

VERTRETERVERSAMMLUNG 2026 IN NÜRTINGEN
GESCHÄFTSBERICHT 2025



Unsere Wohnungen – Ihr neues Zuhause.



Tagesordnung

Tagesordnung der 54. ordentlichen Vertreterversammlung als 77. Generalversammlung am Mittwoch, dem 17. Juni 2026 in Nürtingen (Stadthalle K3N)

- (1) Begrüßung und Eröffnung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates,
Herrn Roland Bosch
- (2) Vorlage des Jahresabschlusses 2025 mit dem Geschäftsbericht des Vorstandes
- (3) Bericht des Aufsichtsrates
- (4) Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2025
- (5) Beschlussfassungen über
 - a. die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2025
 - b. die Gewinnverwendung
 - c. die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025
- (6) Wahlen zum Aufsichtsrat
- (7) Verabschiedungen und Ehrungen
- (8) Sonstiges





Inhaltsverzeichnis

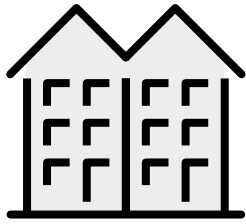
6	Auf einen Blick
8	Wir über uns
10	Organe der Genossenschaft
12	Unternehmensdaten
14	Projekt- und Bestandsentwicklung
25	Jahresabschluss zum 31.12.2025 mit Anhang
26	Bilanz zum 31.12.2025
28	Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
29	Anhang
34	Bericht des Aufsichtsrates
36	Bilanzkennzahlen 2025/Statistischer Teil
43	Impressum



Auf einen Blick

	2025	2024
1. Mitglieder	1.821	1.847
2. Bilanzsumme (in TEuro)	63.592,1	64.827,8
3. Anlagevermögen (in TEuro)	59.210,1	59.204,2
4. Geschäftsguthaben (in TEuro)	2.052,8	2.038,8
5. Eigenkapital (in TEuro)	26.134,6	25.905,8
Quote (in %)	41,10	39,96
6. Umsatzerlöse (in TEuro)	8.358,3	7.751,6
Anteil Hausbewirtschaftung	8.310,3	7.707,7
Anteil Betreuung	0,0	0,3
Anteil andere Lieferungen u. Leistungen	48,0	43,6
7. Abschreibungen (in TEuro)	1.893,7	1.313,8
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (in TEuro)	770,5	779,0
9. Personalaufwand (in TEuro)	1.743,7	1.661,8
10. Mitarbeiterzahl	21	21
Vollzeit	12	12
Teilzeit	8	8
Azubis	1	1
11. Bautätigkeit		
Bauleistungen (Einheiten insgesamt)	4.567	4.561
Baufertigstellungen (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	0	34
Baubeginn (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	6	0
Bauvolumen im Geschäftsjahr (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	6	34
12. Bestand an:		
eigenen Mietwohnungen	1.033	1.032
eigenen Garagen/Stellplätzen	904	900
eigenen gewerblichen Einheiten	9	9

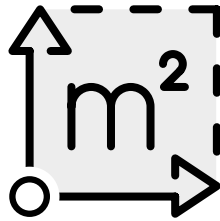
Anzahl der Wohnungen



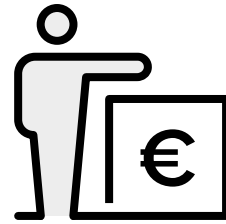
1033

1032

Wohn- und Gewerbefläche

74.433,1 m²74.259,4 m²

Bilanzsumme



63.592,1 TEUR

64.827,8 TEUR

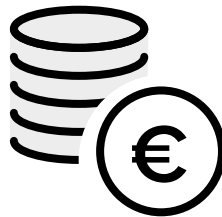
Eigenkapital



26.134,6 TEUR

25.905,8 TEUR

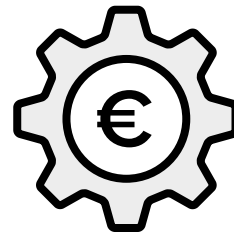
Sollmieten p. a.



6.827,7 TEUR

6.539,8 TEUR

Instandhaltungsaufwand p. a.



2.109,4 TEUR

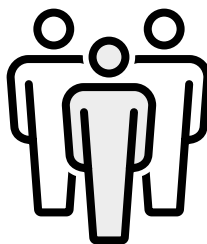
1.922,5 TEUR

Neubau –
Wohnungen in Planung

107

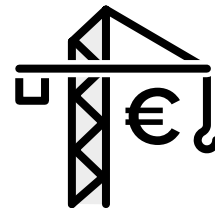
117

Mitgliederzahl



1.821

1.847

Neubauinvestitionen/
Anlagen im Bau

330 TEUR

13.674 TEUR

Geschäftsjahr

Vorjahr

Wir über uns

Wer wir sind

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG – kurz: DIE NECKAR-FILS eG – mit Sitz in Nürtingen ist gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag eine Bau- und Wohnungsgenossenschaft mit dem vorrangigen Zweck, ihren Genossenschaftsmitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten. Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Am 31.12.2025 gehörten der NECKAR-FILS eG 1.821 Mitglieder an.

Neben der klassischen Aufgabe, dem Bauen, Verwalten und Vermieten der eigenen Genossenschaftswohnungen bildet der Verkauf von neuen Eigentumswohnungen und Häusern (Bausträgergeschäft) einen weiteren wesentlichen Bereich ihrer Arbeit.

Die hierbei erzielten Überschüsse bleiben im Unternehmen und tragen dazu bei, anfallende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Mietwohnungsbestand zu finanzieren, damit das genossenschaftliche Wohnen bezahlbar bleibt. Der gesetzlich zulässige Rahmen wird somit bei Modernisierungsumlagen nicht vollständig ausgeschöpft.

Unsere Philosophie

Unsere Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte. Erhalt und Pflege ist wichtiger als die Kapitalrendite. Der Wohnraummietvertrag – bei Genossenschaften Dauernutzungsvertrag genannt – ist die Garantie für ein Dauerwohnrecht, das außer bei schwerwiegenden Satzungs- oder Vertragsverstößen unkündbar ist.

Sämtliche Einnahmen fließen in das genossenschaftliche Vermögen. Aus den Gewinnen finanzieren wir Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen und garantieren damit den Werterhalt unserer Immobilien. Seit nun mehr als 75 Jahren bewirtschaften wir in diesem Sinne unseren Wohnungsbestand, den wir wie in den Vorjahren kontinuierlich durch Zukäufe und Neubau erneuern und erweitern.

Um unseren Mitgliedern ein dauerhaftes, sicheres Zuhause zu bieten, planen wir langfristig und handeln dabei stets im Interesse unserer Genossenschaft.

Demokratie ist die Basis unserer Genossenschaft

Basierend auf den genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind wir demokratisch organisiert, um für eine Solidargemeinschaft Ziele zu erreichen, zu denen eine einzelne Person nicht im Stande ist. Gewinne werden nur erzielt und verwendet, um die Qualität der Wohnungen zu verbessern und neuen Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder zu schaffen.

Durch den demokratischen Aufbau bestimmt jedes einzelne Mitglied mit, wo die Reise der Genossenschaft hingeht. Der Vorstand führt die Geschäfte und ein von den Vertretern gewählter Aufsichtsrat kontrolliert die Geschäftsführung. Unsere moderne Organisationsstruktur dient der Führung eines wettbewerbsfähigen Wirtschaftsunternehmens, mit dem obersten Ziel, die Gemeinschaft der Mitglieder zu erhalten und zu fördern.

Unsere qualifizierten Mitarbeiter garantieren mit wohnungswirtschaftlicher Fachkompetenz die zuverlässige Bearbeitung aller Aufgaben rund um unsere Wohnanlagen, zum Wohle unserer Mitglieder.

Mitgliedschaft

Für Wohnungssuchende gilt: Erst wenn Sie sich für eine unserer Wohnungen entscheiden, ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft Voraussetzung. Im Rahmen der Mitgliedschaft ist mindestens ein Pflichtanteil zu übernehmen; ein Geschäftsanteil beträgt 50 Euro. Die Geschäftsanteile wurden in den letzten Jahren mit 4 Prozent Dividende verzinst – eine rentable und gleichzeitig sichere Geldanlage bieten wir somit ebenfalls.

Mit Abschluss eines Dauernutzungsvertrages über eine Wohnung werden Genossenschaftsanteile in Abhängigkeit der Wohnungsgröße fällig. Für die Wohnungsnutzung zahlen Sie eine sogenannte Nutzungsgebühr, die auf dem freien Wohnungsmarkt der Miete entsprechen würde. Unsere Nutzungsgebühr wird im Regelfall niedriger sein als die Miete, die ein privater Vermieter verlangt. Sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder ausziehen, so können Sie entscheiden: Bleiben Sie Mitglied und profitieren von den Dividendenerträgen oder treten Sie aus? Wer sich für den Austritt entscheidet, erhält seine eingezahlten Genossenschaftsanteile selbstverständlich wieder zurück.

Als Wohnungsnutzer haben Sie ein lebenslanges Dauernutzungsrecht an einer Wohnung der Genossenschaft. Sie haben ein Mitspracherecht durch die Wahl der Vertreter oder Sie können sich selbst zum Vertreter wählen lassen. Die gewählten Vertreter beschließen jährlich in der Vertreterversammlung über den Jahresabschluss und die Ergebnisverwendung. Sie benennen den Aufsichtsrat der Genossenschaft, der wiederum den Vorstand bestellt.

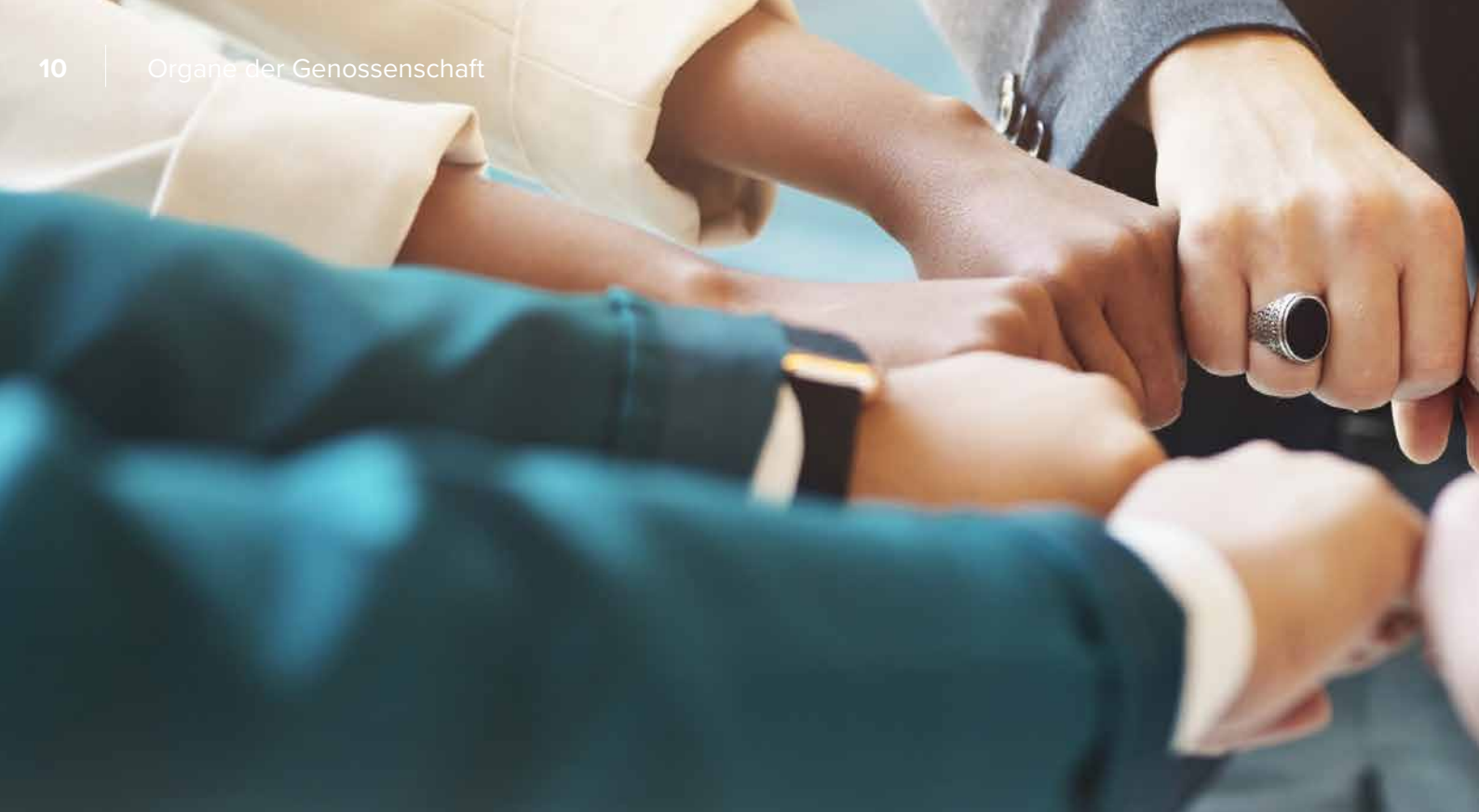
Vertreterversammlung

Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern können nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (§ 43 a) die Generalversammlung als Vertreterversammlung ausgestalten, sofern das Statut der Genossenschaft dies bestimmt. Bei der NECKAR-FILS eG ist dies der Fall. In § 31 der Satzung der NECKAR-FILS eG ist geregelt, dass die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern bestehen muss. Unsere Vertreterversammlung besteht seit der Vertreterwahl 2023 aus 51 Vertretern.

Nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 28. Juni 2024 wurde die Satzung zuletzt geändert. Als 76. ordentliche Generalversammlung hat die 53. Vertreterversammlung am 27.06.2025 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Geschäftsbericht und der Jahresabschluss 2024 wurden einstimmig genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 997.118,02 Euro wird wie folgt verteilt:
 - a) 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben: 78.487,88 Euro
 - b) Vortrag auf neue Rechnung: 918.630,14 Euro
3. Aufsichtsrat und Vorstand wurde ebenfalls einstimmig Entlastung erteilt.

Im Jahr 2025 sind die Herren Günter Stoll (Nürtingen) und Thaddäus Kunzmann (Nürtingen) turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Kunzmann kandidierte für eine weitere Amtszeit und wurde einstimmig für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Herr Günter Stoll hatte erklärt, dass er nach einer Amtszeit von 30 Jahren als Mitglied des Aufsichtsrats nicht mehr zur Verfügung steht. Im Hinblick auf eine geordnete Nachbesetzung des Aufsichtsrats-Gremiums wurden – jeweils einstimmig – von der Vertreterversammlung gewählt: Frau Cindy Berend (Süßen), Herr Martin Sigel (Nürtingen) und Frau Lucie Vetter (Nürtingen).



Organe der Genossenschaft

Mitgliedervertreter per 31.12.2025 (Wahlperiode 2023–2028)

Apholz, Mia Janine, Deggingen

Arndt-Rathgeber, Sidney, Göppingen

Bentsche, Ulrich, Nürtingen

Brückner, Ilona, Neckartenzlingen

Carl Zendel GmbH, Göppingen

Cury, Joao, Reutlingen

Dettinger GmbH, Wendlingen

Dursch, Jochen, Göppingen

Flaschner Gutbrod GmbH & Co. KG, Nürtingen

Freund, Adolf, Nürtingen

Friedl, Andrea, Salach

Geil, Christa, Nürtingen

Gottschall, Danuta, Salach

Gottschall, Johann, Salach

Hein, Alexander, Neckartenzlingen

Juschkus, Mark, Göppingen

Koch, Hedwig, Nürtingen

Kochwasser, Peter, Nürtingen

Krämer, Katharina, Nürtingen

Kratzer, Benjamin Harald, Deggingen

Kraus, Karl, Nürtingen

Kuhbach, Angelo, Wendlingen

Kusch, Martin, Nürtingen

Lehmann, Anna, Geislingen

Leppelt, Florian, Erlangen

Lukoschek, Sabrina, Albstadt

Mader, Brunhilde, Nürtingen

Malek, Emanuel, Nürtingen

Müller, Benjamin, Bempflingen

Naumann, Natalja, Frickenhausen

Neri, Alfia, Neuffen

Pesserer, Werner-Dieter, Großbettlingen

Pfeuffer, Maik, Nürtingen

Piske, Helga, Eislingen

Polle, Oksana, Nürtingen

Sakschauskas, Vladis, Nürtingen

Schiller, Manuel, Neckartenzlingen

Schleinin, Andreas, Nürtingen

Schneller, Klaus, Reutlingen

Seifert, Anatolij, Nürtingen

Senne, Sabine, Eislingen

Skori, Samantha, Salach

Spannbauer, Helga, Eislingen

Strauß, Dieter, Nürtingen

Trautmann, Rudolf, Nürtingen

Unrajn, Petr, Nürtingen

von Au, Michael, Aichtal

Wachter, Rolf, Nürtingen

Wischert, Michael, Nürtingen

Wollny, Christian, Frickenhausen

Zapf, Irene, Göppingen

**Mitglieder des Aufsichtsrates:****Roland Bosch**

Kanzler der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen i. R.
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Helmuth Schober

Projektleiter i. R. (stv. Vorsitzender)

Cindy Berend

Vorständin der KSK Göppingen
(ab 27.06.2025)

Günther Frank

Bürgermeister a. D.

Thaddäus Kunzmann

Geschäftsführer

Joachim Müller

Vorstand der KSK Göppingen i. R.

Martin Sigel

Geschäftsführer
(ab 27.06.2025)

Günter Stoll

Studiendirektor a. D.
(bis 27.06.2025)

Lucie Vetter

Steuerberaterin
(ab 27.06.2025)

Martin Winkler

Vorstand der Volksbank
Mittlerer Neckar eG

Mitglieder des Vorstandes:**Fritz Krämer**

Dipl.-Betriebswirt (FH)
(Vorsitzender)

Carsten Martini

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirt.-Ing (FH)

Bernhard Richter

Bürgermeister

Unternehmensdaten



Entwicklung der Genossenschaft:

08. Januar 1949: Gründung der Genossenschaft, eingetragen im Genossenschaftsregister

Nr. 220052 beim Amtsgericht Stuttgart

28. April 1950: Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

01. Januar 1990: Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes



Mitgliedschaften:

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG ist Mitglied beim

a) DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V.

b) vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

c) W.I.R. Wirtschafts-Initiative-Roßdorf eG, Nürtingen



Satzung:

Die letzte Änderung der Satzung wurde von der Vertreterversammlung am 28.06.2024 beschlossen und am 19.08.2024 vom Amtsgericht Stuttgart in das Genossenschaftsregister eingetragen.



Geschäftsanteil und Eintrittsentgelt:

Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen Geschäftsanteil mit 50,00 Euro zu übernehmen.

Es haftet mit diesem Geschäftsanteil. Außerdem erhebt die Genossenschaft seit dem 01.01.2024 ein Eintrittsentgelt in Höhe von 150,00 Euro für Neumitglieder.



Geschäftsbereich:

Der Geschäftsbereich ist seit dem 01.01.1990 nicht mehr eingeschränkt. Diese Einschränkung auf die ursprünglichen Räume Nürtingen und Göppingen war bedingt durch die Festlegung im aufgehobenen Gemeinnützigkeitsgesetz.



Geschäftsstelle der Genossenschaft:

72622 Nürtingen, Ohmstraße 12



Mitgliederbewegung:

	Mitglieder
Stand 01.01.2025	1.847
Zugänge im Geschäftsjahr	86
Abgänge im Geschäftsjahr	112
Stand 31.12.2025	1.821

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 6.550,00 Euro erhöht. Die Haftsumme beträgt 1.946.850,00 Euro; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.050,00 Euro erhöht.



Betriebsorganisation:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	in Vollzeit	in Teilzeit
Kaufmännische MA	6	4
Technische MA	2	3
MA im Regiebetrieb	4	1
Gesamt	12	8

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.



Kontinuierlich hohe Investitionen in unseren Wohnungsbestand

Die Investitionen in die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft lagen auch im Geschäftsjahr 2025 auf hohem Niveau. Mit der kontinuierlichen Instandhaltung, Modernisierung und technischen Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände sichern wir deren langfristige Vermietbarkeit und verbessern nachhaltig die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder.

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Investitionen in das Anlagevermögen nochmals erhöht – von rund 1,9 Mio. Euro auf insgesamt 2,1 Mio. Euro.

Die Aufwendungen entfielen auf folgende Bereiche:

- 0,3 Mio. Euro für größere Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden, darunter Strangsanierungen, Herstellung von Waschmaschinenplätzen im UG, Teilanierung eines Tiefgaragendaches sowie Verputz- und Anstricharbeiten in Treppenhäusern,
- 0,9 Mio. Euro für laufende Instandhaltungsmaßnahmen und Kleinreparaturen,
- 0,9 Mio. Euro für Modernisierungen im Zuge von Mieterwechseln – insbesondere Badmodernisierungen – sowie für die schrittweise Einführung eines batterielosen digitalen Schließsystems im gesamten Bestand.



Die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen sind in den vergangenen fünf Jahren um mehr als 750.000 Euro gestiegen und belaufen sich inzwischen auf rund 2,1 Mio. Euro. Darin enthalten ist eine außerplanmäßig vorgezogene Investition von über 300.000 Euro, die eine Kosteneinsparung von über 85.000 Euro (25 %) ermöglichte. Bereinigt um diese Sondermaßnahme verläuft die Entwicklung nahezu parallel zum Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland.

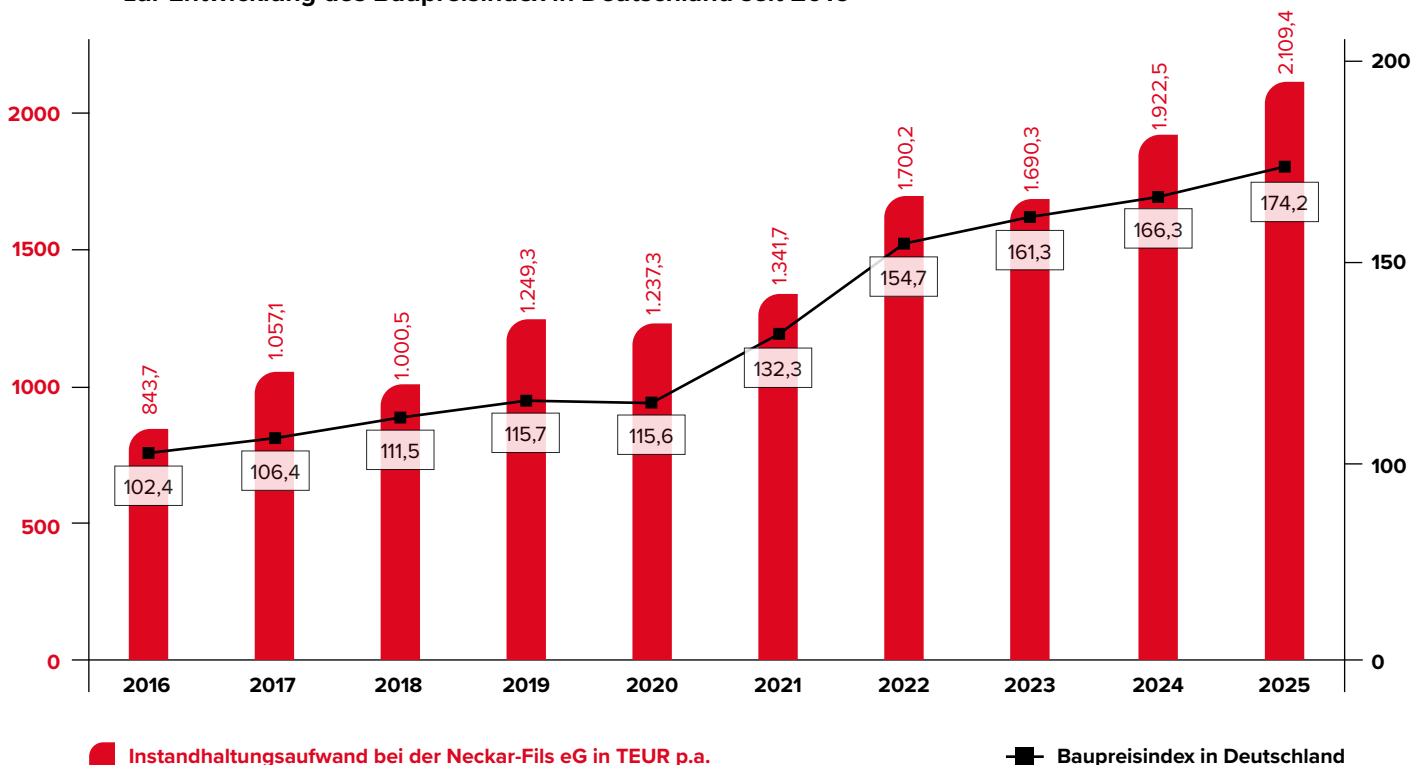
Die anhaltend hohen Baupreise und die seit 2020/2021 stark gestiegenen Kosten im Bau- und Handwerksbereich prägten auch das Geschäftsjahr 2025. Die bereits in den Vorjahren vorgenommenen Mietanpassungen reichten nicht aus, um diese Kostensteigerungen vollständig aufzufangen. Im Berichtsjahr wurden daher weitere Anpassungen vorgenommen; für 2026 und 2027

sind weitere Schritte angekündigt. Damit nähern sich die bislang deutlich unterdurchschnittlichen Mieten unseres Bestands schrittweise der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Die Neckar-Fils eG richtet ihre Mietpreisgestaltung dabei weiterhin mit Augenmaß aus – im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und genossenschaftlichem Förderauftrag.

Denn nur ein wirtschaftlich gesunder Wohnungsbestand ermöglicht es, dauerhaft in Qualität, Instandhaltung und Modernisierung zu investieren und zugleich gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder zu gewährleisten. Auch künftig werden unsere Mieten bewusst unter dem Niveau liegen, das am freien Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen erzielt wird.

Grafik: Entwicklung der jährlichen Instandhaltungsaufwendungen bei der Neckar-Fils eG im Verhältnis zur Entwicklung des Baupreisindex in Deutschland seit 2016



Verschmelzung der SNF-Verwaltungs-GmbH: Strukturen vereinfacht, Kosten gesenkt

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2025 mit der Neckar-Fils eG verschmolzen. Damit übernimmt unsere Genossenschaft sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der GmbH – darunter fünf Eigentumswohnungen sowie Tiefgaragenstellplätze in der Bahnhofstraße 12, 14, 26 und 28 in Weilheim an der Teck. Die GmbH ist mittlerweile aus dem Handelsregister gelöscht worden.

Die Neckar-Fils eG war seit der Gründung der GmbH im Jahr 1996 deren alleinige Gesellschafterin. Da der ursprüngliche Zweck der Gesellschaft längst erfüllt war und der laufende Verwaltungsaufwand – doppelte Buchführung, zwei Jahresabschlüsse, separate Registerinträge – in keinem Verhältnis mehr zum Nutzen stand, war die Verschmelzung der konsequente nächste Schritt.

Die Vorteile sind konkret: Die Strukturen werden dauerhaft vereinfacht, Grunderwerbsteuer fällt aufgrund der Hundert-Prozent-Beteiligung nicht an, und durch die Übertragung der Vermögenswerte erzielt die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 einen zusätzlichen Überschuss von rd. 335.000 Euro.





Bahnhofstraße 12



Bahnhofstraße 14



Bahnhofstraße 26



Bahnhofstraße 28



Kernsanierung eines 6-FH, Zeppelinstraße 22, Reichenbach an der Fils



Im September 2025 begann die Kernsanierung eines Mehrfamilienhauses aus den 1970er Jahren mit sechs Wohnungen in der Zeppelinstraße. Durch den Ausbau des zweiten Dachgeschosses werden die beiden oberen Wohneinheiten zu Maisonettwohnungen umgebaut. Das Wohnangebot umfasst nach der Fertigstellung im Dezember 2026 vier Zweizimmerwohnungen mit 66 und 67 Quadratmetern sowie zwei Dreizimmerwohnungen mit 87 und 88 Quadratmetern. Die energetische Sanierung erfolgt nach KfW-70-EE-Standard und sorgt für einen effizienten Energieverbrauch.





Bau von 8 Doppelhaushälften, Sebastian-Blau-Weg im Neubaugebiet „Innerer Gänslesgrund“, Nürtingen

In Nürtingen entstehen insgesamt acht moderne Doppelhaushälften, die sich harmonisch ins Quartier einfügen. Die Grundrisse der familienfreundlichen Häuser sind durchdacht: Abstellräume auf beiden Etagen sowie ein offener Koch- und Essbereich schaffen Struktur und die vier hellen Wohn- und Schlafräume bieten Rückzugsmöglichkeiten. Auch technisch erfüllen die Häuser moderne Anforderungen und sind mit einem effizienten Energiekonzept ausgestattet: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikmodulen und einem Batteriespeicher, unterstützt von hochwertiger Dämmung und dreifach verglasten Fenstern sorgen für einen niedrigen Energieverbrauch. Der erste Bauabschnitt, der vier Häuser umfasst, startete Anfang Mai 2026.





Neubau und Vermietung von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 56 Wohnungen, Lichtensteinstraße 2+4/Achalmstraße 5+7/Talstraße 19+21, Wendlingen

In einem gewachsenen Wohnquartier in Wendlingen schafft die Genossenschaft mit vier zukunftsfähigen Mehrfamilienhäusern modernen, bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage – unter deutlich schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als noch vor wenigen Jahren geplant.

Nach Abriss der Altgebäude im Jahr 2023 und anschließendem Genehmigungsverfahren kann im September 2026 mit dem Neubau von 56 Wohnungen für Jung und Alt begonnen werden. Photovoltaikanlagen auf den Dächern und eine Beheizung über Erdwärme sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Insgesamt investiert die Genossenschaft rund 22 Millionen Euro in dieses Bauprojekt.



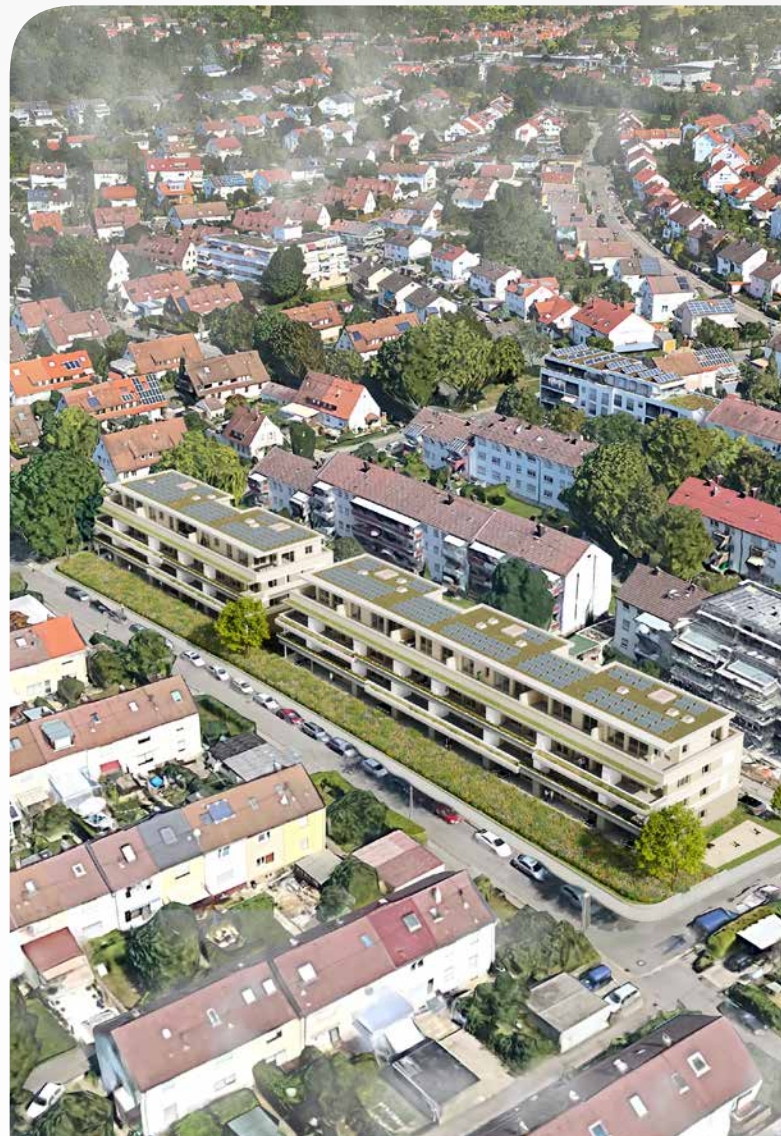
**Geplanter Bau von 2 Mehrfamilienhäusern
mit insgesamt 47 Wohnungen,
Rossbergstraße 1+3 (1. BA) sowie 5–9 (2. BA), Nürtingen**



Altbestand



Altbestand



n DIE NECKAR-FLUSS
bauen + wohnen

Ohmstrasse 12



Jahresabschluss 2025



Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.334,43	6.669,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.215.661,66		54.873.110,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.055.845,18		1.071.746,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	201.509,15		201.509,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	370.041,24		370.985,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.524,36		791.449,46
6. Anlagen im Bau	330.240,72		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.285.943,73	59.196.766,04	1.855.670,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		25.851,53
2. Beteiligungen	0,00		4.694,57
3. Andere Finanzanlagen	7.000,00	7.000,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		59.210.100,47	59.204.186,30
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	732.171,50		732.171,50
2. Bauvorbereitungskosten	339.001,46		253.863,46
3. Unfertige Leistungen	1.581.813,78		1.571.962,72
4. Andere Vorräte	63.813,19	2.716.799,93	25.628,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	53.435,64		60.116,35
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.460,17		26.535,53
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		29.848,57
4. Sonstige Vermögensgegenstände	471.394,06	538.289,87	443.574,94
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		247.039,46	1.679.233,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		879.834,49	800.693,31
Bilanzsumme		63.592.064,22	64.827.815,27

Bilanz zum 31.12.2025

PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.750,00		101.250,00
2. der verbliebenen Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 2.750,00 Vorjahr: Euro 1.250,00	1.944.100,00	2.052.850,00	1.937.550,00
II. Kapitalrücklage		41.758,36	29.908,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 28.200,00 Vorjahr: Euro 62.600,00	2.868.200,00		2.840.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.000.000,00		4.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.000.000,00	22.868.200,00	16.000.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	918.630,14		434.691,06
2. Jahresüberschuss	281.382,15		625.026,96
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	28.200,00	1.171.812,29	62.600,00
Eigenkapital insgesamt		26.134.620,65	25.905.826,38
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	587.778,00		615.982,00
2. Sonstige Rückstellungen	92.097,00	679.875,00	93.297,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.341.942,68		35.953.245,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	277.450,46		301.171,77
3. Erhaltene Anzahlungen	1.867.718,42		1.709.906,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.337,83		6.861,64
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	244.965,73		196.427,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 11.758,82 Vorjahr: Euro 9.872,15	19.600,63	36.753.015,75	20.786,11
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.552,82	24.309,92
Bilanzsumme		63.592.064,22	64.827.815,27

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025

	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.310.320,12		7.707.739,43
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		315,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.937,20	8.358.257,32	43.602,18
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.989,06	406.655,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		240.238,11	65.012,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		304.141,92	827.388,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.676.713,73		3.414.867,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.866,80	3.730.580,53	89.872,36
6. Rohergebnis		5.267.045,88	5.545.973,94
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.468.672,95		1.424.840,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Euro -15.316,00 Vorjahr: Euro -35.868,70	275.049,20	1.743.722,15	237.001,98
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.893.656,78	1.313.783,95
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		810.347,69	984.476,59
10. Erträge aus Beteiligungen	342.106,44		1.685,89
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		20,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.933,71	344.070,15	896,54
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		770.455,64	778.969,41
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-13.556,74	-71,68
15. Ergebnis nach Steuern		406.490,51	809.575,86
16. Sonstige Steuern		125.108,36	184.548,90
17. Jahresüberschuss		281.382,15	625.026,96
18. Gewinnvortrag		918.630,14	434.691,06
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		28.200,00	62.600,00
20. Bilanzgewinn		1.171.812,29	997.118,02

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV).
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.
4. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wird Gebrauch gemacht.
5. Rückwirkend zum 01.01.2025 wurde die bisherige Tochtergesellschaft Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs GmbH auf unsere Genossenschaft verschmolzen. Von daher sind die Vorjahreszahlen nur eingeschränkt vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen, bewertet. In die Herstellungskosten werden eigene Planungskosten mit einbezogen.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	25 % bis 33,3 %
Wohngebäude	linear	1,25 % bis 10 %
Geschäfts- und andere Gebäude	linear	2 % und 4 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5 % bzw. 6,67 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	zwischen 5 % und 50 %

Die Abschreibungen für Wohngebäude basieren grundsätzlich auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Für Gebäude, die vor 1960 fertiggestellt wurden, von 80 Jahren.

Auf die Objekte Talstraße 19 und 21, Wendlingen wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt 440 TEuro zur Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Die Gebäude wurden im Januar 2026 abgerissen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die „Finanzanlagen“ werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Eine Beteiligung wurde in Vorjahren in vollem Umfang abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei „Bauvorbereitungskosten“ werden eigene Architektenleistungen und Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die „unfertigen Leistungen“ werden zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die „anderen Vorräte“ werden zu den Einstandspreisen bewertet.

Die „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände“ werden mit dem Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen bilanziert.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,06 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2025).

Renten- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,00 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -14.540,00 Euro (Vorjahr: -5.977,00 Euro).

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Angaben in Euro):

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.341.942,68 (35.953.245,89)	1.738.877,18 (1.720.241,02)	10.240.059,06 (10.713.650,82)	22.363.006,44 (23.519.354,05)	34.341.942,68 (35.953.245,89)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	277.450,46 (301.171,77)	23.721,31 (23.721,31)	94.885,24 (94.885,24)	158.843,91 (182.565,22)	277.450,46 (301.171,77)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.867.718,42 (1.709.906,58)	1.867.718,42* (1.709.906,58)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.337,83 (6.861,64)	1.337,83 (6.861,64)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	244.965,73 (196.427,98)	244.965,73 (196.427,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.600,63 (20.786,11)	19.600,63 (20.786,11)				
	36.753.015,75 (38.188.399,97)	3.896.221,10 (3.677.944,64)	10.334.944,30 (10.808.536,06)	22.521.850,35 (23.701.919,27)	34.619.393,14 (36.254.417,66)	

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.581.813,78 Euro (Vorjahr: 1.571.962,72 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände – Erhaltungsrücklagen WEG	184.336,72 Euro	167.802,42 Euro

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwand	11.472,00 Euro	11.932,00 Euro

2. Es ergaben sich folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Anlagenverkäufen	230.255,35 Euro	733.154,99 Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Anteil 2025 Umbaukosten Büro Ohmstr. 12, Nürtingen	116.717,59 Euro	145.370,44 Euro
Erträge aus Beteiligungen		
Verschmelzungsgewinn aus Fusion Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs GmbH	335.207,22 Euro	0,00 Euro

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

Aus den laufenden Bauvorhaben sind noch zu erwartende Restbaukosten zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.990.000 Euro (Vorjahr: 0 Euro) zu erwarten.

2. Die Genossenschaft war Alleingesellschafterin der Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH Nürtingen.

Die GmbH mit insgesamt 5 Wohnungen und 5 TG-Stellplätzen wurde rückwirkend zum 01.01.2025 auf die Genossenschaft verschmolzen.

3. Bei folgenden Unternehmen ist die Genossenschaft Gesellschafter:

An der Sonnenstromkraftwerk Göppingen GbR mbH hält die Genossenschaft 72 Anteile à 1.000,00 Euro und damit 30,032 % der Anteile. Aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 16.513,77 Euro wurde der Genossenschaft ein Gewinnanteil in Höhe von 4.959,42 Euro (30,032 %) zugeteilt.

Die Erträge aus der Beteiligung an dieser GbR ermitteln sich aus dem anteiligen Jahresüberschuss 2024 i. H. von 177,58 Euro, dem Jahresüberschuss 2025 i. H. von 4.959,42 Euro und einer außerordentlichen Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2024 von 1.316,77 Euro.



Die Beteiligung an der Sonnenstromkraftwerk Nürtingen GbR mbH (Eichendorffstraße 43, Nürtingen) besteht nicht mehr. Die Anlage wurde zu 1,00 Euro gekauft und in die Technischen Anlagen übernommen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	4
Technische Mitarbeiter	2	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	1
	12	8

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

Anfang 2025	 86	Abgang	Ende 2025
1.847	Zugang	 112	1.821

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 6.550,00 Euro erhöht.

Die Haftsumme beträgt 1.946.850,00 Euro. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.050,00 Euro erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für
Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:**Fritz Krämer**

Dipl.-Betriebswirt (FH)
(Vorsitzender)

Carsten Martini

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirt.-Ing (FH)

Bernhard Richter

Bürgermeister

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:**Roland Bosch**

Kanzler der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen i. R.
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Helmuth Schober

Projektleiter i. R.
(stv. Vorsitzender)

Cindy Berend

Vorständin der KSK Göppingen (ab 27.06.2025)

Günther Frank

Bürgermeister a. D.

Thaddäus Kunzmann

Geschäftsführer

Joachim Müller

Vorstand der KSK Göppingen i. R.

Martin Sigel

Geschäftsführer (ab 27.06.2025)

Günter Stoll

Studiendirektor a. D. (bis 27.06.2025)

Lucie Vetter

Steuerberaterin (ab 27.06.2025)

Martin Winkler

Vorstandder Volksbank Mittlerer Neckar eG

Nürtingen, den 11. Mai 2026

Der Vorstand:


Fritz Krämer


Carsten Martini


Bernhard Richter



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat einer Genossenschaft hat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsorgan einen von Gesetz und Satzung klar formulierten Aufgabenbereich. Zu seinen wesentlichen Funktionen gehört es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und auch zu überwachen und die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern zu repräsentieren.

Darüber hinaus schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung aber auch geeignete Kandidaten für die Wahl ins Aufsichtsgremium vor, wenn Vakanzen entstehen oder absehbar sind.

Nach dem turnusgemäßen Ausscheiden der Herren Stoll und Kunzmann aus dem Aufsichtsrat stellte sich Herr Thaddäus Kunzmann erneut für eine Wiederwahl zur Verfügung. Diese erfolgte einstimmig. Herr Günter Stoll (Studiendirektor a. D. aus Nürtingen) stand für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung. Nach 30-jähriger Mitgliedschaft im Aufsichtsrat wurde er in der Vertreterversammlung am 27. Juni 2025 in angemessenem Rahmen verabschiedet. Da schon in den Vorjahren verschiedene Mitglieder des Aufsichtsrates altershalber ausgeschieden sind, war es notwendig, neue Aufsichtsräte zu wählen. Der Vertreterversammlung wurden dafür Frau Cindy Berend aus Süßen (Vorstandsmitglied der KSK Göppingen und stv. AR-Vorsitzende der Kreisbau Filstal GmbH), Herr Martin Sigel aus Lenningen (Inhaber mehrerer Edeka-Märkte und damit der genossenschaftlichen Idee stark verbunden) und Frau Lucie Vetter aus Nürtingen (Inhaberin eines Steuerberatungsbüros) vorgeschlagen, die alle 3 die einstimmige Zustimmung der Vertreterversammlung fanden.

Zu den weiteren Kernaufgaben des Aufsichtsrates gehört es insbesondere, den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstands für die Verwendung des Jahresergebnisses entgegenzunehmen, zu prüfen und der Vertreterversammlung hierüber Bericht zu erstatten.

Weitere Gegenstände der Beratungen waren neben der Feststellung von Jahresabschluss und Gewinnverwendung auch die Verschmelzung der Tochtergesellschaft „Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH“ auf die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin; ebenso die Entgegennahme des Berichtes über die gesetz-

liche Prüfung des Geschäftsjahres 2025 durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband DHV, der von der zuständigen Verbandsvorständin vorgetragen und erläutert wurde.

Darüber hinaus wirkt der Aufsichtsrat bei grundlegenden Entscheidungen hinsichtlich der ausgeübten Geschäftsfelder und des Geschäftsumfanges mit.

Allen diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2025 ordnungsgemäß und in vollem Umfang nachgekommen. Hierzu fanden insgesamt 4 Sitzungen von Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss, sowie 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt.

Von besonderer Bedeutung im abgelaufenen Geschäftsjahr war eine 2-tägige gemeinsame Strategie-Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Hinblick auf eine Standortbestimmung sowie die künftige Aufstellung und Ausrichtung der Genossenschaft. Alle neu ins Gremium gewählten Mitglieder hatten Gelegenheit, an dieser Veranstaltung teilzunehmen und die Arbeit des Gremiums und dessen Themen kennen zu lernen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Roland Bosch, wurde auch außerhalb der Sitzungstermine über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen von Bedeutung jeweils zeitnah informiert.

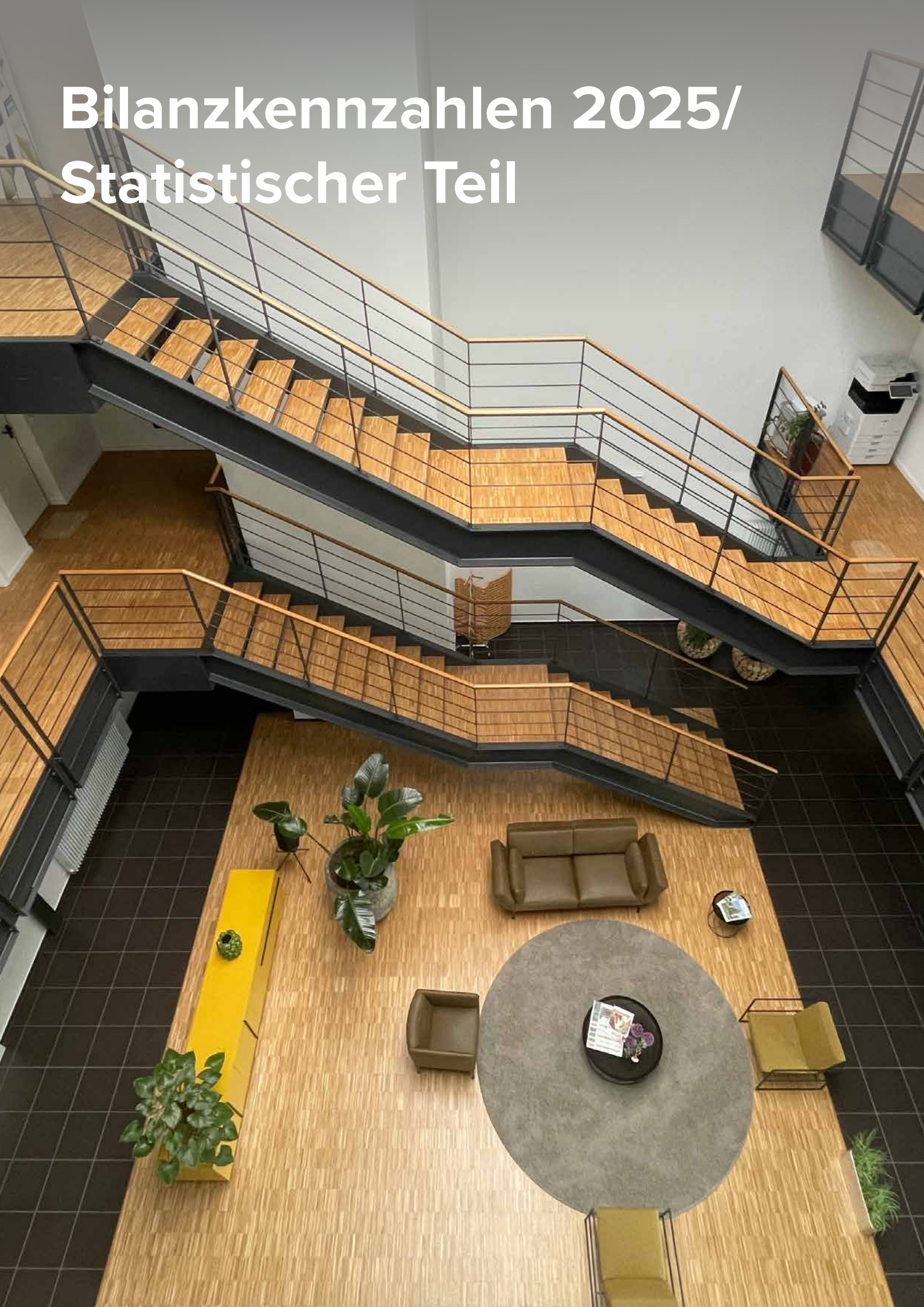
Es ist dem Aufsichtsrat und insbesondere dessen Vorsitzendem ein aufrichtiges Anliegen, den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete hervorragende und qualifizierte Arbeit zu danken. Erneut konnte durch deren Arbeit ein sehr gutes Ergebnis für die Genossenschaft und ihre Mitglieder erwirtschaftet werden.

Für den Aufsichtsrat:

Roland Bosch
Aufsichtsratsvorsitzender

Nürtingen, den 11. Mai 2026

Bilanzkennzahlen 2025/ Statistischer Teil



		Euro	%	% Vorjahr
Rentabilitätskennzahlen				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{1.051.838}{63.592.064}$	= 1,65	2,17
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{281.382}{26.134.621}$	= 1,08	2,41
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{281.382}{63.592.064}$	= 0,44	0,96
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagenvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{59.210.100}{63.592.064}$	93,11	91,33
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{59.196.766}{63.592.064}$	93,09	91,26
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{3.502.129}{63.592.064}$	5,51	7,44
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{34.619.007}{26.134.621}$	132,46	139,94
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{34.619.007}{63.592.064}$	54,44	55,92
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	$\frac{61.341.406}{59.210.100}$	103,60	106,03
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	$\frac{61.341.406}{59.196.766}$	103,62	106,10
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{26.134.621}{63.592.064}$	41,10	39,96
Cashflow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.911.805 Euro		1.845.036 Euro

Grafik: Mietwohnungsbestand und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2025



Ort	Straße	Nr.	Baujahr	WE/GE	Wohnfläche/ Gewerbefläche	Garage	St.-Platz
Nürtingen	Wörthstraße	5	1952	6	419,03	3	
	Roßbergstraße	1	1953	3/1	173,45/54,20		3
	Roßbergstraße	3	1953	12	655,38		4
	Roßbergstraße	5, 7, 9	1953	27	1.575,88		11
	Lichtensteinweg*	12	2016	11	1.006,02	11	4
	Plochinger Straße	2	1991	1/1	57,50/447,06	21	
	Achalmstraße*	35, 37	1954	15	920,54		54
	Achalmstraße	39, 41	1954	15	923,26		
	Achalmstraße	43, 45	1954	15	921,54		
	Achalmstraße	47, 49	1954	15	921,54		
	Eichendorffstraße	21, 23	1957	18	952,29		
	Eichendorffstraße	27, 29	1958	18	1.031,46		
	Eichendorffstraße	33, 35	1959	19	1.120,20		
	Eichendorffstraße	43	1959	9	505,56		
	Eichendorffstraße	25, 31, 37	1965			15	
	Eichendorffstraße	12, 14, 16	1965			20	6
	Gerberstraße	34	1929	0/2	0/467,00	1	6
	Rümelinstraße	3-5	1958	5	376,72	4	1
	Holbeinstraße	13, 15, 17	1966	24	2.026,92		
	Holbeinstraße	21, 23, 25	1966	24	2.026,92		
	Holbeinstraße	27, 29, 31, 33	1966	32	2.170,56		
	Grünewaldstraße	4, 6, 8, 10	1967	32	2.170,56		
	Grünewaldstraße	14	1967	8	675,64		
	Holbeinstraße	19	1967			15	
	Grünewaldstraße		1972			40	
	Humpfentalstraße	2, 6, 8	1982	22	1.838,54	12	13
	Agnes-Sapper-Weg*	2, 4	2017	19	1.659,60	20	6
	Bergäckerweg	1, 3	1983	22	1.514,97	5	21
	Grötzingen Straße	32, 43	1988	8	1.167,48		22
	Hans-Möhrle-Str.	43, 45, 47, 49	1990	32	2.300,27	38	
	Teichweg	1, 3	1956	18	983,52		
	Teichweg	9, 11	1956	12	687,00		
	Teichweg		2002			10	
Asternweg	12	1961	4	319,12	2	3	
Weimarer Platz*	1, 3	2005	3	272,33	13		
Wörlitzer Straße*	4	2008	1	106,28	1		
			460/4	31.480,08/968,26	240	154	
Bempflingen	Im Dorf*	3	2021	5/2	385,85/399,19	10	
			5/2	385,85/399,19	10		
Frickenhausen	Robert-Bosch-Str.	28, 30	1953	14	905,30	9	
	Mörikestraße*	1, 3	2020	16	1.421,44	22	
			30	2.326,74	31		
Neckartenzlingen	Spenglerstraße	56	1959	9	564,12		
	Spenglerstraße	58	1958	12	732,81	4	35
	Sudetenstraße	11	1960	9	564,12		
	Sudetenstraße	13	1959	9	564,12		
			39	2.425,17	4	35	
Weilheim-Teck	Bahnhofstraße	12, 14, 26, 28	1993	5	419,78	7	
			5	419,78	7		
Reichenbach a.d. Fils	Katharinenstraße	2,2/1,4	2024	34	3.004,66	43	2
	Schillerstraße*	6	2018	7	548,16	7	
	Stuttgarter Straße*	18, 20	2018	11/2	847,19/251,83	12	4
	Zeppelinstraße	22	1970	6	346,20		6
			58/2	4.746,21/251,83	62	12	

Ort	Straße	Nr.	Baujahr	WE/GE	Wohnfläche/ Gewerbefläche	Garage	St.-Platz		
Reutlingen	Schanzstraße	60-60/5	1996	25	2.059,88	38			
				25	2.059,88	38			
Wendlingen	Neckarstraße	39	1963	14	991,49		6		
		8	1963	14	991,49	4	6		
			28	1.982,98	4	12			
Ostfildern-Nellingen	Neuhauser Straße	47+47/1	1992	14	1.052,23	15	1		
				14	1.052,23	15	1		
FIL-Bernhausen	Echterdinger Straße*	19	2020	14	1.071,69	11	8		
				14	1.071,69	11	8		
Göppingen-Mitte (GP)	Mittlere Karlstraße	112	1997	5/1	254,64/157,50		3		
		GP-Holzheim	Stifterstraße	20-22	1958	20	1.151,38		
GP-Jebenhausen	Stifterstraße	26-30	1958	21	1.323,06				
		20-22, 26-30	2009			14			
		18-22	1958/59	25	1.491,94				
		22	2007			4	2		
GP-Manzen	Sudetenstraße	18 A	1967			4			
		GP-Ursenwang	Schieferstraße	23-25	1960	20	1.126,86		
GP-Ursenwang	Schieferstraße	27-31	1961	23	1.497,48				
		23-25, Garagen	1997			7			
		27-31, Garagen	1997			5			
		23-25, Garagen	1962			6			
		27-31, Garagen	1962			6			
		GP-Ursenwang	Spitzenbergstraße	9-11	1965	14	1.109,68	8	6
		GP-Ursenwang	Eschenstraße	22-26	1962	18	1.447,80		9
		GP-Ursenwang	Eschenstraße	28-32	1962	18	1.447,47		7
GP-Bezgenriet	Eschenstraße	34-36	1962	12	965,01				
		38-40	1962	12	965,58		4		
		GP-Bezgenriet	Tannenstraße		1965			17	
GP-Bezgenriet	Akkermanstraße*	3	1970	25	1.830,27	25			
				213/1	14.611,17/157,50	96	35		
Eislingen	Kornbergstraße	20-22	1961	20	1.354,09		9		
		20	2011			4			
			1967			6			
		57-61	1982	22	1.652,43		28		
			42	3.006,52	10	37			
Salach	Sielenwangstraße	18-20	1964	16	1.155,88	5	30		
		2, 4	1964	16	1.155,88				
		6, 8	1965	16	1.155,88				
		10, 12	1965	16	1.155,88				
		Sielenwang/Kornbergstr.	2013				21		
			64	4.623,52	26	30			
Uhingen	Ottstraße	9-15	1977	36	2.464,24	16	20		
				36	2.464,24	16	20		
Gesamt				1.033/9	72.656,06/1.776,78	560	344		

* Wohngebäude mit barrierefreier Erschließung, z. B. durch Aufzug oder Plattformlift

PV-Module/CO₂-Einsparungen in Tonnen zum 31.12.2025

PV-Module auf den Dächern unserer Genossenschaft	Kapazität in kWp	Jahr der Inbetriebnahme	Produktionsleistung der PV-Anlage in kWh (kumuliert)	CO ₂ -Einsparung durch PV-Anlage in Tonnen (kumuliert)
Bempflingen, Im Dorf 3	35,3	2023	86.726	50,6
Eislingen, Kornbergstraße 20+22	31,5	2009	485.903	283,8
Frickenhausen, Mörikestraße 1+3	9,9	2020	39.619	23,1
Frickenhausen, Robert-Bosch-Str. 28–30	29,5	2011	376.166	219,7
Göppingen, Schieferstraße 23–25	34,65	2007	741.091	432,8
Göppingen, Schieferstraße 27–31	39,52	2006	838.200	489,5
Göppingen, Spitzenbergstraße 9–11	28,95	2007	536.813	313,5
Göppingen-Bezgenrieth, Akkermannstraße 3	27,93	2012	428.620	250,3
Göppingen-Jebenhausen, Sudetenstraße 18–20	23,10	2009	346.290	202,2
Göppingen-Jebenhausen, Sudetenstraße 22	34,40	2009	462.427	270,1
Göppingen-Ursenwang, Eschenstraße 22–26	38,88	2008	752.990	439,7
Göppingen-Ursenwang, Eschenstraße 28–32	38,88	2008	573.661	335,0
Göppingen-Ursenwang, Eschenstraße 34–36	25,92	2008	498.235	291,0
Göppingen-Ursenwang, Eschenstraße 38–40	25,92	2008	470.566	274,8
Neckartenzlingen, Spenglerstraße 56	7,20	2009	101.952	59,5
Neckartenzlingen, Spenglerstraße 58	8,40	2009	123.589	72,2
Neckartenzlingen, Sudetenstraße 11	7,20	2009	93.281	54,5
Neckartenzlingen, Sudetenstraße 13	7,12	2009	90.329	52,8
Nürtingen, Grünewaldstraße 4–10	35,07	2007	611.769	357,3
Nürtingen, Bergäckerweg 1	14,44	2009	196.751	114,9
Nürtingen, Bergäckerweg 3	14,44	2009	196.284	114,6
Nürtingen, Teichweg 9–11	19,44	2009	346.830	202,5
Nürtingen, Teichweg 1–3	32,25	2009	524.614	306,4
Nürtingen, Humpfentalstraße 8	25,65	2009	445.190	260,0
Nürtingen, Achalmstraße 35–37	22,85	2004	527.609	308,1
Nürtingen, Achalmstraße 39–41	22,85	2004	516.659	301,7
Nürtingen, Achalmstraße 43–45	22,85	2004	538.607	314,5
Nürtingen, Achalmstraße 47–49	22,85	2004	522.359	305,1

PV-Module/CO₂-Einsparungen in Tonnen zum 31.12.2025

PV-Module auf den Dächern unserer Genossenschaft	Kapazität in kWp	Jahr der Inbetriebnahme	Produktionsleistung der PV-Anlage in kWh (kumuliert)	CO ₂ -Einsparung durch PV-Anlage in Tonnen (kumuliert)
Nürtingen, Eichendorffstraße 21–23	22,80	2004	457.495	267,2
Nürtingen, Eichendorffstraße 27–29	24,00	2004	490.377	286,4
Nürtingen, Eichendorffstraße 33–35	28,60	2004	621.058	362,7
Nürtingen, Eichendorffstraße 43	11,80	2004	234.953	137,2
Nürtingen, Hans-Möhrle-Straße 43	24,30	2023	46.807	27,3
Nürtingen, Hans-Möhrle-Straße 45	26,73	2023	56.159	32,8
Nürtingen, Hans-Möhrle-Straße 47	27,95	2023	59.770	34,9
Nürtingen, Hans-Möhrle-Straße 49	25,11	2023	52.026	30,4
Nürtingen, Holbeinstraße 13–17	31,61	2012	438.879	256,3
Nürtingen, Holbeinstraße 21–25	26,73	2007	527.324	308,0
Nürtingen, Holbeinstraße 27–31	28,82	2006	583.643	340,8
Nürtingen, Weimarer Platz 1+3	25,37	2011	360.386	210,5
Reichenbach/Fils, Katharinenstraße 2–4	48,60	2024	46.215	27,0
Reichenbach/Fils, Stuttgarter Straße 18+20/Schillerstraße 6	9,76	2019	50.299	29,4
Salach, Kornbergstraße 2+4	46,31	2012	565.359	330,2
Salach, Sielenwangstraße 18–20	50,21	2012	623.802	364,3
Salach, Kornbergstraße 10	22,05	2013	246.211	143,8
Salach, Kornbergstraße 12	22,05	2013	243.103	142,0
Salach, Kornbergstraße 6	22,05	2013	241.946	141,3
Salach, Kornbergstraße 8	22,05	2013	243.084	142,0
Wendlingen, Brunnenweg 8	19,38	2008	303.365	177,2
Wendlingen, Neckarstraße 39	19,38	2008	330.283	192,9
Total	1.272,57		18.295.671	10.684,8

Herausgeber:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG
Ohmstraße 12
72622 Nürtingen
Telefon 07022 / 9274-0
www.die-nf.de

Text und Gestaltung:

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Bildnachweis:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG
shutterstock: Matej Kastelic, Followtheflow, Mihai Simonia,
sapol, PeopleImages, Grand Warszawski, photoschmidt

Druck:

Günter Druck GmbH, Schauenroth 13, 49124 Georgsmarienhütte

Dieser Geschäftsbericht wurde auf 100 % recyceltem Papier umweltgerecht gedruckt.

