€	-229,52 T€	-66,2 T€
Übrige Aufwendungen	-487,78 T€	-602,20 T€	114,4 T€
Summe Aufwendungen	-6.510,06 T€	-6.469,75 T€	-40,3 T€
Geschäftsergebnis (vor Steuern)	1.824,04 T€	2.307,67 T€	-483,6 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-403,08 T€	-401,98 T€	-1,1 T€
Jahresergebnis	1.420,96 T€	1.905,69 T€	-484,7 T€

Zusammenfassung / finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum Bilanzstichtag als geordnet dar. Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem positiven Jahresergebnis ab, wodurch das Eigenkapital weiter gestärkt wurde.

Der Wohnungsbestand wurde im Berichtsjahr durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortentwickelt. Wesentliche Sondereinflüsse auf die

wirtschaftliche Lage waren nicht zu verzeichnen. Die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation herangezogenen finanziellen Leistungsindikatoren entwickelten sich wie folgt:

Leistungsindikatoren der HG		2025	2024
Eigenkapitalquote	%	55,4 %	54,5 %
gewerbliche Einheiten	%	4,95 %	6,97 %
Umsatzerlöse	T€	8.152 T€	8.109 T€

Aus heutiger Sicht ergeben sich keine Hinweise auf eine nicht dauerhafte Ertragskraft des Unternehmens.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung der Genossenschaft beruhen auf den zum Zeitpunkt der Berichterstellung vorliegenden Erkenntnissen und Planungen. Sie unterliegen Risiken und Unsicherheiten, sodass Abweichungen von den dargestellten Prognosen nicht ausgeschlossen werden können. Die Angaben beziehen sich grundsätzlich auf das Geschäftsjahr 2026.

Ziel der Heimstättengemeinschaft bleibt es, ihre Mitglieder nachhaltig mit bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Hierzu sind auch in den kommenden Jahren Investitionen in die Bestandsentwicklung vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt auf der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie ergänzend auf ausgewählten Neubauvorhaben.

Durch den Abschluss der Neubauprojekte in der Angelstraße 40 sowie in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1+3 und den geplanten Fertigstellungstermin des Projekts Gartenweg 2+4 in Neuenstadt-Cleversulzbach im Februar 2027 wird in den kommenden zwei Jahren mit einem Anstieg der Umsatzerlöse von insgesamt über 540 T€ gerechnet.

Im Bestand sollen gesetzlich und vertraglich zulässige Mietanpassungspotenziale genutzt werden. Ziel bleibt dabei die langfristige Sicherung eines preiswerten Wohnungsbestandes. Für das Geschäftsjahr 2026 werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 8.564 T€ erwartet (Vorjahr: 8.152 T€).

Die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen in den kommenden Jahren zu einem erhöhten Investitionsvolumen. Die Finanzierung erfolgt durch eine Kombination aus Eigen- und Fremdmitteln. Infolgedessen wird ein Anstieg des Bilanzvolumens erwartet. Die Eigenkapitalquote wird für das Geschäftsjahr 2026 auf rund 50,2 % prognostiziert; Schwankungen von bis zu -3 Prozentpunkten erscheinen aus heutiger Sicht möglich.

Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird sowohl im Rahmen der mittelfristigen als auch der langfristigen Finanzplanung als gesichert eingeschätzt. Damit besteht weiterhin die Fähigkeit, angemessene Mittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufzuwenden.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Eigenkapitalrentabilität zwischen 4,5 % und 5,5 % erwartet. Die Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder erscheint unter Berücksichtigung der derzeitigen Planung als darstellbar.

Prognosebericht

		Ist	Prognose
		2025	2026
Eigenkapitalquote	%	55,3 %	50,2 %
gewerbliche Einheiten	%	4,9 %	5,4 %
Umsatzerlöse	T€	8.152 T€	8.564 T€

Chancenbericht

Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt auch 2025/2026 angespannt. Besonders in wirtschaftlich starken Regionen wie dem Landkreis Heilbronn ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin deutlich höher als das Angebot. Davon profitiert unsere Genossenschaft, da genossenschaftlicher Wohnraum als verlässlich, bezahlbar und qualitativ hochwertig wahrgenommen wird.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßem, barrierearmem und energieeffizientem Wohnraum eröffnet weiterhin gute Chancen für eine stabile Vermietungssituation und eine langfristig positive Einnahmeentwicklung. Steigende marktübliche Mieten und niedrige Leerstände stützen diese Entwicklung zusätzlich.

Wesentliche Chancen sehen wir in:

- **Neubauprojekten, um fehlenden Wohnraum zu schaffen und die Bestandsstruktur zu ergänzen.**
- **Bestandspflege und energetischer Modernisierung, um die Zukunftsfähigkeit und Vermietbarkeit unserer Immobilien dauerhaft sicherzustellen.**
- **Grundstücksverdichtung und selektivem Ersatzneubau, wenn Modernisierungen nicht wirtschaftlich darstellbar sind.**

Die Strategie der Genossenschaft, die erwirtschafteten Mittel konsequent in den eigenen Bestand zu reinvestieren, stärkt unsere Position nachhaltig. Die ortsübliche Vergleichsmiete bleibt dabei weiterhin Orientierungsgröße für eine sozial verantwortbare Mietpreisgestaltung. Insgesamt ergeben sich aus heutiger Sicht angemessene Entwicklungsperspektiven für die Genossenschaft. Daher sehen wir die Zukunftsaussichten der Genossenschaft weiterhin uneingeschränkt positiv.

Risikobericht

Die Heimstättengemeinschaft agiert in einer wirtschaftlich weiterhin anspruchsvollen, zugleich jedoch vergleichsweise stabilen regionalen Marktsituation. Die Region Heilbronn Franken zeichnet sich durch eine solide Wirtschaftsstruktur, eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage sowie eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung aus. Vor diesem Hintergrund werden auch für die kommenden Jahre keine strukturellen Leerstandsrisiken oder überdurchschnittlichen Fluktuationen erwartet. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Bestand bleibt unverändert hoch.

Ein wesentliches Risikofeld ergibt sich weiterhin aus der Entwicklung der Energie und Lebenshaltungskosten. Trotz der zuletzt rückläufigen Inflationsraten belastet das Kostenniveau einzelne Haushalte weiterhin. Daraus können vereinzelt Zahlungsschwierigkeiten entstehen. Aufgrund der langjährig gefestigten Mieterstruktur, der moderaten Nutzungsentgelte sowie der insgesamt guten Zahlungsmoral der Mitglieder wird das Risiko von Mietausfällen jedoch weiterhin als gering eingeschätzt. Ein konsequent betriebenes Forderungsmanagement ermöglicht es, frühzeitig auf Zahlungsstörungen zu reagieren und gemeinsam mit den Nutzern tragfähige Lösungen, wie etwa Ratenzahlungsvereinbarungen, zu finden.

Im Bereich der Investitions- und Bautätigkeit bestehen Risiken insbesondere im Zusammenhang mit weiterhin erhöhten Baukosten, Nachunternehmerkapazitäten sowie veränderten Förderbedingungen. Kostensteigerungen können dazu führen, dass geplante Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen an Wirtschaftlichkeit verlieren oder zeitlich angepasst werden müssen. Die Heimstättengemeinschaft begegnet diesen Risiken durch vorsichtige Projektplanung, laufende Kostenkontrollen sowie detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Maßnahmen werden ausschließlich umgesetzt, wenn eine langfristige Tragfähigkeit gewährleistet ist.

Finanzielle Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus dem Zinsänderungsrisiko bei zukünftigen Refinanzierungen. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro. Die langfristige Finanzierung erfolgt überwiegend über festverzinsliche Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen, wodurch kurzfristige Zinsänderungen nur eingeschränkte Auswirkungen haben. Die Entwicklung der Kapitalmärkte wird laufend beobachtet, sodass Anschlussfinanzierungen rechtzeitig vorbereitet 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 384.000,14 €.

Zusammenfassend sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen könnten. Die Heimstättengemeinschaft verfügt über eine stabile Liquiditätslage, eine solide Eigenkapitalbasis sowie eine nachhaltige Geschäftsstrategie. Die identifizierten Risiken werden kontinuierlich überwacht und regelmäßig bewertet.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Heimstättengemeinschaft ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Stabilität der Genossenschaft sicherzustellen. Es ist fest in die Unternehmenssteuerung integriert und wird fortlaufend an sich verändernde wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen angepasst.

Wesentliche Risikobereiche sind insbesondere:

- **Leerstände und Fluktuation**
- **Mietrückstände und Forderungsausfälle**
- **Zinsänderungsrisiken bei der Finanzierung**
- **Kosten- und Preisrisiken bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen**

Zur frühzeitigen Risikoerkennung verfügt die Genossenschaft über eine mehrjährige Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, die jährlich überprüft und fortgeschrieben wird.

Regelmäßige Soll-/Ist-Vergleiche, Liquiditätsanalysen, Auswertungen der Mietrückstände sowie Projekt- und Kostenkontrollen bilden die Grundlage für fundierte Steuerungsentscheidungen. Vorstand und Aufsichtsrat werden fortlaufend über die Risikolage informiert und in wesentliche Entscheidungen eingebunden.

Im Rahmen der Neubau- und umfangreichen Sanierungsprojekte erfolgen projektbezogene Analysen, die sowohl wirtschaftliche als auch zeitliche und qualitative Aspekte berücksichtigen. Der bauliche Zustand des Bestandes wird kontinuierlich durch eigene Mitarbeiter überwacht, um Instandhaltungsrisiken frühzeitig zu erkennen.

Die Erfolgs- und Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre weist positive Ergebnisse und ausreichende finanzielle Spielräume aus. Vor diesem Hintergrund wird die Risikolage insgesamt als beherrschbar eingeschätzt. Gemäß der Satzung findet jährlich eine gesetzliche Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den zuständigen Prüfungsverband statt.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Heimstättengemeinschaft verfolgt weiterhin eine konservative und risikoaverse Finanzpolitik. Der Einsatz von Finanzinstrumenten dient ausschließlich der Absicherung bestehender Finanzierungsstrukturen und nicht spekulativen Zwecken.

Preisänderungsrisiken bestehen lediglich in begrenztem Umfang. Auf Grundlage der bestehenden Nutzungsverträge sind die Erträge aus dem Wohnungsbestand auch für zukünftige Jahre weitgehend planbar und gesichert. Innerhalb der jeweils gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen und des Mietspiegels bestehen darüber hinaus mittel bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Nutzungsgebühren, die zu stabilen und nachhaltigen Einnahmen beitragen können.

Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte, insbesondere aus Mietforderungen, werden laufend überwacht und bei Bedarf durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Aufgrund der stabilen Mitgliederstruktur und der etablierten Prozesse im Forderungsmanagement ist das Ausfallrisiko insgesamt als gering einzuschätzen.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ergeben sich keine Währungsrisiken, da sämtliche Geschäftsvorfälle ausschließlich in Euro abgewickelt werden.

Die liquiden Mittel werden ausschließlich bei inländischen Kreditinstituten geführt und unterliegen den jeweiligen gesetzlichen Sicherungssystemen. Damit ist jederzeit eine ausreichende Liquidität zur Erfüllung des operativen sowie strategischen Finanzbedarfs gewährleistet.

Die Finanzierung der Heimstättengemeinschaft erfolgt überwiegend über langfristiges Fremdkapital mit festen Zinsbindungen. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wird auf eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen geachtet. Mögliche Risiken aus zukünftigen Zinsentwicklungen werden regelmäßig analysiert und im Rahmen der Finanzplanung berücksichtigt. Insgesamt bewegt sich das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft in einem wirtschaftlich beherrschbaren Umfang.

Die Fortführung der Investitions- und Bautätigkeit ist auch künftig mit der Aufnahme langfristiger Finanzierungsmittel verbunden. Hierbei werden – abhängig von Projektumfang, Laufzeit und Marktsituation – weiterhin die Finanzierungsmöglichkeiten des öffentlichen und privaten Kapitalmarktes genutzt.

Zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen wurde im Geschäftsjahr weiterhin ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap) eingesetzt. Das durch die Bildung einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 384.000,14 €. Weitere derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Aus der allgemeinen Kapitalmarktentwicklung ergeben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen oder spezifischen Risiken für die Heimstättengemeinschaft. Die finanzielle Lage ist solide, die Finanzierung langfristig gesichert und die Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten insgesamt als gering einzustufen.

Neckarsulm, Mai 2026

Der Vorstand



Stefanie Ballmann



Sven Wöpe



Ausblick

Die Heimstättengemeinschaft wird ihren geschäftspolitischen Kurs auch in den kommenden Jahren konsequent fortführen. Durch gezielte Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen soll weiterhin ein nachhaltiger Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in der Region geleistet werden.

Im Geschäftsjahr 2026 wurde das Grundstück Holzstraße 8 in Offenau für ein Neubauvorhaben mit 25 Wohnungen erworben. Der Baubeginn ist für das Jahresende 2026 geplant. Das Neubauprojekt Gartenweg 2+4 in Neuenstadt Cleversulzbach wird planmäßig umgesetzt; die Fertigstellung der 12 öffentlich geförderten Wohnungen ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Darüber hinaus wurden die Planungen zur Sanierung des Quartiers Viktorshöhe fortgesetzt. Auch künftig sind Investitionen in den Wohnungsbestand auf einem wirtschaftlich tragfähigen Niveau vorgesehen.

Jahresabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	32.164,27	14.505,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.233.809,75	24.328.555,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.092.517,24	8.523.108,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	336.038,17	341.262,20
technische Anlagen und Maschinen	3,00	2.223,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.472,00	120.006,00
Anlagen im Bau	10.148.193,92	4.105.711,14
Bauvorbereitungskosten	451.196,81	768.971,36
	42.363.230,89	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	1.132,59	1.113,87
	26.132,59	
Anlagevermögen insgesamt	42.421.527,75	38.230.456,56

*alle Beträge in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.220.759,13	2.463.734,74
Andere Vorräte	<u>119.053,71</u>	51.738,45
	2.339.812,84	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	201.574,64	132.012,86
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	217.289,54	252.663,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	16.572,27
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>260.418,22</u>	351.383,94
	679.282,40	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.453.299,63	7.803.828,79
Bausparguthaben	<u>943.227,44</u>	902.591,84
	6.396.527,07	
Umlaufvermögen insgesamt	9.415.622,31	11.974.526,42
Rechnungsabgrenzungsposten	4.945,21	6.609,01
Bilanzsumme	<u>51.842.095,27</u>	<u>50.211.591,99</u>

*alle Beträge in Euro

Passivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	67.886,07	40.118,08
der verbliebenen Mitglieder	<u>1.441.454,76</u>	1.484.517,30
	1.509.340,83	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.459,17 € (Vorjahr: 5.364,62 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	3.058.849,48	2.916.753,48
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 190.570,00 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 142.096,00 €		
Bauerneuerungsrücklage	1.482.502,42	1.482.502,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>22.222.871,54</u>	20.972.871,54
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 1.650.000,00 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.250.000,00 €	26.764.223,44	
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	402.890,92	397.394,96
Jahresüberschuss	1.420.958,93	1.905.694,04
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.392.096,00	431.753,85
Eigenkapital insgesamt	28.705.318,12	27.359.281,82

*alle Beträge in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	178.293,00	60.340,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.666.000,00	1.666.000,00
sonstige Rückstellungen	<u>134.522,56</u>	<u>199.332,70</u>
	1.978.815,56	

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.811.942,56	17.871.399,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	144.606,13	148.057,35
erhaltene Anzahlungen	2.474.002,75	2.373.838,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	210.873,40	56.886,25
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	415.076,42	389.592,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.208,35	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.577,07</u>	<u>41.059,54</u>
	21.083.286,68	

davon aus Steuern: 8.395,80 €
(Vorjahr: 8.760,64 €)
davon im Rahmen der sozialen
Sicherheit: 528,01 € (Vorjahr: 1.045,36 €)

Rechnungsabgrenzungsposten

Mietvorauszahlungen	<u>74.674,91</u>	<u>45.803,07</u>
---------------------	------------------	------------------

Bilanzsumme

51.842.095,27 50.211.591,99

*alle Beträge in Euro

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.115.842,42	7.900.167,94
aus Betreuungstätigkeit	<u>36.367,14</u>	208.588,75
	8.152.209,56	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-242.975,61	308.152,18
Sonstige betriebliche Erträge	341.118,60	234.357,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>3.636.294,25</u>	<u>3.447.505,80</u>
	<u>3.636.294,25</u>	
Rohergebnis	4.614.058,30	5.203.761,00
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	729.743,41	819.418,36
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>212.064,10</u>	941.807,51
davon für die Altersversorgung: 62.059,28 € (Vorjahr: 76.139,82 €)		228.374,23
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.258.720,29	1.258.520,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	377.510,74	486.415,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33,21	32,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>83.709,46</u>	83.742,67
		126.123,14

*alle Beträge in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	295.727,11	229.515,29
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>287.423,54</u>	<u>257.163,17</u>
Ergebnis nach Steuern	1.536.611,78	2.050.509,04
Sonstige Steuern	<u>115.652,85</u>	<u>144.815,00</u>
Jahresüberschuss	1.420.958,93	1.905.694,04
Gewinnvortrag	402.890,92	397.394,96
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen	<u>1.392.096,00</u>	<u>1.840.570,00</u>
Bilanzgewinn	<u>431.753,85</u>	<u>462.519,00</u>

*alle Beträge in Euro

Anhang

Allgemeine Angaben

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

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz-, 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 Abschreibungssätzen 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 Bauantragstellung 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 wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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 2026 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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.220.759,13 € (Vorjahr: 2.463.734,74 €) 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 € 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 134.522,56 € sind Aufwendungen für Gewährleistungsansprüche in Höhe von 20.000,00 €, Kosten für interne und externe Abschlußarbeiten in Höhe von 42.500,00 €, Verbandsrevision in Höhe von 25.500,00 €, Prozess- und Anwaltskosten, Aufwendungen der Mitgliederversammlung, Aufbewahrung sowie für ausstehenden Urlaub in Höhe von 46.522,56 € enthalten.

Die in den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesenen Mietkautionen wurden in Höhe von 553.220,99 € im Geschäftsjahr 2025 gegen die in den flüssigen Mitteln enthaltene Kationen ausgebucht, da insoweit keine selbstschuldnerische Bürgschaft der Bank vorliegt.

Darstellung von außergewöhnlichen Erträgen:

- Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen 1.984,47 € (Vorjahr: 4.626,69 €)
- Auflösung von Rückstellungen 74.961,74 Euro (Vorjahr: 43.670,29 Euro)
- Ertrag aus der Herabsetzung von Wertberichtigung auf Forderung 13.672,00 € (Vorjahr: 38.663,75 €)

Darstellung von außergewöhnlichen Aufwendungen:

- Im Jahr 2025 ergaben sich keine außergewöhnlichen Aufwendungen

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet.

Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 384.000,14 €.

Das Swap-Geschäft ist gemäß Bewertungsmitteilung der Kreissparkasse Heilbronn zum 31. Dezember 2025 wie folgt zu bewerten:

Zinsswap 601165:

Grundgeschäft:	Variable verzinsliche Darlehen
Sicherungsgeschäft:	Zins-Swap
Art der Bewertungseinheit:	Micro Hedge
Startnominalbetrag:	1.280.000,00 €
Einbezogener Nominalbetrag:	384.000,14 €
Höhe des abgesicherten Risikos (beizulegender Wert):	6.949,86 €
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 €
Eigenkapital zum 31.12.2025:	4.276,93 €
Periodenergebnis 2025:	-3.587,58 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
	T€	T€	T€
aus bereits eingegangenen Bauverträgen	3.426	0	0
aus Erbbaurechtsverträgen	4	15	136

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	4	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte/Regiebetrieb u.a.	0	2
Summe Geschäftsjahr:	6	6
Summe Vorjahr:	(9)	(11)

Mitgliederbewegung

Bestand zum 01.01.2025	1.792
Abgang 2025	
durch Tfj	2
durch Übertragung	3
Zugang 2025	87
Bestand zum 31.12.2025	1.874
davon ausscheidende Mitglieder	112
davon verbleibende Mitglieder	1.762

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um **43.062,54 €** (Vorjahr Verminderung um **5.066,87 €**).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **16.200,00 €**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **1.513.800,00 €**.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr **14.000,00 €**.

Prüfungsverband

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

Organe

Vorstand			
Wöpe	Sven	Dipl. Kaufmann (Univ.)	
Ballmann	Stefanie	Rechtsanwältin	
Aufsichtsrat			
Ullrich	Karl-Heinz	Diplom Betriebswirt	Aufsichtsratsvorsitzender
Prof. Dr. Lehleiter	Robert	Wirtschaftsprüfer	Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hertwig	Steffen	Oberbürgermeister	
Folk	Michael	Bürgermeister	
Härdtner	Stefanie	Diplom - Kauffrau	
Christner	Agnes	Bürgermeisterin	
Seufer	Arnd	Dipl. Betriebswirt (FH)	
Brechter	Claus	Bürgermeister	
Bender	Michael	Flaschnermeister	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Zur Verteilung steht der ausgewiesene Bilanzgewinn	431.753,85 €
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:	
Gewinnvortrag	374.906,21 €
Ausschüttung einer Dividende 4%	56.847,64 €
<u>431.753,85 €</u>	

Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Neckarsulm, Mai 2026

Der Vorstand



Stefanie Ballmann



Sven Wöpe



Übersichten

Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	€ in Mio.	€ in Mio.	€ in Mio.
Bilanzsumme	51,842	50,212	43,397
Anlagevermögen	42,422	38,230	34,184
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,000	0,000	0,000
Geschäftsguthaben	1,509	1,525	1,510
Ergebnisrücklagen	26,764	25,372	23,532
Rückstellungen	1,979	1,926	1,913
Mieterträge	5,753	5,672	5,285
Bilanzgewinn	0,432	0,463	0,457

Gesamte Bautätigkeit

von 1917–1948	269 WE	269 WE	269 WE
von 1948–2025	3.118 WE	3.118 WE	3.090 WE
	3.387 WE	3.387 WE	3.359 WE

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	861	860	830
gewerbliche Einheiten	70	62	61
verwaltete Eigentumswohnungen	23	409	998
verwaltete gewerbliche Einheiten	1	40	64

Mitgliederbestand

	1.762	1.792	1.752
--	-------	-------	-------

Mitarbeiter

6 + 6 TZ	9 + 11 TZ	9 + 15 TZ
----------	-----------	-----------

Informationen | Erreichbarkeit | Zuständigkeiten

Geschäftsleitung

Sven Wöpe

Geschäftsführender Vorstand
07132 9336-0

Stefanie Ballmann

Nebenamtlicher Vorstand
07132 9336-0

Zentrale

Caroline Willkomm

Zentrale
07132 9336-0

Sekretariat

Maria Andreou

Sekretariat
07132 9336-13

Technik

Ayshan Ramadan

Technische Objektbetreuung
07132 9336-21

Martin Frisch

Technische Objektbetreuung
07132 9336-36

Mietverwaltung/Finanzbuchhaltung/Mitgliederverwaltung

Diana Wolf

Betriebskostenabrechnung
07132 9336-25

Anette Krauter

Debitoren | Kreditoren
07132 9336-14

Ekaterina Weber

Leitung Rechnungswesen
07132 9336-18

Angelika Wöpe

Rechnungswesen | Mitgliederverwaltung
07132 9336-27

Marina Weber

Mitgliederverwaltung
07132 9336-15

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.: 07132 9336-0
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:

Nasse-Design KG

Grafiken:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Redaktion:

Sven Wöpe, geschäftsführender Vorstand

© copyright 2026

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



Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm | Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Gottlieb-Daimler-Straße 36 | 74172 Neckarsulm
Tel.: 0 7132 9336-0 | info@hg-nsu.de | www.hg-nsu.de

