Gaggenauer Heimstätten-
Genossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2024

BAUEN · BETREUEN · VERMIETEN · VERWALTEN

Inhalt

Vorwort **3**

Organe der Genossenschaft **4**

Wichtiges auf einen Blick **5**

Bericht des Vorstandes **6**

A. Grundlagen 6

B. Wirtschaftsbericht 7

C. Nachtragsbericht 20

D. Chancen und Risikobericht 20

E. Prognosebericht 20

F. Schlussbemerkung 21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 . . . . . **23**

1. Bilanz 24

2. Gewinn- und Verlustrechnung 26

3. Anhang 27

Mitgliederjubiläum 32

Bericht des Aufsichtsrates **33**

Nachruf **34**

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand Mitglieder, Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2024.

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen.

Die nachfolgenden Ausführungen geben Auskunft über die Geschäftsvorgänge, die Lage sowie die Chancen und Risiken der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft.

Wie Sie sicherlich mitbekommen haben, hat die Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft seit dem 01.10.2024 eine neue Leitung. Herr Dürr und Frau Wicke haben sich aus der Vorstandschaft zum Jahresende verabschiedet und ein neuer Vorstand wurde bestellt. Der neue Vorstand möchte sich für die über Jahrzehnte hervorragende Arbeit bei den beiden ausgeschiedenen Vorständen bedanken.
Die im letztjährigen Geschäftsbericht angesprochenen ungünstigen Rahmenbedingungen haben sich im Jahr 2024 nur wesentlich verbessert. Dennoch konnte die Genossenschaft ihre Geschäfte positiv gestalten.

Im August 2024 wurden die Wohnungen in der Theodor-Bergmann-Straße 19 an die neuen Mieter übergeben. Wir sind sehr stolz, dieses für die Genossenschaft anspruchsvolle Neubauprojekt, somit abgeschlossen haben.

Die Ertüchtigung unseres Bestandes steht nun erstmal im Vordergrund. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, Deutschland bis zum Jahr 2040 CO_2-neutral zu machen. Dies bedeutet, dass die Emissionen von Treibhausgasen, insbesondere CO_2, so weit reduziert werden sollen, dass sie zukünftig durch das Senken nur von Wäldern oder Mooren ausgeglichen werden können.

Dies wird uns in den nächsten Jahren begleiten und uns technisch wie finanziell vor große Herausforderungen stellen.

Das Ziel unserer Genossenschaft werden wir auch in den kommenden Jahren nicht aus dem Auge verlieren.
Wir möchten auch in Zukunft für die Mieter von Gaggenau bezahlbaren Wohnraum anbieten können.

Marco Stöber Christian Ketterer

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Günter Dürr, Gaggenau	Vorstand (bis 27.02.2025)
Janette Wicke, Gaggenau	Vorstand (bis 27.02.2025)
Marco Stöber, Bischweier	Vorstand (ab 01.10.2024)
Christian Ketterer, Gaggenau	Vorstand (ab 01.10.2024)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Klaus Bilger Wirtschaftsprüfer / Steuerberater, Gaggenau	Vorsitzender
Dominik Lang Bankbetriebswirt, Gaggenau	Stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer
Luca Cuttica Bankbetriebswirt, Gernsbach	Schriftführer
Jürgen Dinger Malermeister, Gaggenau	(bis 07.11.2024)
Jochen Haller Gas-Wasser-Heizungsmeister, Gaggenau	
Jessica Werth Schreinermeisterin, Gaggenau	(ab 07.11.2024)

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Klaus Bilger und Dominik Lang	Prüfungsausschuss und Kassenprüfung
Jürgen Dinger und Jochen Haller **Jessica Werth**	Bau- und Wohnungsausschuss (ab 07.11.2024 für Herrn Jürgen Dinger)

MITGLIEDSCHAFTEN

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Industrie- und Handelskammer

Volksbank pur eG

GESCHÄFTSSTELLE

Am Eisweiher 6, 76571 Gaggenau
Telefon: 0 72 25. 15 55, Telefax: 0 72 25. 91 59 46
E-Mail: info@ghg-gaggenau.de, **www.ghg-gaggenau.de**

Wichtiges auf einen Blick

GRÜNDUNG	28.06.1918
Eintrag in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Rastatt	28.06.1918
Genossenschaftsregister Mannheim	GenR 520013
Mitglieder	425
Anzahl Wohnungen	201
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Gesamtmietfläche in m²	13.963,43
Anzahl Garagen / Stellplätze	52 / 136
Verwaltete Eigentumseinheiten	21

Die Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft eG hat die Erlaubnis zur Ausübung des Gewerbes nach § 34 c GewO Abs. 1, sowie die Erlaubnis als Wohnungsimmobilienverwalter vom 08.07.2020.

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €
ANLAGEVERMÖGEN	9.452	8.862
UMLAUFVERMÖGEN	798	632
BILANZSUMME	10.250	9.494
EIGENKAPITAL	4.054	3.922
RÜCKSTELLUNGEN	144	61
FREMDKAPITAL	6.050	5.511
JAHRESÜBERSCHUSS	178	130
BILANZGEWINN	21	22
BAUMASSNAHMEN MODERNISIERUNGSVOLUMEN	329	332
BAUMASSNAHMEN NEUBAUINVESTITIONEN	896	1.065

Stand 31.12.2024

Die Murg in Bad Rotenfels.

Bericht des Vorstandes

A. Grundlagen der Genossenschaft

Satzungsgemäß liegt das Geschäftsfeld der Genossenschaft in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Unsere Wohnungen befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Gaggenau.

Zum 31.12.2024 wird die Genossenschaft von 425 Mitgliedern und 1.764 Anteilen getragen.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2024:

- **201 Wohnungen**,
- **4 Gewerbeeinheiten**,
- **52 Garagen und 136 Stellplätze**.

Dem Wohnungsmarkt in Gaggenau stellt unsere Genossenschaft gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung.

Unser Ziel bleibt weiterhin dauerhaften bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

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

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

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

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

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

Wohnung in der Bismarckstraße 15 nach erfolgter Renovierung und Badsanierung.

II. Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

1. Instandhaltung und Modernsierung

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Berichtsjahr **297.612 €** aufgewendet. Dies war deutlich weniger als im Vorjahr.

Umgelegt auf die m² Wohnfläche sind dies **21,31 €/m² im Jahr** oder **1,78 € im Monat**.

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- **Jahnstraße 29 a** (1 Wohnung)
- **Bismarckstraße 15** (1 Wohnung)
- **Rudolf-Harbig-Straße 4** (1 Wohnung)

Wie schon in der Vergangenheit praktiziert, haben wir die freigewordene Wohnung aus langfristigen Mietverhältnissen umfassend modernisiert und an die heutigen Ansprüche und Anforderungen angeglichen.

Im diesem Rahmen wurde eine neue attraktive und hochwertige Sanitärausstattung verbaut.

Die Elektroleitungen wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Ebenfalls wurden die Wohnungen an die bereits im Haus befindliche Zentralheizung angeschlossen.

In den Wohnbereichen wurden neue moderne Vinylböden verlegt.

Nach dem Einbau von neuen weißen Zimmertüren wurden die Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen.

Das Ergebnis sind helle und freundliche Wohnungen.

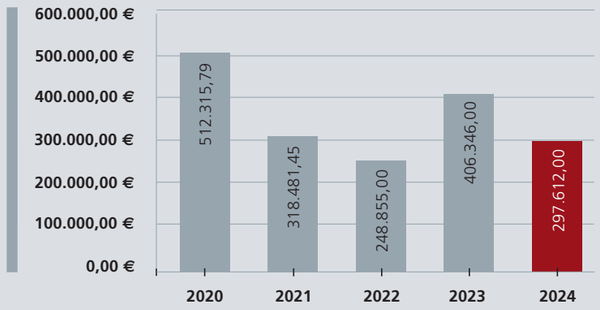
In der Bismarckstraße 15 wurde zudem der Hauseingangsbereich neu gefliest, zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen und eine Mülltonnenumhausung hergestellt.

Mit Übergabe von neun weiteren Wohnungen zum 1. Mai 2024 ist das Neubauprojekt Theodor-Bergmann-Straße 19/21/23 abgeschlossen.

Im **Breitwiesenweg 7** wurde das Treppenhaus inklusive Erneuerung der Wohnungseingangstüren und der Hauseingangstür saniert.

Sämtliche Maßnahmen wurden ohne Fremdmitteleinsatz, das heißt aus dem Cashflow finanziert.

MODERNISIERUNGSAUFWENDUNGEN 2020 – 2024



2. Neubautätigkeit

Eines der größten Neubauprojekte der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft wurde im Jahr 2024 fertiggestellt.

Die Übergabe der Wohnungen in der **Theodor-Bergmann-Straße 19** fand zum 01.05.2024 statt.

Nach Beendigung der Außenarbeiten bezüglich der Mülltonnenumhausungen für die **Häuser 19 – 23** wurde das Projekt abgeschlossen.

3. Vermietung

Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr wie auch in den vorherigen Jahren zufriedenstellend dar. Alle freigewordenen Wohnungen konnten zeitnah wieder vermietet werden. Leerstände gab es lediglich, wenn freigewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden.

Bei Neuvermietungen werden Anpassungen generell geprüft und durchgeführt. Im Berichtsjahr war auch hier wie in den Vorjahren die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen größer als das Angebot. Bezahlbarer Wohnraum im Stadtgebiet Gaggenau wird auch in den kommenden Jahren gebraucht.

Unsere Durchschnittsmiete betrug im Berichtsjahr 2024, bei den Bestandsmieten **6,64 €/m²** Wohnfläche und lag damit deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Unsere Mieten bewegen sich auch bei Neuvermietung unterhalb marktüblicher Preise.

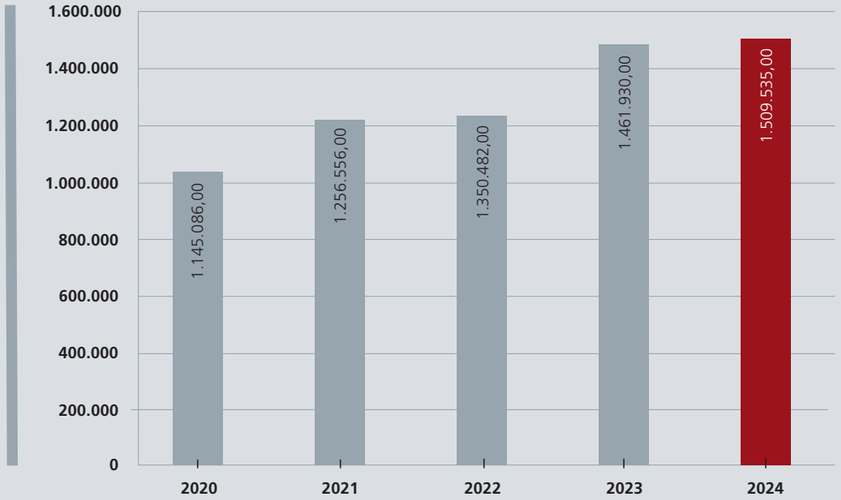
Wir sorgen damit für bezahlbaren Wohnraum und zwar dauerhaft, **was zeigt, dass die in unserer Satzung verankerte Mietgliederförderung gelebt wird.**

Wir spekulieren nicht. Kündigungen wegen Eigenbedarf sind bei uns ausgeschlossen.

Ein Großteil der erwirtschafteten freien Mittel wird auch zukünftig für kontinuierliche Wohn- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Unserer Genossenschaft ist es auch weiterhin das größte Anliegen den heutigen Ansprüchen an die Wohnungen gerecht zu werden, um auch in Zukunft die Vermietbarkeit zu gewährleisten.

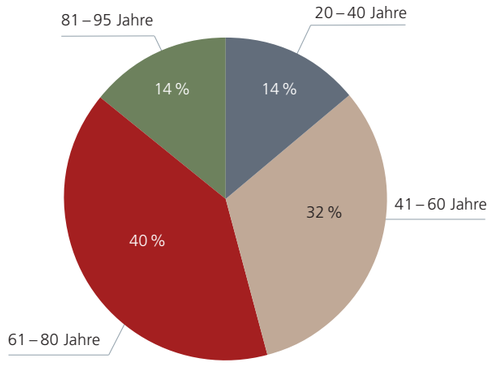
ENTWICKLUNG DER SOLLMIETEN ÜBER DEN ZEITRAUM VON 5 JAHREN IN €



ALTERSSTRUKTUR MIETER DER GAGGENAUER HEIMSTÄTTEN GENOSSENSCHAFT

Die aufgezeigte Mieterstruktur nach Lebensalter verdeutlicht die demographische Situation und gibt gleichzeitig Auskunft darüber, dass bei zu hohem Anteil älterer Mieter innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums durch Tod oder Umzug in ein Pflegeheim mehr Wohnungen mit Sanierungsbedarf frei werden könnten.

Das Bestreben geht deshalb dahin, eine möglichst ausgeglichene Mieterstruktur zu erreichen.

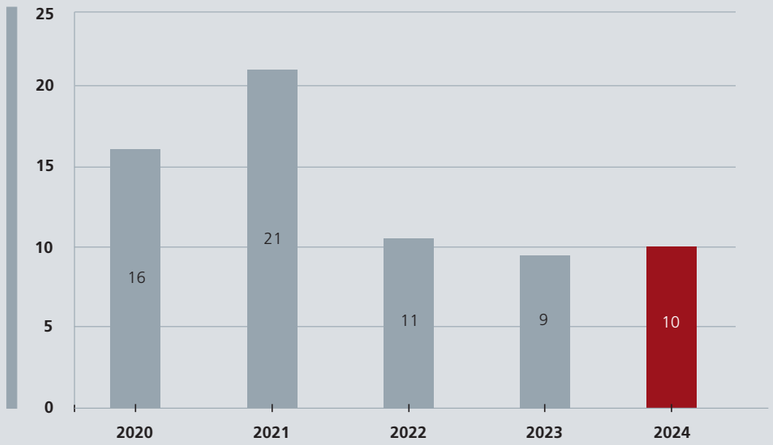


IM GESCHÄFTSJAHR 2024 GAB ES INSGESAMT 10 WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

DAVON:	
durch Wegzug	6
durch Tod	4
Fluktuationsrate (10 x 100 : 205)	**4,88 %**

Die Kündigungen durch Wegzug ergeben eine **Fluktuationsrate** von lediglich **2,93%**.
Dies zeigt, dass man bei der GHG gerne und meist auch lange wohnt.

ANZAHL DER WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN IN DEN LETZTEN 5 JAHREN



Die Lage unserer Wohnimmobilien im Stadtgebiet von Gaggenau

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 umfasste der genossenschaftliche Wohnungsbestand

- **201 Wohnungen**
- **4 Gewerbeeinheiten**
- **52 Garagen**

Davon sind **12 Wohnungen** mit öffentlicher Preisbindung belegt.

Die Vermietung von Wohnungen verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis der sich ergebenden Angebote ist unverändert hoch. Anhand der vorliegenden Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2025 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

4. Mitgliederverwaltung

Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im abgelaufenen Berichtsjahr im angemessenen Rahmen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **30.000 €**.

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

5. Wohnverwaltung für Dritte

Neben der Verwaltung des genossenschaftlichen Hausbesitzes wurden im Jahr 2024 noch eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 9 Wohnungen sowie ein Haus mit 12 Mietwohnungen verwaltet.

Diese Dienstleistung umfasst sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung. Die Verwalterabrechnungen für das Jahr 2024 sind erstellt und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen sind abgehalten. Die Entlastung der Verwaltung erfolgte in allen Fällen einstimmig.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am 01.01.2024	414	1.739
Zugänge lt. Aufstellung (+)	27	48
Abgänge lt. Aufstellung (–)	16	23
Bestand am 31.12.2024	425	1.764

Unsere Wohnimmobilien in Gaggenau-Ottenau

Aufsichtsrat und Vorstand der GHG Gaggenau: Dominik Lang, Jochen Haller, Luca Cuttica, Christian Ketterer, Jessica Werth, Marco Stöber und Klaus Bilger (v.l.n.r.).

6. Tätigkeit der Organe

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden vom Vorstand geführt.

Die Zusammensetzung des Vorstandes wurde durch die Bestellung von

- **Herrn Marco Stöber**

und

- **Herrn Christian Ketterer**

zum 01.10.2024 erweitert.

Vorstand Marco Stöber und Christian Ketterer (v.l.n.r)

ÖFFNUNGSZEITEN DER GENOSSENSCHAFT:

(nach telefonischer Terminvereinbarung)

Montag bis Donnerstag:	08.30 – 12.30 Uhr und 14.30 – 16.30 Uhr
Freitag:	08.30 – 12.30 Uhr
Vorstandssprechzeiten:	1. Donnerstag im Monat ab 18 Uhr

Verleihung des Goldenen Verbandsabzeichen an Frau Janette Wicke und Herrn Günter Dürr durch Frau Ursula Hennes vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Zum 27.02.2025 scheiden die beiden Vorstände

- **Herr Günter Dürr**

und

- **Frau Janette Wicke**

als Vorstände aus der Genossenschaft aus.

Bei den Mitarbeitern ergaben sich im Geschäftsjahr 2024 keine Veränderungen.

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz- und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG verzeichnete auch im Geschäftsjahr 2024 einen positiven Verlauf.

Der Jahresüberschuss in Höhe von **178.393,27 €** wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse haben sich mit **1.559.060,30 €** *(Vorjahr 1.461.930,86 €)* weiterhin positiv entwickelt. Sie erhöhten sich im Berichtsjahr um **7 %**.

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung ab 01.05.2024 der Theodor-Bergmann-Straße 19, sowie höheren Mieten von modernisierten Wohnungen und den umgesetzten Mieterhöhungen. Des Weiteren erhöhten sich die Erlöse aus der Umlage der gestiegenen Betriebskosten. Die Aufwendungen sind beeinflusst von den erweiterten Aufwendungen für Instandhaltung, den gestiegenen allgemeinen Kosten sowie von der gestiegenen Gebäudeabschreibung durch Neubau und aktivierten Modernisierungen.

Die Ertragslage kann im Geschäftsjahr als gut bezeichnet werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, aus dem Jahresüberschuss eine **Dividende in Höhe von 4 %** an die Mitglieder auszuschütten.

2. Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 waren **stets geordnet**. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren **stets liquide Mittel vorhanden**.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen **wurden aus Eigenmitteln finanziert**.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft **war jederzeit gegeben**. **Zahlungsrückstände bestanden nicht**.

Die Liquidität der Genossenschaft ist **gut**. Es sind keine Engpässe zu erwarten.

Ferner stehen eingeräumte Kreditlinien als Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Als weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind außerdem zu nennen:

- **Gesamtkapitalrendite 2,65 %**
- **Eigenkapitalrendite 4,40 %**

Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren keine negativen Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben.

3. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund **755.660 €** erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich zunächst durch die Aktivierung von „Wohnungsmodernisierungen in Raten", sowie den Baukosten für das Objekt Theodor-Bergmann-Straße (3. Bauabschnitt) in Höhe von insgesamt **1.9 Mio. €**.

Planmäßige Abschreibungen verminderten das Anlagevermögen um **320.000 €**.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von **431.000 €** betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem gegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rund **483.000 €**.

Das Umlaufvermögen veränderte sich des Weiteren durch die Erhöhung der flüssigen Mittel.

Die Dauerfinanzierungsmittel verringern sich zunächst durch planmäßige Tilgungen um **245.500 €** und erhöhen sich durch Darlehensauszahlungen für den Neubau Theodor-Bergmann-Straße um **800.000 €**.

Das Eigenkapital konnte zunächst durch Einstellungen in die Rücklagen gestärkt werden. Es veränderte sich aber durch Darlehensauszahlungen negativ.

Es finanziert **ca. 40 %** der gesamten Vermögenswerte.

Sowohl Finanz- wie auch Vermögenslage beurteilt der Vorstand positiv.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Tsd. €	v. H.	Tsd. €	v. H.
VERMÖGENSWERTE				
Anlagevermögen	9.452	92,20 %	8.862	93,30 %
Umlaufvermögen	798	7,80 %	632	6,70 %
Bilanzsumme	**10.250**	**100,00 %**	**9.494**	**100,00 %**
SCHULDEN				
Rückstellungen	145	1,40 %	61	0,70 %
Dauerfinanzierungsmittel	5.510	53,80 %	4.956	52,20 %
Übrige Verbindlichkeiten	539	5,30 %	554	5,80 %
PRA	1	0,00 %	1	0,00 %
Summe	**6.196**	**60,50 %**	**5.572**	**58,70 %**
EIGENKAPITAL	4.054	39,60 %	3.922	41,30 %
und zwar:				
Geschäftsguthaben	535	5,20 %	559	5,90 %
Rücklagen und Bilanzgewinn*	3.518	34,32 %	3.362	35,40 %
BILANZSUMME	**10.250**	**100,00 %**	**9.494**	**100,00 %**

* Das Eigenkapital vermindert sich noch durch die im Jahr 2025 fällige Ausschüttung einer Dividende von rund 20.000,00 €.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität (= Jahresergebnis : Eigenkapital per 31.12.2024)

beträgt im Jahr 2024: 4,40 %
(im Vorjahr 3,32 %)

$$\frac{178.393{,}27 \times 100}{4.054.371{,}71} = 4{,}40\,\%$$

Die Gesamtkapitalrentabilität (= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen : Bilanzsumme)

beträgt im Jahr 2024: 2,65 %
(im Vorjahr 2,04 %)

$$\frac{(178.393{,}27 + 93.619{,}95) \times 100}{10.250.361{,}01} = 2{,}65\,\%$$

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2024 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Chancen und Risikobericht

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Genossenschaft.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen. Die Bewerberzahlen verharren auf einem hohen Niveau.

Die permanent geplanten Bestandsinvestitionen werden die Struktur unseres Wohnungsbestandes weiter verbessern und gleichzeitig die Vermietbarkeit langfristig sichern.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet der Vorstand der Genossenschaft nicht.

Viele Faktoren beeinflussen die Ausgaben unserer Mieter. Wir werden weiterhin versuchen, das Risiko von Mietausfällen durch eine sorgfältige Mieterauswahl bei der Neubelegung von Wohnungen zu minimieren. Forderungsausfällen begegnen wir weiterhin mit einem effizienten und konsequenten Mahnwesen.

Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden regelmäßig beobachtet, so dass bei Bedarf rechtzeitig reagiert werden kann.

Mit einer Eigenkapitalquote von rund **40 %** ist unsere Genossenschaft komfortabel ausgestattet. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch künftig nicht eingesetzt.

E. Prognosebericht

Die Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft eG wird auch künftig ihre bisherige Unternehmenspolitik mit dem Schwerpunkt auf der Vermietung eigener Wohnungen beibehalten.

Chancen, den eigenen Mietwohnungsbestand zu erhöhen und damit nachhaltig die Mieteinnahmen zu steigern, werden im Rahmen der Möglichkeiten wahrgenommen. Wie aber schon an anderer Stelle erwähnt, müssen sich dafür die derzeitigen Rahmenbedingungen entscheidend verbessern.

Es muss wieder einfacher gebaut werden, ohne überzogene Standards und Vorschriften. Außerdem ist deutlich mehr Förderung erforderlich.

Die GHG konzentriert sich weiter darauf, ihren Altbestand zu modernisieren und zu sanieren. Dies schafft auch die Möglichkeit in der Folge mögliche Mietanpassungen vorzunehmen, welche so gestaltet werden können, dass diese die Mieterinnen und Mieter nicht überfordern.

F. Schlussbemerkung

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG, stark verwurzelt in der Region, hat in den vergangenen Jahrzehnten ihre Beständigkeit und Innovationskraft eindrucksvoll bewiesen.

Unser satzungsmäßiger Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe ist es Wohnraum **„gut und sicher"** zu erhalten, zu fairen Preisen zu vermieten.

Unser Geschäftsmodell ist **nicht auf Gewinnmaximierung**, sondern auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtet und das langfristig.

Mit den verlässlichen Partnern aus der Region, wie Handwerksbetrieben und Finanzinstituten auf der einen Seite sowie auch Mietern, Mitgliedern und Eigentümern auf der anderen Seite sind wir bereit, Verantwortung zu übernehmen und unseren Teil für die anstehenden Veränderungen beizusteuern.

Unserem gesamten Team in der Geschäftsstelle gilt daher ein besonderer Dank für die immense Einsatzbereitschaft und ihr erfolgreiches Wirken. Lobenswert ist in diesem Zusammenhang die ständige Bereitschaft, Veränderungen mitzutragen und dabei nie die Zufriedenheit der Mieter außer Acht zu lassen.

Im Speziellen möchten wir vor allem unsere Hauswarte, wo noch vorhanden, hervorheben, die ständig im Einsatz sind und vielfältige Aufgaben übernehmen.

Den Vertretern des Aufsichtsrates dankt der Vorstand für die stets vertrauensvolle, konstruktive und faire Zusammenarbeit.

Den Mietern und Mitgliedern der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft eG sowie den Geschäftspartnern möchten wir für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung herzlich danken.

Sie alle sind ein wesentlicher Teil unseres Erfolges.

Gaggenau, den 21.08.2025

Der Vorstand

Marco Stöber

Christian Ketterer

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

> Bilanz

> Gewinn- und Verlustrechnung

> Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	2024 €	2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN	**9.452.244,25**	**8.862.528,10**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**8.363,00**	**14.973,00**
II. Sachanlagen	**9.442.881,25**	**8.846.555,10**
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.396.842,25	7.749.582,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	40.557,00	48.414,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.482,00	6.113,02
4. Anlagen im Bau	–	1.042.445,83
III. Finanzanlagen	**1.000,00**	**1.000,00**
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	**798.116,79**	**632.169,40**
I. Andere Vorräte	**458.321,96**	**408.688,07**
1. Unfertige Leistungen	431.449,60	383.844,13
2. Andere Vorräte	26.872,36	24.843,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**21.938,02**	**12.201,59**
1. Forderungen aus Vermietung	1.489,93	1.479,61
2. Sonstige Vermögensgegenstände	20.448,09	10.721,98
III. Flüssige Mittel	**156.336,98**	**64.414,79**
1. Kassenbestand, Bankguthaben	**156.336,98**	64.414,79
IV. Bausparguthaben	**161.519,83**	**146.564,95**
1. Bausparguthaben	161.519,83	**146.564,95**
BILANZSUMME AKTIVA	**10.250.361,04**	**9.494.697,50**

PASSIVA	2024 €	2023 €
A. EIGENKAPITAL	**4.054.371,71**	**3.922.034,44**
I. Gezeichnetes Kapital	**535.500,00**	**559.200,00**
1. Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	529.200,00	521.700,00
2. Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	6.300,00	37.800,00
II. Gewinnrücklage	**3.498.003,71**	**3.340.478,44**
1. Gesetzliche Rücklagen	431.199,37	413.359,37
2. Bauerneuerungsrücklage	1.908.565,02	1.768.879,75
3. Andere Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	1.158.239,32
III. Gewinnvortrag	**20.868,00**	**22.056,00**
B. RÜCKSTELLUNGEN	**144.787,00**	**60.950,00**
1. Sonstige Rückstellungen	144.787,00	60.950,00
C. VERBINDLICHKEITEN	**6.049.755,62**	**5.510.315,48**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.510.153,38	4.955.722,96
2. Erhaltene Anzahlungen	483.546,50	495.461,70
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.441,00	50.119,14
4. Sonstige Verbindlichkeiten	10.614,74	9.011,68
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.446,71**	**1.397,58**
BILANZSUMME PASSIVA	**10.250.361,04**	**9.494.697,50**

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

		2024 €	2023 €
A.	**Umsatzerlöse**	**1.509,535,42**	**1.402.847,12**
	I. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	1.490.301,20	1.382.303,96
	II. aus Betreuungstätigkeit	5.040,00	5.040,00
	III. aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.194,22	15.503,16
B.	**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**	**49.524,88**	**59.083,74**
C.	**Sonstige betriebliche Erträge**	**33.714,86**	**17.390,77**
D.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**	**– 677.005,32**	**– 686.392,24**
	IV. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	– 677.005,32	– 686.392,24
E.	**Personalaufwand**	**– 208.403,21**	**– 189.613,83**
	V. Löhne und Gehälter	– 170.647,27	– 160.026,28
	VI. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorge und Unterstützung	– 37.755,94	– 29.587,55
F.	**Abschreibungen**	**– 339.430,81**	**– 313.641,37**
G.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**	**– 59.020,90**	**– 66.673,11**
H.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	**40,00**	**30,00**
I.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**1.115,30**	**1.030,36**
J.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**– 97.775,09**	**– 63.373,53**
K.	**Sonstige Steuern**	**– 33.901,86**	**– 30.263,76**
L.	**Jahresüberschuss**	**178.393,27**	**130.424,15**
M.	**Einstellung in die gesetzliche Rücklage**	**– 17.840,00**	**– 13.043,00**
N.	**Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage**	**– 139.685,27**	**– 95.325,15**
O.	**BILANZGEWINN**	**20.868,00**	**22.056,00**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. GnR 520013 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

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

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich um EDV-Programme, sowie ein Internetauftritt, welche planmäßig linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die vorausichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

DEN PLANMÄßIGEN ABSCHREIBUNGEN LIEGEN FOLGENDE NUTZUNGSDAUERN ZUGRUNDE:

POSTEN	NUTZUNGSDAUER
Immaterielle Vermögensgegenstände	5 Jahre
Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen	50 – 70 Jahre
Aktivierter Modernisierungsaufwand	verlängert individuell die jeweilige Restnutzungsdauer
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Für 2024 war kein Sammelposten zu bilden.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Andere Vorräte sind Ölvorräte. Die Bewertung erfolgt als Durchschnittswertverfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungbetrags, der nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind im voraus bezahlte Mieten, sowie im voraus bezahlte Fehlbelegungsabgabe ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 431 T€ *(Vorjahr: 384 T€)* noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	413.359,37	17.840,00	431.199,37
Bauerneuerungsrücklage	1.768.879,75	139.685,27	1.908.565,02
Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	–	1.158.239,32

In „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Prüfungskosten, sowie Erstellung der Steuerbilanzen	14.500,00 €
Erstellung Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnungen	7.500,00 €
Archivierungskosten	750,00 €
Unterlassene Instandhaltung	100.000,00 €
Altersteilzeit Frau Wicke	22.037,00 €

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

		davon Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.510.153,38 *(Vorjahr: 4.955.722,96)*	257.455,61 *(Vorjahr: 242.352,77)*	895.655,81 *(Vorjahr: 884.629,00)*	3.957.041,92 *(Vorjahr: 3.828.741,19)*	5.505.049,38 *(Vorjahr: 4.955.431,57)*	GPR
Erhaltene Anzahlungen	483.546,50 *(Vorjahr: 495.461,70)*	483.546,50 *(Vorjahr: 495.461,70)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.441,00 *(Vorjahr: 50.119,14)*	45.441,00 *(Vorjahr: 50.119,14)*				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.614,74 *(Vorjahr: 9.011,68)*	10.614,74 *(Vorjahr: 9.011,68)*				
Gesamtbetrag	**6.049.755,62** *(Vorjahr: 5.510.315,48*	**797.057,85** *(Vorjahr: 796.945,29)*	**895.655,81** *(Vorjahr: 884.629,00)*	**3.957.041,92** *(Vorjahr: 3.828.741,19*	**5.505.049,38** *(Vorjahr: 4.955.431,57)*	**GPR**

*GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Stichtag keine.

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER BETRUG:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	–	1
Technische Mitarbeiter	–	1
Hauswarte etc.	–	10

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am 01. 01. 2024	414	1.739
Zugänge laut Aufstellung (+)	27	48
Abgänge laut Aufstellung (–)	16	23
Bestand am 31.12.2024	**425**	**1.764**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 7.500,00 €.

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

Organe der Genossenschaft

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

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

VORSTAND

Günter Dürr, Gaggenau	Vorstand (bis 27.02.2025)
Janette Wicke, Gaggenau	Vorstand (bis 27.02.2025)
Marco Stöber, Bischweier	Vorstand (ab 01.10.2024)
Christian Ketterer, Gaggenau	Vorstand (ab 01.10.2024)

AUFSICHTSRAT

Klaus Bilger, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Gaggenau	Vorsitzender
Dominik Lang Bankbetriebswirt, Gaggenau	Stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer
Luca Cuttica, Bankbetriebswirt, Gernsbach	Schriftführer
Jürgen Dinger, Malermeister, Gaggenau	(bis 07.11.2024)
Jochen Haller, Gas-Wasser-Heizungsmeister, Gaggenau	
Jessica Werth, Schreinermeisterin, Gaggenau	(ab 07.11.2024)

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Klaus Bilger und Dominik Lang	Prüfungsausschuss und Kassenprüfung
Jürgen Dinger und Jochen Haller **Jessica Werth**	Bau- und Wohnungsausschuss (ab 07.11.2024 für Herrn Jürgen Dinger)

F. Weitere Angaben

Satzungsgemäß ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. In die Rücklage wurden 17.840,00 € eingestellt.
Darüber hinaus beschließen Vorstand und Aufsichtsrat der Bauerneuerungsrücklage 139.685,27 €
aus dem Jahresüberschuss zuzuführen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Bilanzgewinn in Höhe von 20.868,00 € ausgewiesen.
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer **Bruttodividende** von **4 %** aus **521.700,00 €** (Geschäftsguthaben am 01.01.2024):	**» 20.868,00 €**

Gaggenau, den 28.07.2025

Der Vorstand

Marco Stöber Christian Ketterer

Mitgliederjubiläum

Die Basis einer Genossenschaft bilden ihre Mitglieder. Nachhaltigkeit und Treue zu unserem Unternehmen zeichnen diese Mitglieder aus.

Im **Jahr 2025** kann auf eine **50-jährige Mitgliedschaft** zurückblicken:

HERR WERNER SCHINDLER

Ein herzliches Dankeschön für die erwiesene Treue.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Rahmen unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die allgemeine Geschäftspolitik, vor allem aber auch über die weitere Entwicklung der Genossenschaft gesprochen.

Wie in den vergangenen Jahren auch hat die Genossenschaft in Instandhaltungsmaßnahmen investiert, um durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen unsere Liegenschaften in gutem Zustand zu erhalten und weiter zu verbessern.

Ein Meilenstein im Berichtsjahr war die Fertigstellung des 3. Bauabschnitts unseres Neubauprojekts in der Theodor-Bergmann-Straße und die Übergabe von neun weiteren Wohnungen zum 1. Mai 2024. Dies stellt zugleich den Abschluss dieser größten zusammenhängenden Baumaßnahme der GHG dar, welche die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat über viele Jahre geprägt hat. Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Stabwechsel in der Vorstandschaft zum Jahreswechsel 2024/2025 eng begleitet.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29. Juli 2025 eingehend durchgesprochen und seine Vorlage an die Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen. Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zu Einzelheiten des Jahresabschlusses wurden eingehend diskutiert und beantwortet. Die Genossenschaft hat wiederum gut gewirtschaftet und ist damit ihrem grundlegenden Auftrag, Wohnraum zu vernünftigen sozial verträglichen Bedingungen für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen, nachgekommen. Für künftige Aufgaben sehen wir uns gut gerüstet.

Dem umfangreichen Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat vorbehaltlos an und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschuss 2024 zuzustimmen und
- den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zur Auszahlung einer Bruttodividende von 4% zu verwenden.

Weiterhin großen Wert legt der Aufsichtsrat auf die jährliche Prüfung der gesamten Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, vor allem die des Jahresabschlusses 2024. Die Prüfungstätigkeiten erfolgten durch den Verband baden-württem-bergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart und konnten erfolgreich durchgeführt werden, nachdem der Vorstand der Genossenschaft alle notwendigen Maßnahmen zur Durchführung der Prüfung rechtzeitig vorbereitet hatte.

Wir als Aufsichtsrat erinnern wie in den vergangenen Jahren daran, dass wir, ohne gesetzlich dazu verpflichtet zu sein, als kleine Genossenschaft im Sinne des Handelsrechts eine umfassende Prüfung der Geschäftstätigkeit unterstützen um damit optimale Sicherheit für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt wird eingehend über das Ergebnis berichtet und das Testat der Wirtschaftsprüfer verlesen.

Schließlich möchte der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die umfangreiche und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr Dank und Anerkennung aussprechen. Sie alle haben sehr viel für die Genossenschaft und ihre Mitglieder geleistet.

Gaggenau, im September 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende

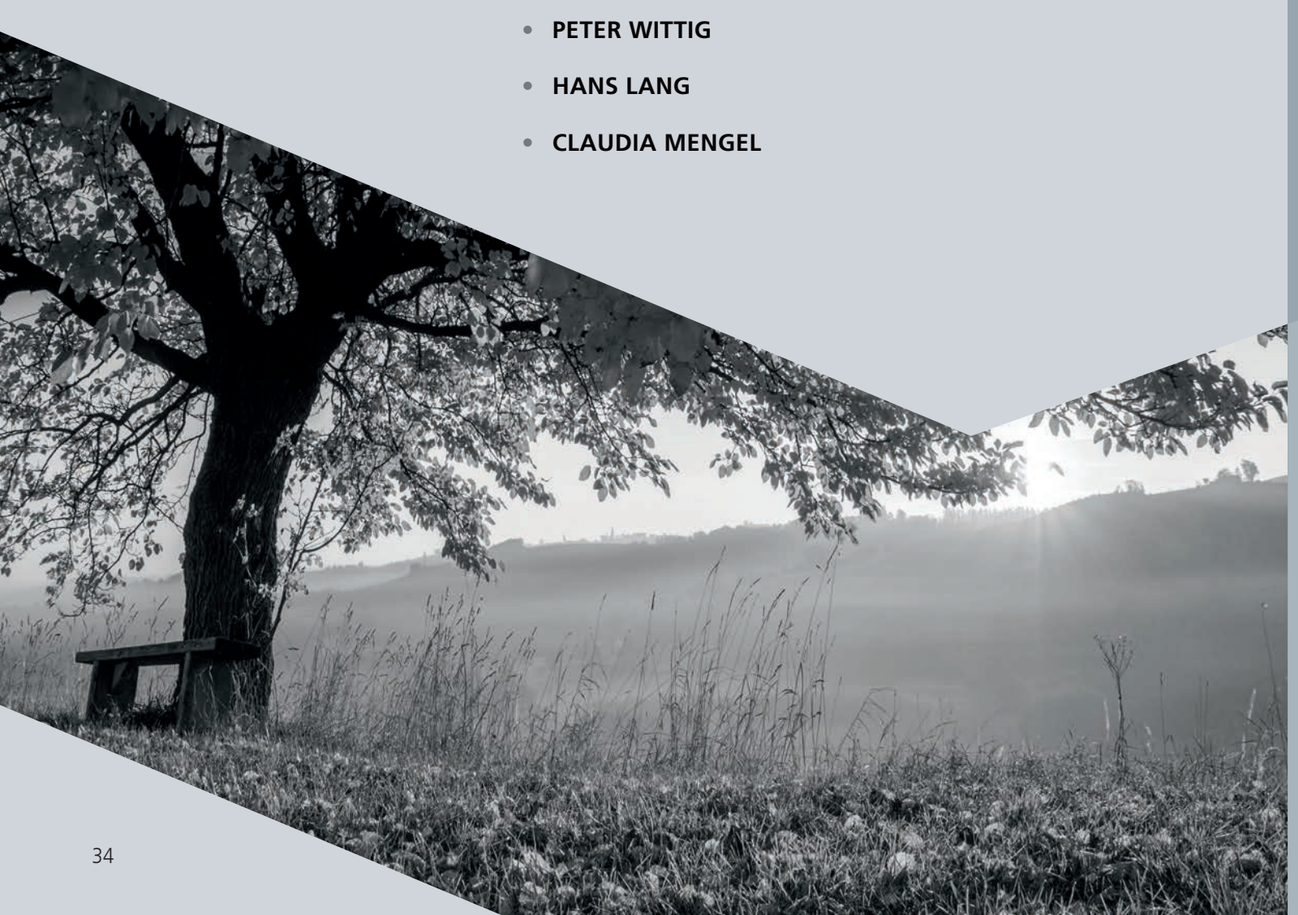
Klaus Bilger

Nachruf

DURCH TOD SIND FOLGENDE MITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2024 AUS DER GENOSSENSCHAFT AUSGESCHIEDEN:

Wir wollen ihrer hiermit namentlich gedenken.

- **LILIA SAIBEL**
- **GÜNTER LEHMANN**
- **DRAGICA PAVLEKOVIC**
- **MANFRED THIELE**
- **BRIGITTE THIELE**
- **SIEGLINDE WEBER**
- **BERND WEBER**
- **PETER WITTIG**
- **HANS LANG**
- **CLAUDIA MENGEL**



Konzeption & Gestaltung: scheunemann | agentur für konzept + design, Rastatt
Fotos: GHG; Gerhard Dinger – snapZ-Photo, Willi Walter (Luftbildaufnahmen S. 14–15)

**Gaggenauer Heimstätten-
Genossenschaft eG**

Am Eisweiher 6
76571 Gaggenau

Telefon: 0 72 25. 15 55
Telefax: 0 72 25. 91 59 46
info@ghg-gaggenau.de

www.ghg-gaggenau.de