

# **Jahresabschluss**

**zum**

**31.12.2025**

**Bau- und Sparverein Geislingen eG**

**73312 Geislingen / Steige  
Sedanstr. 9**

**Amtsgericht Ulm GnR540019**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.377.394,00		9.232.886,00
Grundstücke mit anderen Bauten	741.552,00		512.399,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen	103.510,00		78.642,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.528,00		63.011,00
Anlagen im Bau	<u>672.356,05</u>	10.946.340,05	<u>347.327,49</u>
			10.234.265,49
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt / Übertrag		10.947.340,05	10.235.265,49

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		10.947.340,05	10.235.265,49
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		66.441,84	72.261,11
Andere Vorräte		11.851,52	8.325,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.553,92		7.355,34
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>411,50</u>	7.965,42	<u>344.295,21</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>610.062,32</u>	<u>4.512.496,62</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	5.829,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>11.643.661,15</u></u>	<u><u>15.185.828,01</u></u>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	116.550,00		98.250,00
der verbleibenden Mitglieder	2.177.100,00		1.986.750,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.600,00	2.315.250,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Euro	0,00	
Vorjahr	Euro	0,00	
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.250.989,72		2.217.123,21
Bauerneuerungsrücklage	4.923.998,87		4.698.670,29
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.078.825,87</u>	8.253.814,46	<u>1.078.825,87</u>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	338.665,09		226.942,41
Einstellung in/Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>-259.195,09</u>	79.470,00	<u>-150.436,41</u>
<b>Eigenkapital insgesamt / Übertrag</b>		<b>10.648.534,46</b>	<b>10.156.125,37</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		10.648.534,46	10.156.125,37
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	29.000,00	29.000,00	29.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	729.300,53		0,00
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	0,00		4.644.683,44
Erhaltene Anzahlungen	99.403,00		100.460,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.582,53		2.622,71
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.118,65		216.297,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.900,14</u>	959.304,85	<u>30.373,26</u>
davon aus Steuern:			
	Euro 11.598,26		
Vorjahr	Euro 20.521,64		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.821,84</u>	<u>6.265,71</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>11.643.661,15</u>	<u>15.185.828,01</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.739.474,31	2.704.653,78
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.542,85	2.805,47
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-5.819,27	12.255,73
Sonstige betriebliche Erträge	21.945,85	20.460,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.606.777,63	1.731.491,34
<b>Rohergebnis</b>	1.153.366,11	1.008.684,30
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	224.836,15	213.219,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	55.040,60	279.876,75
davon für Altersversorgung		47.574,44
14.577,40 €		
Vorjahr 13.947,40 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	356.531,87	342.452,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	117.244,57	132.097,11
Übertrag	399.712,92	273.340,73

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		399.712,92	273.340,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,00		29,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>41.366,30</u>	41.406,30	<u>88.596,61</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		41.792,97	59.232,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.252,83</u>	<u>1.965,69</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		398.073,42	300.768,79
Sonstige Steuern		59.408,33	73.826,38
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		338.665,09	226.942,41
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>-259.195,09</u>	<u>-150.436,41</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>79.470,00</u></u>	<u><u>76.506,00</u></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2025

### A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Sparverein Geislingen eG, Sedanstr. 9, 73312 Geislingen ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer GnR 540019 eingetragen.

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

Die Bau- und Sparverein Geislingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV).

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.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**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 voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen der Wohnbauten werden auf die Restnutzungsdauer vorgenommen, wobei die Gesamtnutzungsdauer bei den Objekten die vor 1990 erstellt bzw. angeschafft wurden zwischen 60 und 98 Jahren beträgt; bei den nach 1990 angeschafften bzw. erbauten Wohnungen wird von einer 50-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen. Bei voll abgeschrieben Objekten, bei denen Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden, wird die Restnutzungsdauer neu mit 20 bzw. 25 Jahren festgelegt.

Die Garagen werden mit 2 % bzw. 4 % abgeschrieben.

Gegenstände der Geschäftsausstattung werden mit 10-33 % abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen (Geschäftsguthaben bei Genossenschaftsbanken) wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Unfertige Leistungen sind zum Nominalbetrag bilanziert.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

**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.

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.

## **C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus nachfolgendem Anlagenspiegel:



## Unfertige Leistungen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 66.441,84 (Vorjahr EUR 72.261,11) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

## Eigenkapital

Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
--	--	---	---	--

### Ergebnisrücklagen

(1) gesetzliche Rücklage	2.217.123,21	33.866,51		2.250.989,72
(2) Bauerneuerungsrücklage	4.698.670,29	225.328,58		4.923.998,87
(3) Andere Ergebnisrücklagen	1.078.825,87			1.078.825,87

## Verbindlichkeiten

Das im September neu aufgenommene KSK-Tilgungsdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Saldo in Höhe von 729.300,53 Euro aus und hat eine Laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren.

Sämtliche sonstigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Spareinlagen (Vorjahr € 4.644.683,44) sind vollständig zurückbezahlt.

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahrs	964
Zugang	38
Abgang	45
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>957</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahrs um 190.350,00 Euro vermehrt.

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 1 Arbeitnehmer.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Ludwig Duschek	Vorsitzender
Christian Striso	stellv. Vorsitzender
Hans Maurer	
Gerhard Awischus	
Regina Schulz	
Reinhard Gröner	

### Geschäftsführung/Vorstand

Vorstände waren im Geschäftsjahr:

Reimund Daubenschütz,	Vorsitzender
Günther Stolz,	stellv. Vorsitzender
Hans Preißinger	

## Haftungsverhältnisse

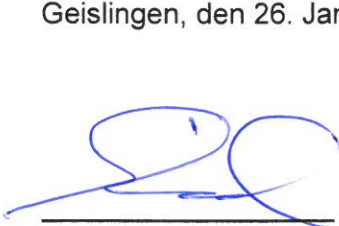
Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlage. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf 62.553,38 Euro (Vorjahr: 62.553,38 Euro).

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

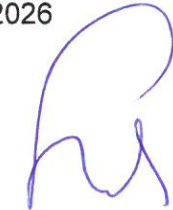
Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums sind nicht eingetreten.

Geislingen, den 26. Januar 2026



Daubenschütz



Stolz



Preißinger