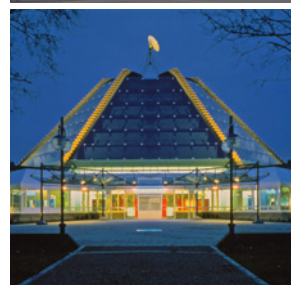
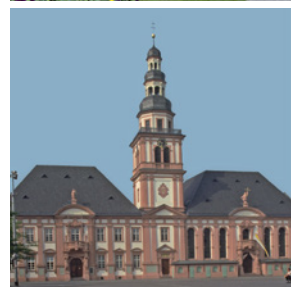




SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Geschäftsbericht 2025





SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen | seit 1895

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Geschäftsstelle:	R 7, 5 (Am Lamey-Garten), 68161 Mannheim
Gründung:	1895
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
Zahl der Mitglieder:	2.560
Zahl der Geschäftsanteile:	12.847
Wohnungsbestand:	1.508 Wohnungen 4 sonstige Räume 691 Garagen und Abstellplätze
Bilanzsumme:	T € 99.507
Eigenkapital	T € 36.901 (37,1 %)
Geschäftsguthaben:	T € 4.625
Rücklagen:	T € 31.915
Spareinlagen:	T € 17.446
Anlagevermögen:	T € 93.245

Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Aufsichtsrat:

Ralph H. Puchta, Dipl. Kaufmann	Vorsitzender
Stefan Kürschner, Rechtsanwalt	stellv. Vorsitzender
Henning Hoffmann, Dipl. Betriebswirt	
Rüdiger Schmitt, Dipl.-Ing.	
Daniela Schwickart, Bachelor in Int. Business	
Harald Thiele, Architekt	
Verena Zimmermann, Master of Science Maschinenbau	

Frau Schickart, Herr Thiele und Frau Zimmermann scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.
Die Wiederwahl ist zulässig.

Vorstand:

Alexander Jung, hauptamtlich
Sven Landua, nebenamtlich
Manfred Wolf, nebenamtlich

Generalversammlung
11. Mai 2026

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat wieder eingehend mit der wirtschaftlichen und operativen Entwicklung der Genossenschaft befasst. Schwerpunkte bildeten dabei im Wesentlichen auch in diesem Jahr, die verschiedenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die Neubaumaßnahme auf dem Lindenhof mit ihren verschiedenen Bauabschnitten. Daneben hat sich der Aufsichtsrat auch mit der Optimierung der Organisation des Vorstands der Genossenschaft eingehend befasst.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben dabei im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Sie haben sich vom Vorstand regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen über die geschäftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft und über das laufende Neubauprojekt unterrichten lassen. Zudem berichtet der Vorstand regelmäßig in schriftlichen Protokollen über die laufende Geschäftstätigkeit und über die Vorstandssitzungen dem Aufsichtsrat. Im Berichtsjahr fanden 7 Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie mehrere Besprechungen der eingesetzten Ausschüsse statt.

In der letzten Generalversammlung sind die Aufsichtsräte Herr Ralph Puchta und Herr Rüdiger Schmitt für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des HGB aufgestellten Jahresabschluss und den Prüfungsbericht in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer der Genossenschaft besprochen und das Ergebnis der Prüfung einstimmig, zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung haben wir keine Einwände gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht, sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes.

Wir billigen auf der Grundlage der uns vorliegenden Erkenntnisse den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und schließen uns dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete engagierte Arbeit aus.

Mannheim, den 16. Januar 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ralph Puchta

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates
Schwickart, Kürschner, Schmitt

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht 2025

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG
2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
4. Entwicklung der Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG im Geschäftsjahr 2025
5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
6. Prognosebericht
7. Risiko- und Chancenbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Bestätigungsvermerk 2025

1. Grundlagen und Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Die 1895 gegründete Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG ist eine im Genossenschaftsregister Mannheim unter GnR 6 eingetragene Genossenschaft mit einer zentral gelegenen Geschäftsstelle in 68161 Mannheim, in R 7, 5 und eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften unseres Bundeslandes. Mitglied werden können natürliche Personen, Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Die strategische Ausrichtung ist aber traditionell fokussiert auf die Funktion einer reinen Vermietungsgenossenschaft. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen somit beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Kernmarkt ist die Universitätsstadt Mannheim als Zentrum der Metropolregion Rhein Neckar. Zurzeit konzentriert sich das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft auf den Stadtkreis Mannheim; es besteht aus 131 Häusern mit 1.508 Wohnungen, 4 Gewerberäumen sowie 691 Garagen- und Abstellplätzen.

Zur Unterstützung des Unternehmenszweckes betreibt die Genossenschaft als zweites Geschäftsfeld eine Spareinrichtung, die ausschließlich für die Mitglieder und deren Angehörige offensteht. Die hierfür erforderliche Genehmigung als Kreditinstitut beschränkt das Betreiben von Bankgeschäften auf die Entgegennahme von Spareinlagen. Die Genossenschaft unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltpolitik 2025 war geprägt von multiplen Krisen, einer Neuausrichtung der US-Außenpolitik unter Donald Trump sowie wachsenden Spannungen in Osteuropa und Nahost. Im Mittelpunkt stehen der Ukraine-Krieg im vierten Jahr, anhaltende Konflikte im Nahen Osten, Handelskonflikte mit den USA und die Wettbewerbsprobleme durch China. Neben den weltpolitischen Einflüssen sorgen auch innerdeutsche Probleme für ein herausforderndes Marktumfeld. Hierzu zählen die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage, hohe Energiekosten, die Bewältigung der Migrationspolitik, zu viel Bürokratie, die marode Infrastruktur und der fehlende Wille zu Reformen.

Die Exportleistung ging stand November erneut um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Besonders in den USA, als größter Exportmarkt Deutschlands, bremste die aggressive Zollpolitik der Trump-Administration den transatlantischen Warenverkehr aus. Der Export



nach China ging ebenfalls wegen technologischer Aufholjagd Chinas, massive staatliche Subventionen und ein gegenüber dem Euro unterbewerteter Yuan zurück. Die Inflationsrate lag nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes wie im Vorjahr bei 2,2%. Für 2026 erwarten führende Institute eine Inflationsrate zwischen 1,9 und 2,3%. In Baden-Württemberg lag die Inflationsrate bei 1,9%.

Die deutsche Wirtschaft kämpft neben der schwachen Konjunktur weiterhin mit strukturellen Problemen. Die Deutsche Bundesbank hat für 2025 ein preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt von 0,2% und kalenderbereinigt von 0,3% berechnet. Dieses leichte Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Tiefgreifende wirtschaftspolitische Impulse der Bundesregierung blieben bisher aus. Für 2026 erwartet die LBBW und das IFO-Institut ein Wachstum von 0,8%. Die schlechten Prognosen der LBBW für Baden-Württemberg von -0,7% erfüllten sich nicht. Aktuell wird für 2025 ein BIP von -0,2% und für 2026 von 1,4% erwartet.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die EZB in zwei Schritten die Leitzinsen auf 2,15% gesenkt und seitdem unverändert gelassen. Die Zinssenkung wirkte sich aber nicht auf die Bauzinsen aus. Baudarlehen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren stiegen von 3,2% zu Beginn des Jahres auf 3,8% im Dezember. Die EZB erwartet für 2026 wieder leicht steigende Zinsen. Es wird befürchtet, dass auch die Bauzinsen weiter steigen, was sich negativ auf den Bausektor auswirken könnte.

Die schwache Konjunktur wirkt sich zunehmend negativ auf den Arbeitsmarkt aus. Im Jahr 2025 sank die Durchschnittszahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland leicht auf 45,79 Mio. Beschäftigten. Davon waren Stand November 35,21 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Gegenüber 2024 erhöhte sich die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt auf 2,948 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 161000 Personen bedeutet. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Für 2026 wird mit einer Arbeitslosenquote zwischen 6,2 und 6,4% gerechnet. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg stieg konjunkturbedingt auf 4,6% (Vorjahr 4,3%). Allerdings wird für 2026 kein weiterer Anstieg erwartet. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 6,41 Mio. Beschäftigten.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende 2025 mit 2.635 Milliarden Euro verschuldet. Für 2026 ist eine Neuverschuldung in Höhe von 181,5 € Milliarden Euro geplant. Gründe hierfür sind die Sondervermögen für Investitionen und Verteidigung.

3. Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2025 ist die Bevölkerung Deutschlands gesunken und liegt bei 83,5 Mio. (Vorjahr 83,6 Mio.). Hauptgründe für den leichten Rückgang sind zum einen die Zahl der Sterbefälle, die die Zahl der Geburten mit einem Geburtendefizit von 300.000 Personen deutlich übersteigt und zum anderen eine gesunkene Nettozuwanderung um mindestens 40 %. Das statistische Landesamt rechnet in seiner Hauptvariante zur Bevölkerungs-Vorausberechnung mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von aktuell 11,2 Mio. im Jahr 2025 bis 2040 auf 11,6 Mio. ansteigen. Der Stadtkreis Mannheim wies Ende 2024 eine Bevölkerungszahl von 328.647 aus. Hier wird bis 2044 eine weitere Steigerung auf 338.000 Menschen erwartet.

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 2035 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen. Vor diesem Hintergrund ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen.

Trotz hoher Baupreise und Zinskosten stiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen bundesweit um 12,5%. Auch in Baden-Württemberg gab es einen Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen, allerdings auf niedrigem Niveau. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2025 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen Stand November gegenüber dem Vorjahresmonat um 4,1 %.

Im Vorjahresvergleich hat sich der Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmiete um 2,2 % und Wohnnebenkosten um 3,8 % erhöht. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind um 1,7 % gesunken. Es wird erwartet, dass die Energiepreise durch höhere Netzentgelte und einen höheren CO₂-Preis wieder steigen. Die Kosten der Energiewende werden weiter steigen und auf die Verbraucher umgelegt. Damit bleiben die Betriebskosten weiter unter Druck.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Mannheim ist zwar höher als das Angebot, aber noch nicht angespannt. Prognosen rechnen mit einer Erhöhung der Mietpreise durch die demografische Entwicklung wegen verstärktem Zuzug. Die daraus resultierenden hohen Mietpreise belasten vor allem Menschen mit geringem Einkommen. Die Bauzinsen sind im Zehnjahresbereich auf durchschnittlich 3,8 % gestiegen.



4. Entwicklung der Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG im Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ist unverändert sehr solide.

Neubauaktivitäten

Das im Geschäftsjahr 2023 trotz ungünstiger Rahmenbedingungen sowie erheblicher Unsicherheiten hinsichtlich der Zinsentwicklung und der endgültigen Baukosten begonnene Neubauforhaben Meeräckerblock können wir mit der Vermietung des ersten von drei Bauabschnitten ab dem 01.04.2026 kontinuierlich und planmäßig umsetzen. Im ersten Quartal 2026 beginnen wir mit den ersten vorbereitenden Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt.

Modernisierung und Instandhaltung

Zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen haben wir auch im Jahr 2025 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt. Beispielsweise wurden im Geschäftsjahr an mehreren Gebäuden umfangreiche Dachsanierungsarbeiten durchgeführt bzw. begonnen.

Besonderes Gewicht hatte auch im Jahr 2025 die Einzelmodernisierung von Wohnungen. Insgesamt wurden 22 Wohnungen vollständig saniert. In 20 Wohnungen wurden umfangreiche Teilmodernisierungen vorgenommen. Die Zahl der 89 Wohnungswechsel beläuft sich auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 86).

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen:

	2024	2025
Laufende Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen	1.280 T€	1.344 T€
Einzelinstandhaltungen	1.016 T€	947 T€
Einzelmodernisierungen/Wohnungswechsel	<u>1.712 T€</u>	<u>1.854 T€</u>
	<u>4.008 T€</u>	<u>4.145 T€</u>
	=====	=====

Entwicklung der Spareinrichtung

Die Genossenschaft unterhält seit vielen Jahrzehnten eine Spareinrichtung für seine Mitglieder sowie deren Angehörige und bietet für die Einlagen an der jeweiligen Lage des Geld- und Kapitalmarktes orientierte Konditionen. Die Spareinlagen sind traditionell ein bedeutendes Finanzierungsinstrument für die Genossenschaft. Sie werden im Rahmen der Möglichkeiten, die das Kreditwesengesetz (KWG) bietet, überwiegend in den Wohnungsbestand und in Neubaumaßnahmen investiert und kommen so den Mitgliedern wieder zugute.

Im Jahr 2025 setzte die EZB ihren Kurs aus dem Jahr 2024 fort und senkte die Leitzinsen in vier weiteren Schritten. Die letzte Zinssenkung erfolgte im Juni 2025, wodurch der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15 % reduziert wurde. Seitdem blieb der Leitzins stabil, da die Inflation nahe dem mittelfristigen Zielwert von 2 % lag und die Konjunktur sich stabilisierte.

Trotz dieser Zinssenkungen haben wir die Zinsen für Spareinlagen bewusst auf dem Niveau des Vorjahres gehalten, um unseren Mitgliedern weiterhin attraktive Konditionen anzubieten. In unserer Genossenschaft erhöhte sich der Einlagenbestand im Berichtsjahr auf T€ 17.446 (Vorjahr: T€ 15.718).

5. Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen auf T€ 13.717 (Vorjahr T€ 13.267). Der Anstieg ist auf höhere Sollmieten in Höhe von T€ 181 sowie auf T€ 347 höher abgerechnete Heiz- und Betriebskosten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 78. Damit wurden im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt, die um T€ 267 über der Prognose lagen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um T€ 145 auf insgesamt T€ 7.762. Ursächlich hierfür waren insbesondere um T€ 137 gestiegene Instandhaltungskosten, die maßgeblich auf höhere Einzelmodernisierungskosten nach Wohnungswechseln (T€ 142) gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen sind. Gegenläufig wirkten sich leicht reduzierte Kosten für Einzelinstandhaltungen aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um T€ 31 infolge der Auflösung von Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 46. Gegenläufig wirkten sich geringfügig niedrigere Erträge aus Versicherungserstattungen aus.

Der Personalaufwand reduzierte sich trotz tariflicher Lohnerhöhungen und allgemeiner Gehaltsanpassungen um T€ 34. Ursächlich hierfür waren nachfolgebedingte Veränderungen im Vorstand der Genossenschaft.

Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 30.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen um T€ 66 unter dem Vorjahresniveau. Kostenerhöhungen in einzelnen Bereichen wurden durch geringere begleitende Aufwendungen für die Neubaumaßnahme sowie reduzierte Gerichts- und Anwaltskosten mehr als ausgeglichen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 26. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen um T€ 24 geringere Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel bei Kreditinstituten.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um T€ 127, im Wesentlichen infolge gestiegener Zinsen für Refinanzierungsmittel. Die Sparzinsen lagen trotz eines erhöhten Volumens auf Vorjahresniveau.

Aufgrund der geringeren Grundsteuern in Folge der geänderten Bemessungsgrundlagen für die Bewertung von Grundstücken reduzierten sich die sonstigen Steuern um T€ 150.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.464 und liegt damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (T€ 1.466). Den höheren Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 450 standen geringere Erhöhungen des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 404 gegenüber. Die Veränderungen der übrigen Aufwendungen (T€ 73) sowie der übrigen Erträge (-T€ 8) führten insgesamt zu der nur geringfügigen Abweichung des Jahresüberschusses



gegenüber dem Vorjahr. Der für das Geschäftsjahr prognostizierte Jahresüberschuss belief sich auf T€ 1.045.

Finanzlage

Der Mittelzufluss der Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 4.675 wurde vollständig zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verwendet. Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im Geschäftsjahr T€ 4.675.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 2.308 setzt sich wie folgt zusammen: Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen für die Neubaumaßnahme Meeräckerblock (T€ 4.618) und den Spareinlagenzugängen (T€ 1.727) stehen Mittelabflüsse aus planmäßigen Tilgungen (T€ 2.694), gezahlten Dividenden (T€ 190), Zinsen (T€ 1.081) sowie die Auszahlung von Geschäftsguthaben (T€ 73) gegenüber.

Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres T€ 2.037 (Vorjahr T€ 2.199). Der Genossenschaft stehen zur weiteren Finanzierung des ersten Bauabschnitts des Bauvorhabens Meeräckerblock ausreichende freie Kreditzusagen zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen ungenutzte freie Kontokorrentlinien. Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Liquidität wurden jederzeit erfüllt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um T€ 5.354 auf T€ 99.507. Das langfristige Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,7 % an der Bilanzsumme. Der Anstieg des Anlagevermögens um T€ 5.426 ist hauptsächlich auf die Investitionen in Neubau- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen, während planmäßige Abschreibungen von T€ 1.720 gegenläufig wirkten.

Der Rückgang des Umlaufvermögens um T€ 71 im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf den Rückgang der liquiden Mittel um T€ 162, den Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um T€ 64 sowie den Forderungen aus der Vermietung um T€ 47 zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um T€ 1.201 auf T€ 36.901 und beträgt 37,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr 37,9 %).

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um T€ 256 ist insbesondere auf den Anstieg der Rückstellungen für im Geschäftsjahr geplante notwendige Instandhaltungsmaßnahmen um T€ 251 zurückzuführen, die erst im Folgejahr durchgeführt werden können. Diese betragen zum Geschäftsjahresende T€ 667 (Vorjahr T€ 416).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.924. Dies ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.694, denen Darlehensvalutierung in Höhe von T€ 4.618 gegenüberstehen, zurückzuführen. Der Anstieg der Spareinlagen

um T€ 1.727 und der übrigen Verbindlichkeiten um T€ 280 führte insgesamt zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten um T€ 3.966.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist geordnet, was sich auch in den nachfolgenden finanziellen Leistungsindikatoren widerspiegelt.

Finanzielle Leistungsindikatoren	Kennzahlen	2024	2025
	Eigenkapitalquote	37,9%	37,1%
	Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	T€ 13.267	T€ 13.717
	Gebäudeerhaltungskoeffizient *	40,72 €/ m ²	38,65 €/ m ²
	Instandhaltungsaufwendungen	T€ 4.008	T€ 4.145
	Fluktuationsrate	5,7%	5,9%

*) Instandhaltungsaufwendungen zzgl. aktivierte Modernisierungskosten/
Wohn- und Nutzfläche. Angabe p.a.

6. Prognosebericht

Die Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin schwierig. Die Auswirkungen des wachsenden Protektionismus insbesondere durch die Einführung neuer US-Zölle, anhaltende Konflikte insbesondere der Krieg in der Ukraine sowie die weltweit bestehenden und wachsenden Unsicherheiten auf Grund geopolitischer Spannungen erschweren Prognosen erheblich. Auch in Deutschland gibt es anhaltende Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung der Energiewende, der Auswirkungen der hohen Energiepreise, des Fachkräftemangels und der sinkenden Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft, die eine verlässliche Prognose erschweren.

Trotz dieser Unwägbarkeiten beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft für das Jahr 2026 positiv.

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes bleibt weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten. Der Neubau des Meeräckerblocks wird fortgesetzt, und wir erwarten den Erstbezug des ersten Bauabschnitts mit 31 Wohnungen unterschiedlicher Größe ab dem April 2026. Im ersten Quartal des Jahres planen wir, mit den ersten Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt zu beginnen.



Zudem werden wir planmäßig die Dächer unserer denkmalgeschützten Gebäude in der Neckarstadt-West instand setzen und im Bestand weitere Fassaden- und Fenstersanierungen durchführen.

Diese gezielten Maßnahmen führen schrittweise zu einer deutlichen Verjüngung und Qualitätsverbesserung unseres gesamten Wohnungsbestandes. Sie tragen dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen, dem Wettbewerb mit Qualität zu begegnen und Leerstände auch in Zukunft zu vermeiden.

Zudem ermöglicht uns die natürliche Mieterfluktuation, umfangreiche Einzelmodernisierungen durchzuführen, die im bewohnten Zustand nicht möglich wären.

Basierend auf unserer Unternehmensplanung und den zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir bei Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 14.558 einen Jahresüberschuss von T€ 1.534. Das Eigenkapital wird durch diesen positiven Jahresüberschuss und der daraus möglichen Zuführung zu den Rücklagen ansteigen, so dass wir trotz höherer Bilanzsumme in Folge unsere Investitionen eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau von 2024 erreichen. Die Instandhaltungsaufwendungen werden mit geplanten T€ 4.080 nahezu das Vorjahresniveau erreichen. Nach unserer Mehrjahresplanung wird die Ertrags- und Finanzlage beeinflusst insbesondere durch höhere Abschreibungen, steigende Zins- und Tilgungsleistungen und höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen.

Mieterträge aus der Erstvermietung des ersten Bauabschnitts des Meeräckerblocks sowie den weiteren geplanten Bauabschnitten wirken sich nach unserer Mehrjahresplanung mittelfristig positiv auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft aus.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird sich auf 40,72 T€/m² wieder auf das Niveau des Jahres 2024 erhöhen. Die Fluktuationsrate wird sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

7. Risiko- und Chancenbericht

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist und durch ein internes Kontrollsystem sicherstellt, dass die wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereiche sowie die Sparabteilung einer jährlichen Risikoinventur unterliegen. Potenzielle Risiken können hierbei identifiziert werden.

Für die Ertragskraft der Genossenschaft ergeben sich insgesamt günstige Perspektiven, da derzeit eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und demzufolge es nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt. Ausfallrisiken in den Mieterträgen sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung.

Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen im Prognosezeitraum nicht.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Festzinsvereinbarungen bis Ende des Jahres 2030 für Darlehen mit einem Restsaldo zum 31.12.2025 von insgesamt T€ 2.290 Prolongationen erforderlich. Hieraus ist mit einer nur geringfügigen Erhöhung des Zinsaufwands zu rechnen.

Etwa 70 Prozent aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind endfinanziert. Bei den Spareinlagen sind die Zinsänderungsrisiken analog zu betrachten und lediglich durch einen Abfluss größerer Einlagen könnte ein Liquiditätsrisiko entstehen.

Umfassende Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel, der offenen Kreditzusagen und der umfangreichen Beleihungsreserven im Prognosezeitraum nicht zu befürchten. Ausfall- und Bonitätsrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Der Arbeitsmarkt, besonders für Fachkräfte, bleibt angespannt. Veränderungen im Personalbestand und altersbedingter Personalwechsel stellen eine Herausforderung und einen Risikofaktor dar.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor auf EU-Ebene, die in den Mitgliedstaaten umgesetzt werden müssen, stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen. Zu nennen sind dabei die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Klimaschutzgesetz (KSG) und der EU-Gebäuderichtlinie, die bis Ende 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Diese Vorgaben müssen in der strategischen Gebäudeentwicklung berücksichtigt werden.

Dank der vorausschauenden Geschäfts- und Investitionspolitik der letzten Jahre hat sich der energetische Zustand unseres Gebäudebestands kontinuierlich verbessert. Dadurch können 70 % der Gebäude in die Gebäudeenergieklassen A-C eingestuft werden.

Mit der abschnittswisen Fertigstellung des Neubauprojekt Meeräckerblock erwarten wir, dass sich die Einstufung der Gebäude deutlich zu Gunsten der Gebäudeenergieklasse A verschiebt.

98 % unseres Bestandes werden durch Fernwärme versorgt. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung dieser Objekte erfolgt insofern im Rahmen der Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung. Hierzu liegen Pläne der Stadt Mannheim vor, nach denen die zeitlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung eingehalten werden können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Geldanlagen erfolgen ausschließlich in Fest- und Tagesgeldanlagen. Insgesamt verfolgt die Genossenschaft beim Finanzierungsmanagement eine konservative Risikopolitik, die an Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtet ist.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mannheim, die sich auch in den steigenden Vergleichsmieten laut dem aktuellen Mietspiegel zeigt, bietet gute Chancen für unsere Genossenschaft, jetzt und in Zukunft neue Bauprojekte umzusetzen. Allerdings könnten Unsicherheiten bei den Baupreisen und Zinsen die Kosten für den Bau und die Finanzierung unserer Projekte beeinflussen.

Mannheim, den 5. Februar 2026

Der Vorstand

Alexander Jung

Sven Landua

Manfred Wolf

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.252.664,64		80.342.738,90
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.670,49		73.327,96
3. Anlagen im Bau	10.637.695,06		7.264.225,56
4. Bauvorbereitungskosten	230.396,56	93.245.426,75	139.612,57
		93.245.426,75	87.819.904,99
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		4.021.817,60	3.957.560,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	161.368,89		118.332,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.254,93		6.163,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	38.021,82	202.645,64	51.874,18
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.037.258,08	2.198.813,34

BILANZSUMME

99.507.148,07

94.152.648,33



Passivseite	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	167.760,00		166.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.624.920,00		4.696.560,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.792.680,00	2.880,00
II. Kapitalrücklagen		37.520,00	36.960,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.450.000,00		4.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00			(150.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	926.210,69		926.210,69
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.501.411,67	31.877.622,36	25.375.037,23
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 6.374,44			(7.237,05)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.120.000,00			(1.080.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.463.568,95		1.466.051,24
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.270.000,00	193.568,95	1.270.000,00
Eigenkapital insgesamt		36.901.391,31	35.700.019,16
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	580.582,00		644.818,00
2. Sonstige Rückstellungen	904.570,19	1.485.152,19	648.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.247.594,32		37.323.721,90
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	17.445.713,67		15.718.468,21
3. Erhaltene Anzahlungen	3.418.876,88		3.385.197,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.774,86		43.152,76
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	813.422,36		537.343,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten	133.307,93	61.092.690,02	119.138,81
davon aus Steuern € 46.295,98			(23.292,40)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		27.914,55	32.188,32
BILANZSUMME		99.507.148,07	94.152.648,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.717.305,95		13.266.866,48
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,66		5.522,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.944,42	13.732.443,03	10.938,10
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.257,57	468.127,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		159.753,14	128.669,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.761.758,08	7.616.812,57
5. Rohergebnis		6.194.695,66	6.263.311,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	954.143,42		1.021.313,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	199.890,55	1.154.033,97	166.374,11
davon für Altersversorgung € 13.633,73			(6.264,30)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		1.720.170,25	1.690.348,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		600.564,31	666.181,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.130,47	27.371,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.093.091,14	966.195,08
11. Ergebnis nach Steuern		1.627.966,46	1.780.269,46
12. Sonstige Steuern		164.397,51	314.218,22
13. Jahresüberschuss		1.463.568,95	1.466.051,24
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.270.000,00	1.270.000,00
15. Bilanzgewinn		193.568,95	196.051,24

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG mit Sitz in Mannheim ist beim Registergericht Mannheim unter der Nummer GnR 6 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 GenG und der Satzung aufgestellt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Gesellschaft gem. § 267 HGB.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“ erweitert. .

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Fördermittel und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohngebäude zwischen 80 und 100 Jahre
- Sonstige Gebäude 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 10 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten € 800,00 nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Das **Geschäftsguthaben und die Rücklagen** werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Berücksichtigung der Richttafeln von Heubeck (2018 G) bewertet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) zugrunde gelegt (§253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentenanpassungen von jährlich 3 % zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt (siehe Anlage I).



Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.022 (Vorjahr T€ 3.958) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10 Jahresdurchschnittszinssatz (2,06%) und der Bewertung mit dem 7 Jahresdurchschnittszinssatz (2,22%) beträgt T€ -14 (Vorjahr T€ 7).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für Instandhaltungskosten (T€ 667), Verpflichtungen gegenüber Dritten (T€ 107) und Archivierungskosten (T€ 48).

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage II).

Gliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	T €	T €
Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.341	6.378
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	11.105	9.340
Gesamt:	17.446	15.718

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Versicherungserstattungen T€ 95 (Vorjahr T€ 118) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 46 (Vorjahr T€ 0).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 12 (Vorjahr T€ 12).

E. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 Arbeitnehmer/Arbeitnehmerinnen (davon fünf kaufmännische und vier technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen).

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres		2.601
Zugang an Mitgliedern	66	
Abgang an Mitgliedern	107	
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres		<u>2.560</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 71.640 verringert. Die Nachschusspflicht ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für aktuelle Baumaßnahmen wurde bisher ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. T€ 3.170 vergeben, wovon die Genossenschaft nicht ohne weiteres zurücktreten kann.

4. Haftungsverhältnisse

Der GDW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlage. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf € 183.725,98 (Vorjahr € 183.725,98).

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Alexander Jung
Sven Landua
Manfred Wolf

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralph Puchta, Vorsitzender, Leiter Finanz- und Rechnungswesen
Stefan Kürschner, stellv. Vorsitzender, Justiziar
Henning Hoffmann, Personalleiter
Rüdiger Schmitt, Ingenieur
Daniela Schwickart, Senior Expert Stakeholder Management
Harald Thiele, Sachgebietsleiter Stadtplanung
Verena Zimmermann, Master of Science Maschinenbau

8. Ergebnisverwendung:

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.120.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 193.568,95 wie folgt zu verteilen:

in Höhe von 4 Prozent an die Mitglieder	€ 187.387,20
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen im Folgejahr	€ 6.181,75

Mannheim, den 30. Januar 2026

Der Vorstand

Alexander Jung

Sven Landua

Manfred Wolf

Anlage I Entwicklung des Anlagevermögens

	AB		Zugänge		Abgänge		Umbuchung		EB		AB		Abschr.		Abgänge		EB		2025		2024		
	hist. AHK	€	des Gj	€	(+ / -)	des Gj	€	des Gj	€	hist. AHK	€	kum. Abschr.	€	des Gj	€	des Gj	€	kum. Abschr.	€	Buchwert	€	Buchwert	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.375,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.375,34	0,00	147.375,34	0,00	147.375,34	0,00	147.375,34	0,00	0,00	147.375,34	0,00	147.375,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen																							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.046.539,99	0,00	0,00	3.601.761,30	0,00	132.648.301,29	1.691.835,56	0,00	132.648.301,29	1.691.835,56	48.703.801,09	1.691.835,56	0,00	0,00	0,00	50.395.636,65	82.252.664,64	80.342.738,90	80.342.738,90	80.342.738,90	80.342.738,90	80.342.738,90	80.342.738,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.269,95	79.677,22	0,00	0,00	0,00	698.947,17	28.334,69	0,00	698.947,17	28.334,69	545.941,99	28.334,69	0,00	0,00	0,00	574.276,68	124.670,49	73.327,96	73.327,96	73.327,96	73.327,96	73.327,96	
Anlagen im Bau	9.559.928,03	6.929.152,04	0,00	-3.555.682,54	0,00	12.933.397,53	2.295.702,47	0,00	12.933.397,53	2.295.702,47	2.295.702,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.295.702,47	10.637.695,06	7.264.225,56	7.264.225,56	7.264.225,56	7.264.225,56	7.264.225,56	
Bauvorbereitungskosten	139.612,57	136.862,75	0,00	-46.078,76	0,00	230.396,56	0,00	0,00	230.396,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.396,56	139.612,57	139.612,57	139.612,57	139.612,57	139.612,57	
Anlagevermögen insgesamt:	139.365.350,54	7.145.692,01	0,00	0,00	0,00	146.511.042,55	1.720.170,25	0,00	146.511.042,55	1.720.170,25	51.692.820,89	1.720.170,25	0,00	0,00	0,00	53.265.615,80	93.245.426,75	87.819.904,99	87.819.904,99	87.819.904,99	87.819.904,99	87.819.904,99	87.819.904,99

Anlage II

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon			gesichert	Art der Sicherung
			Restlaufzeit				
	unter 1 Jahr	über 5 Jahre	1 bis 5 Jahre				
€	€	€	€	€	€	1)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	39.247.594,32 (2.682.693,02)	2.784.940,18 (24.153.832,92)	10.457.349,48 (10.485.341,43)	26.005.304,66 (24.153.832,92)	39.246.112,12	GPR	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.418.876,88 (3.385.197,21)	3.418.876,88 (3.385.197,21)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	33.774,86	33.774,86 (43.152,76)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	813.422,36	813.422,36 (537.343,96)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	133.307,93	133.307,93 (119.138,81)	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	43.646.976,35	7.184.322,21 (6.767.525,76)	10.457.349,48	26.005.304,66	39.246.112,12		

1) GPR = Grundpfandrecht



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend

darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

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

Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

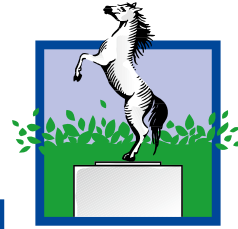
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 19. Februar 2026

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

Dux
Wirtschaftsprüfer



SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895