

GESCHÄFTSBERICHT 2025





GESCHÄFTSBERICHT 2025

■ IMPRESSUM

Herausgeber

Baugenossenschaft Speyer eG
Burgstraße 40, 67346 Speyer

Redaktion

Oliver Pastor, Claudia Conrad

Fotos

Stefanie Stork
Klaus Venus (S. 11, 16/17)
STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH
(S. 5, 6, 13, 46, 53, 69)

Gestaltung und Lektorat

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH
Standort Rheinland-Pfalz
Landauer Straße 58, 67346 Speyer

Druck und Verarbeitung

Druckerei Schönung
Gartenstraße 2, 67459 Böhl-Iggelheim

INHALT

■ BERICHT DES VORSTANDS

Vorwort	04
Die GBS in Zahlen	07
Von der Einzelmaßnahme zur Gesamtstrategie	08
Verwaltung im Wandel: Strukturen für die Zukunft schaffen	13

■ LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Geschäftsverlauf	19
3. Darstellung der Lage	
3.1. Ertragslage	28
3.2. Vermögenslage	29
3.3. Finanzlage	30
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	31
4. Risiko- und Chancenbericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	32
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	38
5. Prognosebericht	39

■ NACHHALTIGKEITSBERICHT (ESG)

1. Einleitung	42
2. Klimastrategie und Dekarbonisierungspfad	43
3. Umwelt (Environmental)	46
4. Soziales (Social)	50
5. Unternehmensführung (Governance)	52
6. Ausblick	53

■ JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz	56
2. Gewinn- und Verlustrechnung	58
3. Anhang	59

■ BERICHT DES AUFSICHTSRATS	68
-----------------------------	----



Zukunftsorientiertes und inklusives Wohnen
auf dem Gelände „Am Rabensteinerweg“

A photograph of a modern building facade featuring vertical wooden slats and glass balconies, partially framed by green leaves in the top left corner.

BERICHT DES VORSTANDS

VORWORT	04
DIE GBS IN ZAHLEN	07
VON DER EINZELMAßNAHME ZUR GESAMTSTRATEGIE	08
VERWALTUNG IM WANDEL: STRUKTUREN FÜR DIE ZUKUNFT SCHAFFEN	13

VORWORT

■ Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für die GBS ein Jahr, in dem sich vieles neu sortiert hat. Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft verändern sich fortlaufend – wirtschaftlich, politisch und technisch. Gleichzeitig bleibt unser Auftrag unverändert: bezahlbaren Wohnraum sichern, Verantwortung für unseren Bestand übernehmen und stabile Perspektiven für unsere Mitglieder schaffen. In diesem Spannungsfeld haben wir im Jahr 2025 wichtige Grundlagen gelegt, die die Entwicklung der kommenden Jahre maßgeblich prägen werden.

Im Mittelpunkt stand die strategische Weiterentwicklung unseres Bestands. Mit der 2025 entwickelten Klimastrategie haben wir erstmals einen klaren Rahmen geschaffen, um unseren heterogenen Bestand langfristig zukunftsfähig auszurichten. Im Fokus steht die Transformation der Wärmeversorgung: Der Ausbau der Fernwärme wurde weiter vorangetrieben; die Wohnungen in der Conrad-Hist-Straße 6–20 beziehen Fernwärme seit 2025, bei den Objekten Georg-Kerscheneiner-Straße 2–6 / Carl-Zeiss-Straße 2–4 erfolgte der Hausanschluss. Parallel wurden in den Einfamilienhäusern in der Eugen-Jäger-Straße 29 und 40 Wärmepumpen eingebaut. Der Investitionsbedarf für die Transformation des Gesamtbestands liegt bis 2045 bei rund 38 Mio. Euro. Steigende Baukosten, ein hohes Zinsniveau und regulatorische Anforderungen erhöhen den wirtschaftlichen Druck – umso entscheidender ist eine vorausschauende Steuerung von Investitionen und Finanzierungen als Grundlage unseres genossenschaftlichen Handelns.

Erstmals wird der Geschäftsbericht durch einen Nachhaltigkeitsbericht (ESG-Bericht) ergänzt. Damit dokumentiert die GBS ihre strategischen Ansätze in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung und schafft zugleich eine Grundlage für die weitere Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmenssteuerung. Davon abzugrenzen sind größere Entwicklungsprojekte wie die Conrad-Hist-Straße 3–23 a oder der Neubau „Am Rabensteinerweg“.

„Wir sichern bezahlbaren
Wohnraum und richten unseren
Bestand zukunftsfähig aus“

Hier werden energetische Modernisierung, bauliche Weiterentwicklung und die Schaffung neuen Wohnraums ganzheitlich zusammengeführt. Dabei geht es nicht nur um die Anpassung bestehender Strukturen, sondern um die aktive Weiterentwicklung unserer Quartiere. Die Projekte stärken die Zukunftsfähigkeit des Bestands und zeigen zugleich, dass die Transformation der GBS über Einzelmaßnahmen hinausgeht und in umfassenden Projekten der Quartiers- und Gebäudeentwicklung umgesetzt wird.

Im Jahr 2025 standen neben der Weiterentwicklung des Bestands auch Organisation und Digitalisierung im Fokus. Mit der Beendigung der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) wurde die GBS konsequent auf ihr Kerngeschäft ausgerichtet, Zuständigkeiten wurden neu geordnet und das soziale Management enger angebunden. Parallel dazu prägt die Einführung des neuen ERP-Systems (Enterprise Resource Planning) weiterhin die Organisation und wird auch 2026 Ressourcen binden. Gleichzeitig werden erste Fortschritte sichtbar: Prozesse werden effizienter, Abläufe digitaler und Schritt für Schritt wird die Grundlage für eine langfristig leistungsfähige und serviceorientierte Verwaltung geschaffen.

Gestalten die Zukunft der GBS:
die Vorstände Bernd Reif (links) und Oliver Pastor



BERICHT DES VORSTANDS

VORWORT

Die GBS konnte auch im Jahr 2025 wirtschaftlich überzeugen: Grundlage hierfür war eine vorausschauende Finanz- und Investitionspolitik, die konsequent auf den Erhalt des Bestands und dessen langfristige Weiterentwicklung ausgerichtet ist. Insgesamt wurden 13,5 Mio. Euro in den Wohnungsbestand investiert, davon entfielen 6,2 Mio. Euro auf Modernisierung und Instandhaltung und 7,3 Mio. Euro auf den Neubau. Parallel dazu erhöhte sich die Bilanzsumme auf 88,9 Mio. Euro, was einer positiven Entwicklung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt mit 6,71 Euro/m² weiterhin auf einem moderaten Niveau.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bestätigt weiterhin die besondere Rolle unserer Genossenschaft. Über 594 Mitglieder – und damit 16 Prozent mehr als im Vorjahr – bewarben sich im Durchschnitt 7,2-mal auf eine ausgeschriebene Wohnung oder ein Einfamilienhaus. Pro Mietobjekt erhielten wir 45 Bewerbungen, ein Plus von 18 Prozent. Diese Zahlen zeigen deutlich, wie angespannt der Wohnungsmarkt in Speyer ist und welche Verantwortung sich für uns daraus ergibt. Unser Bestand ist außerdem vollständig vermietet. Diese Stabilität ist ein wesentliches Fundament unserer wirtschaftlichen Entwicklung. Und zugleich ein klarer Auftrag, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern.

Auf dem Gelände „Am Rabensteinerweg“ sind insgesamt 110 moderne Wohneinheiten entstanden. Die Baugenossenschaft Speyer eG hat aus dieser Projektentwicklung 49 Wohnungen erworben, um ihren Mitgliedern bezahlbaren und zugleich klimagerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein Großteil der Einheiten wurde barrierefrei gestaltet und trägt damit zu einem zukunftsorientierten und inklusiven Wohnen bei.

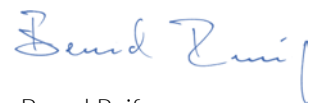
Der Ausblick auf das Jahr 2026 ist geprägt von Umsetzung: Dazu zählt unter anderem die Erstvermietung von 49 Wohnungen im Neubauprojekt „Am Rabensteinerweg“. Außerdem starten im Juni 2026 in der Conrad-Hist-Straße die Bauarbeiten im ersten Bauabschnitt des Gebäudeblocks 19–23 a. Parallel dazu verlegen die Stadtwerke Speyer in der gesamten Christoph-Lehmann-Straße eine Fernwärme-Hauptleitung, sodass im Folgejahr die ersten Wohnhäuser angeschlossen werden können. Die Häuser in der Friedrich-Ebert-Straße 22–26 und 30–40 werden denkmalgerecht saniert; darüber hinaus beginnt die Brandschutzsanie rung unserer Geschäftsstelle. Eine weitere Aufgabe wird sein, die organisatorischen und digitalen Veränderungen weiterzuentwickeln. Viele der im Jahr 2025 getroffenen Entscheidungen werden damit nun konkret sichtbar.

Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dieses intensive Jahr mit großem Engagement getragen haben. Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat, unseren Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitgliedern für ihr Vertrauen. Die kommenden Jahre werden anspruchsvoll. Doch wir sind überzeugt davon, dass die GBS gut aufgestellt ist, um diesen Weg verantwortungsvoll zu gestalten.

Ihre Vorstände



Oliver Pastor



Bernd Reif



Neubau „Am Rabensteinerweg“ im Fokus der Politik:
Richtfest mit Vorstand Bernd Reif, Oberbürgermeisterin
Stefanie Seiler, Ministerpräsident Alexander Schweitzer
und Aufsichtsratsvorsitzendem Walter Feiniler (v. l.)

BERICHT DES VORSTANDS

DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG

21. FEBRUAR 1919



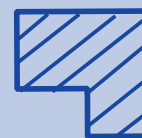
MITGLIEDER

7.356



WOHNEINHEITEN

1.657



WOHNFLÄCHE

114.774 m²



BILANZSUMME

88,9 MIO. EURO



EIGENKAPITAL

31,1 MIO. EURO



GESCHÄFTSGUTHABEN

12,0 MIO. EURO



BESCHÄFTIGTE

29 (27,3 FTE)



JAHRESÜBERSCHUSS

0,5 MIO. EURO



FLUKTUATIONSRATE

5,9 %



Ø GRUNDMIETE

6,71 EURO



LEERSTANDSQUOTE

2,2 %

Stand 31.12.2025

BERICHT DES VORSTANDS

VON DER EINZELMAßNAHME ZUR GESAMTSTRATEGIE

EIN BESTAND UNTER VERÄNDERUNGSDRUCK

■ Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Was bisher als langfristiges Ziel galt, ist heute eine konkrete Handlungsnotwendigkeit.

Aus wissenschaftlicher Sicht ist das verbleibende CO₂-Budget zur Einhaltung der Klimaziele stark begrenzt. Mit jedem weiteren Jahr anhaltend hoher Emissionen steigt das Risiko, die angestrebten Temperaturziele zu verfehlen. Die Folgen betreffen nicht nur ökologische Systeme, sondern zunehmend auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Stabilität. Diese Entwicklung schlägt sich unmittelbar in den politischen Rahmenbedingungen nieder. Auf europäischer Ebene wurde mit dem Green Deal das Ziel formuliert, bis zum Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Nationale Zielsetzungen gehen teilweise noch darüber hinaus und verlangen bereits bis 2045 eine weitgehende Treibhausgasneutralität.

„Es gibt nicht eine Lösung für alle Gebäude – sondern die richtige Lösung für jeden Bestand.“

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies einen grundlegenden Wandel: Gebäude müssen perspektivisch ohne den Einsatz fossiler Energieträger betrieben werden. Die Wärmeversorgung ist dabei der entscheidende Hebel. Vor diesem Hintergrund ist die Auseinandersetzung mit Klimaschutz für die GBS keine optionale Ergänzung, sondern eine zwingende Konsequenz aus den sich verändernden Rahmenbedingungen. Die Ausgangslage hierfür ist konkret im eigenen Bestand sichtbar.

Die GBS bewirtschaftet einen heterogenen Wohnungsbestand, der sich über unterschiedliche Quartiere wie das Burgfeld, den Bereich „Im Erlich“ sowie zahlreiche Streulagen im Stadtgebiet verteilt. Die Gebäude unterscheiden sich erheblich hinsichtlich Baualtersklassen, technischer Ausstattung und Versorgungsstruktur. Diese Vielfalt ist nicht nur Ausdruck gewachsener Strukturen, sondern zugleich die zentrale Herausforderung der kommenden Jahre. Denn die Anforderungen aus Klimaschutz, Regulierung und Energieversorgung treffen auf einen Bestand, der überwiegend in einer Zeit entstanden ist, in der diese Fragestellungen noch keine Rolle spielten.

Im Geschäftsjahr 2025 verursachte der Gesamtbestand der GBS Treibhausgasemissionen in Höhe von 3.791 Tonnen CO₂, was einem Wert von 31,0 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr entspricht. Der Energieverbrauch liegt bei 18.481 MWh bzw. 150,9 kWh pro Quadratmeter.



Alt trifft Neu: Blick vom Balkon „Am Rabensteinerweg“

BERICHT DES VORSTANDS

VON DER EINZELMAßNAHME ZUR GESAMTSTRATEGIE

Ein wesentlicher Treiber dieser Emissionen ist die bestehende Wärmeversorgung. Rund 1.200 Wohnungen werden derzeit über Gas-Etagenheizungen versorgt, ergänzt durch zentral betriebene Heizungsanlagen auf Gasbasis.

Diese Struktur ist historisch gewachsen und war über viele Jahre nicht nur üblich, sondern auch politisch gewollt. Insbesondere in Zeiten, in denen eine flächendeckende zentrale Wärmeversorgung noch nicht überall gegeben war, wurde der Ausbau gasbasierter Einzellösungen gezielt gefördert. Für viele Bestände stellte dies damals eine wirtschaftlich sinnvolle und technisch praktikable Lösung dar.

Unter den heutigen Rahmenbedingungen hat sich dieses Bild grundlegend verändert. Politische Zielsetzungen haben sich verschoben, regulatorische Anforderungen wurden verschärft und die Nutzung fossiler Energieträger steht zunehmend im Widerspruch zu langfristigen Klimazielen.

Die bestehende Struktur wird damit zunehmend zum Risiko. Sie ist nicht nur mit hohen CO₂-Emissionen verbunden, sondern führt auch zu steigenden Anforderungen im Betrieb und zu wachsenden wirtschaftlichen Unsicherheiten. Die Frage für die GBS ist daher nicht mehr, ob sich die Wärmeversorgung verändern muss, sondern wie dieser Übergang konkret gestaltet werden kann, ohne Mieterinnen und Mieter sowie Verwaltung zu überfordern – insbesondere mit Blick auf Finanzierung und Personalkapazität.

Grundlage bildete eine umfassende Analyse des Bestands. Neben Energieverbräuchen und Emissionen wurden insbesondere die räumlichen Strukturen betrachtet. Daraus entstand eine klare Clusterung nach funktionalen und infrastrukturellen Zusammenhängen.

Im Ergebnis lassen sich drei zentrale Bereiche unterscheiden:

- das Quartier Burgfeld als zusammenhängendes Versorgungsgebiet
- der Bereich „Im Erlich“ mit vergleichbarer Struktur sowie
- der über das Stadtgebiet verteilte Streubesitz, der eine Vielzahl individueller Lösungen erfordert

Diese Einteilung ist mehr als eine rein geografische Betrachtung. Sie bildet die Grundlage für differenzierte technische Lösungen, wirtschaftliche Bewertungen und priorisierte Investitionsentscheidungen. Die Klimastrategie der GBS versteht sich dabei ausdrücklich nicht als starres Maßnahmenprogramm. Sie ist vielmehr ein Steuerungsinstrument, das Transparenz schafft, Zielkonflikte sichtbar macht und eine belastbare Grundlage für unternehmerische Entscheidungen liefert.

KLIMASTRATEGIE ALS ANTWORT AUF DIE REALITÄT

Vor diesem Hintergrund startete 2025 ein intensiver Strategieprozess, der in einer gemeinsamen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat vertieft wurde. Die Klimastrategie ist dabei nicht als zusätzliches Themenfeld entstanden, sondern als Antwort auf die zentrale unternehmerische Fragestellung der kommenden Jahrzehnte: Wie kann der Bestand der GBS unter sich verändernden Rahmenbedingungen dauerhaft bewirtschaftet werden?

„Klimaschutz ist Voraussetzung
für die Zukunft unseres Bestands.“

ZWEI TECHNISCHE PFADE FÜR EINEN HETEROGENEN BESTAND

Ein zentrales Ergebnis des Strategieprozesses ist die Erkenntnis, dass die Dekarbonisierung des Bestands nicht über einen einheitlichen Ansatz erfolgen kann. Für die GBS ergibt sich vielmehr ein klar zweigeteilter technischer Ansatz: Im Quartier Burgfeld wird die Anbindung an die Fernwärme als zentrale Lösung verfolgt. Die dort vorhandenen Strukturen ermöglichen eine wirtschaftlich und technisch sinnvolle Umsetzung. Der Ausbau erfolgt schrittweise entlang definierter Bauabschnitte und wird sich über rund 20 Jahre erstrecken.

Parallel dazu wird im Quartier „Im Erlich“ und in den Beständen im Streubesitz auf Wärmepumpensysteme gesetzt, deren Umsetzung jeweils objektspezifisch geprüft wird. Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich durch die teilweise begrenzte Leistungsfähigkeit der bestehenden Strominfrastruktur, die in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden muss. Vor diesem Hintergrund kommt alternativen Versorgungsansätzen weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Zwar treiben die Stadtwerke gemeinsam mit den Kommunen und der Projektgesellschaft geopfalz GmbH & Co. KG das Geothermie-Projekt „Rhein-Pfalz“ voran, das perspektivisch eine klimaneutrale Wärmeversorgung ermöglichen soll. Der vollständige Ausbau der Infrastruktur und die flächendeckende Anbindung werden jedoch einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen.

Im Ergebnis ist es für die GBS nicht zielführend, die Transformation des Bestands ausschließlich an den Ausbau der Fernwärme zu knüpfen. Vielmehr erfordert die bestehende Versorgungsstruktur bereits heute konkrete Lösungen. Wärmepumpensysteme bieten hierfür eine geeignete und unmittelbar umsetzbare Alternative. Ihre technischen Lebenszyklen entsprechen in etwa den üblichen Erneuerungsintervallen von Heizungsanlagen. Dadurch lassen sich die Systeme bei veränderten Rahmenbedingungen künftig anpassen oder ersetzen.

Der Einsatz von Wärmepumpen ist damit nicht als Konkurrenz zur Fernwärme zu verstehen, sondern als notwendige Ergänzung innerhalb einer



Eine der Strategien zur Dekarbonisierung: der Anschluss an die Fernwärme, hier im Ziegelofenweg 48

langfristig angelegten Transformationsstrategie. Er ermöglicht es der GBS, bereits heute konkrete Fortschritte bei der Reduktion von CO₂-Emissionen zu erzielen und gleichzeitig flexibel auf zukünftige Entwicklungen in der Energieversorgung zu reagieren.

Diese Zweiteilung ist demnach keine theoretische Annahme, sondern leitet sich unmittelbar aus den Gegebenheiten des Bestands ab. Sie ermöglicht es, die Transformation realistisch zu planen und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig umzusetzen. Zugleich verfolgt die GBS damit bewusst das Ziel, die zukünftige Energieversorgung breiter aufzustellen. Während der Bestand heute in weiten Teilen von gasbasierten Lösungen geprägt ist, wird durch die Kombination aus Fernwärme und strombasierter Wärmeversorgung über Wärmepumpen eine neue Struktur geschaffen. Auf diese Weise reduziert die GBS ihre Abhängigkeit von einem einzelnen Energieträger und stärkt die langfristige Versorgungssicherheit ihres Bestands.

BERICHT DES VORSTANDS

VON DER EINZELMAßNAHME ZUR GESAMTSTRATEGIE

UMSETZUNG IM BESTAND: STRATEGIE WIRD KONKRET

■ Die im Jahr 2025 entwickelte Klimastrategie wird bereits in konkrete Maßnahmen überführt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde der Ausbau der Fernwärme in den vergangenen Jahren konsequent vorangetrieben. Im Ziegelofenweg 48, 48 a und b, in der Josef-Schmitt-Straße 6–12 und 14–20 sowie in der Conrad-Hist-Straße 6–20 konnten bereits erste Gebäude erfolgreich umgestellt werden. Diese Projekte liefern wichtige praktische Erfahrungen und bestätigen die grundsätzliche Tragfähigkeit dieses Ansatzes. Aufbauend darauf wird der Ausbau im Jahr 2026 fortgesetzt. So werden unter anderem die Gebäude in der Georg-Kerschensteiner-Straße 2–6 sowie Carl-Zeiss-Straße 2–4 vollständig an die Fernwärme angebunden. Parallel dazu beginnt im Quartier Burgfeld die Umsetzung der vorbereiteten Maßnahmen. Die Christoph-Lehmann-Straße bildet hierbei den nächsten zentralen Abschnitt. Mit der Anbindung von 132 Wohnungen und Einfamilienhäusern wird dort bis 2028 ein größerer Teilbestand auf eine neue, langfristig tragfähige Versorgungsstruktur umgestellt. Ergänzend zur Fernwärme hat sich in den vergangenen Jahren ein zweiter technischer Pfad etabliert. In Einfamilienhäusern in der Eugen-Jäger-Straße sowie in der Christoph-Lehmann-Straße wurden bereits Wärmepumpen installiert und erfolgreich in Betrieb genommen. Die dabei gewonnenen Erfahrungen



In der Eugen-Jäger-Straße 29 sorgt eine Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

sind durchweg positiv und bestätigen die Eignung dieser Technologie für entsprechende Gebäudetypen.

Auf dieser Grundlage wird der Einsatz im Jahr 2026 weiter ausgeweitet. Insgesamt werden drei weitere Anlagen umgesetzt, darunter in zwei Einfamilienhäusern in der Eugen-Jäger-Straße sowie in der Friedrich-Ebert-Straße 32. Perspektivisch sollen Wärmepumpen insbesondere im Zuge anstehender Heizungsmodernisierungen sukzessive in weiteren geeigneten Gebäuden eingesetzt werden.

Herausforderung wegen Ensembleschutz: Häuser der Friedrich-Ebert-Straße vor dem Sanierungsbeginn 2025



„Transformation beginnt im Quartier und im Gebäude.“

Aktivierungsfähige Investitionen werden hingegen in der Regel fremdfinanziert. Dies führt zu zusätzlichen Zinsbelastungen und wirkt sich ebenfalls auf die Ergebnisentwicklung aus, da aktivierte Maßnahmen über viele Jahre abgeschrieben werden. In der Gesamtbetrachtung können sich daraus auch Effekte auf die Eigenkapitalquote ergeben. Diese Entwicklung behalten wir ganz genau im Blick.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Weiterentwicklung des Gebäudeensembles in der Friedrich-Ebert-Straße. Die Maßnahmen erfolgen unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und verbinden energetische Verbesserungen mit dem Erhalt des bestehenden Erscheinungsbildes. Durch den Einsatz von Dämmputz und die schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung wird der Bestand langfristig zukunftsfähig aufgestellt. Auch größere Projekte tragen zur Umsetzung der Strategie bei. In der Conrad-Hist-Straße 3–23 a werden energetische Sanierung, Modernisierung und Aufstockung miteinander kombiniert. Im Projekt „Am Rabensteinerweg“ entstanden darüber hinaus 49 neue, überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen, die eine zukunftsfähige Energieversorgung durch Fernwärme mit bezahlbarem Wohnraum verbinden. Damit wird die Klimastrategie auf verschiedenen Ebenen im Quartier, im Gebäude und in einzelnen Maßnahmen wirksam umgesetzt.

WIRTSCHAFTLICHE TRAGFÄHIGKEIT UND VERANTWORTUNG

Die Umsetzung der Klimastrategie ist mit erheblichen Investitionen verbunden. Insgesamt ergibt sich ein Investitionsbedarf von heute rund 38 Mio. Euro, davon etwa 13,5 Mio. Euro für Effizienzmaßnahmen und rund 24,8 Mio. Euro für die technische Gebäudeausstattung. Diese Größenordnung verdeutlicht, dass es sich nicht um einzelne Maßnahmen handelt, sondern um einen tiefgreifenden Umbau des gesamten Bestands. Zudem stellt sich die Frage der finanziellen Umsetzung. Maßnahmen, die als Instandhaltungsaufwand zu erfassen sind, müssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden und hängen damit direkt von der Ertragslage ab.

Die wirtschaftliche Steuerung der Transformation erfordert damit ein sorgfältiges Gleichgewicht zwischen Investitionen, Ergebnisentwicklung und Finanzierungsstruktur. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2026 eine moderate Anpassung der Mieten vorgenommen. Diese Maßnahme dient der langfristigen Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit der GBS und ist Bestandteil einer vorausschauenden Gesamtstrategie. Gleichzeitig bleibt die GBS ihrem genossenschaftlichen Selbstverständnis verpflichtet. Mitglieder mit geringeren Einkommen werden gezielt unterstützt: Die GBS informiert aktiv über das Wohngeld-Plus, bietet individuelle Beratung an und vermittelt bei Bedarf an die zuständigen Mitarbeitenden der Wohngeldstelle.

Die Transformation des Bestands ist damit nicht nur eine technische und wirtschaftliche, sondern auch eine soziale Aufgabe. Die Entscheidungen der kommenden Jahre werden maßgeblich darüber bestimmen, wie sich die GBS unter den veränderten Rahmenbedingungen langfristig behaupten kann.

Im Garten der Eugen-Jäger-Straße 29 ist eine Außeneinheit der Wärmepumpe installiert



BERICHT DES VORSTANDS

VERWALTUNG IM WANDEL: STRUKTUREN FÜR DIE ZUKUNFT SCHAFFEN

KONZENTRATION AUF DAS KERNGESCHÄFT

■ Die strategische Neuausrichtung der GBS wirkt sich unmittelbar auf die Organisation des Unternehmens aus. Mit der Beendigung der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zum Jahresende 2025 erfolgt eine klare Fokussierung auf das eigene Kerngeschäft. Dieses Geschäftsfeld wurde über viele Jahre erfolgreich betrieben, entspricht jedoch unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Steigende regulatorische Anforderungen, zunehmende Komplexität sowie der Fachkräftemangel haben die Rahmenbedingungen nachhaltig verändert. Vor diesem Hintergrund wurde die Entscheidung getroffen, die vorhandenen Ressourcen konsequent auf die Weiterentwicklung des eigenen Bestands zu konzentrieren.

Die Umsetzung dieser Entscheidung konnte im Jahr 2025 planmäßig abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 17 Wohnungseigentümergeinschaften an fünf verschiedene Hausverwaltungen übergeben. Die Übergaben erfolgten strukturiert und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten, sodass ein nahtloser Übergang sichergestellt werden konnte.

NEUORDNUNG VON ORGANISATION UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Parallel zur Fokussierung auf das Kerngeschäft wurde die interne Organisation umfassend weiterentwickelt und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet. Ein zentraler Baustein ist die strukturelle Neuaufstellung der technischen Abteilung. Vor dem Hintergrund der steigenden Anforderungen aus Klimastrategie, energetischer Sanierung und Bestandsentwicklung inklusive Neubau wurden Zuständigkeiten im Organigramm neu geordnet und Verantwortungsbereiche klar definiert. Ziel ist es, die zunehmende Komplexität der Maßnahmen gebündelt und effizient zu steuern. Die technische Kompetenz wird damit gezielt im eigenen Haus gestärkt und konsequent auf die Umsetzung der strategischen Ziele ausgerichtet.



Um Vertreterinnen und Vertreter stärker einzubinden, entwickeln Arbeitsgruppen Konzepte

Unabhängig davon wurde auch das soziale Management grundlegend neu strukturiert. Während die soziale Arbeit bislang vollständig über den Nachbarschaftsverein organisiert war, erfolgt die Steuerung künftig direkt über die GBS. Diese organisatorische Neuordnung ermöglicht eine engere Anbindung an die internen Abläufe, kürzere Abstimmungswege sowie eine schnellere und zielgerichtete Reaktion auf Entwicklungen in den Quartieren. Soziale Fragestellungen können damit unmittelbarer mit Themen der Bestandsentwicklung und der Bewirtschaftung verknüpft werden.

Der Nachbarschaftsverein bleibt weiterhin ein zentraler Bestandteil des genossenschaftlichen Lebens, übernimmt künftig jedoch eine klar fokussierte Rolle in der Gemeinschaftspflege. Veranstaltungen, nachbarschaftliche Aktivitäten und Angebote zur Stärkung des Miteinanders stehen dabei im Mittelpunkt. Zur Weiterentwicklung dieser Aufgaben wurde der Verein personell gestärkt und in seiner Ausrichtung geschärft. Ergänzt wird diese Neuordnung durch neue Beteiligungsformate wie beispielsweise die „Vertreterwerkstatt“, die den Dialog mit den Mitgliedern intensivieren und die aktive Mitwirkung an zentralen Zukunftsfragen fördern.

BERICHT DES VORSTANDS

VERWALTUNG IM WANDEL: STRUKTUREN FÜR DIE ZUKUNFT SCHAFFEN

DIGITALISIERUNG UND ERP-UMSTELLUNG

Ebenfalls ein zentraler Baustein der organisatorischen Weiterentwicklung ist die Einführung eines neuen ERP-Systems. Die Umstellung hat sich als deutlich komplexer erwiesen als ursprünglich angenommen. Zahlreiche Prozesse mussten grundlegend angepasst, Schnittstellen neu aufgebaut und Abläufe neu gedacht werden. Der damit verbundene Aufwand war erheblich und hat im Jahr 2025 viele Ressourcen gebunden.

Auch im Jahr 2026 wird die Organisation weiterhin stark durch diesen Prozess geprägt sein. Die Umstellung ist noch nicht abgeschlossen und wirkt sich weiterhin auf die tägliche Arbeit in vielen Bereichen aus. Davon unabhängig sind bereits konkrete Fortschritte sichtbar. So kann seit Frühjahr 2026 der Neuvermietungsprozess vollständig digital abgebildet werden. Mietverträge können inzwischen elektronisch unterzeichnet werden, was die Abläufe deutlich beschleunigt und vereinfacht.

Ein weiterer Meilenstein ist bereits in Vorbereitung: In der zweiten Jahreshälfte soll die Digitalisierung der Wohnungsabnahme- und Übergabeprozesse umgesetzt werden. Darüber hinaus befinden sich weitere Digitalisierungsprojekte in der Planung. Die Einführung des ERP-Systems ist damit nicht nur ein IT-Projekt, sondern ein zentraler Schritt hin zu einer modernen, leistungsfähigen und zukunftssicheren Verwaltung.

DIE GESCHÄFTSSTELLE IM WANDEL

Neben der organisatorischen und digitalen Weiterentwicklung wird auch die bauliche Struktur der Verwaltung grundlegend angepasst. Dabei stehen nicht nur funktionale Verbesserungen im Vordergrund, sondern auch Anforderungen an Sicherheit und dauerhafte Nutzbarkeit des Gebäudes. Ein wesentlicher Auslöser für die geplanten Maßnahmen sind umfassende Anforderungen im Bereich des Brandschutzes.

Sowohl Verwaltung als auch Verwaltungsgebäude werden funktional neu aufgestellt



„Fokus schafft Stärke –
wir konzentrieren uns auf
unseren eigenen Bestand“

Das Verwaltungsgebäude ist in seiner heutigen Struktur über viele Jahre gewachsen und entspricht in Teilen nicht mehr den aktuellen technischen und rechtlichen Anforderungen. Die notwendigen Anpassungen betreffen dabei nicht nur einzelne Details, sondern greifen tief in die bestehende Gebäudestruktur ein und machen eine grundlegende Neuordnung von Flächen, Zugängen und Nutzungen erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist daher nicht optional, sondern zwingend empfohlen, um den sicheren Betrieb der Geschäftsstelle auch künftig gewährleisten zu können. Gleichzeitig eröffnet die bauliche Anpassung die Möglichkeit, die Verwaltung räumlich und funktional neu auszurichten.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere der Eingangsbereich grundlegend überarbeitet. Die bisherige Schalterstruktur stammt aus einer Zeit, in der Mietzahlungen teilweise bar abgewickelt wurden und entsprechend bankähnliche Lösungen erforderlich waren. Diese Form der Abschottung entspricht nicht unserem Anspruch an eine moderne, serviceorientierte Verwaltung. Ziel ist es daher, die Geschäftsstelle offener, zugänglicher und stärker auf

den direkten Austausch mit den Mitgliedern auszurichten. Der persönliche Kontakt soll erleichtert, Wege verkürzt und die Kommunikation verbessert werden. Die Verwaltung wird damit auch räumlich stärker auf die Bedürfnisse der Mitglieder ausgerichtet. Der Umbau ist somit weit mehr als eine rein bauliche Maßnahme. Er verbindet Anforderungen des Brandschutzes mit einer bewussten Weiterentwicklung des Selbstverständnisses der GBS hin zu einer modernen, ansprechbaren und zukunftsfähigen Verwaltung.

AUSBLICK

Das Jahr 2026 wird im Bereich der Verwaltung weiterhin von der Umsetzung der begonnenen Veränderungen geprägt sein: Es werden sich Strukturen festigen, Prozesse weiterentwickeln und neue Arbeitsweisen etablieren. Ziel bleibt es, die GBS organisatorisch so aufzustellen, dass sie die steigenden Anforderungen an Bestandsentwicklung, Klimastrategie und Service dauerhaft bewältigen kann.

„Klare Zuständigkeiten sind
die Grundlage für wirksame
Umsetzung.“

Über 100 Jahre alte Gebäude der GBS prägen das Bürgfeld-Gebiet in Speyer-West





LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	18
2. GESCHÄFTSVERLAUF	19
3. DARSTELLUNG DER LAGE	
3.1. ERTRAGSLAGE	28
3.2. VERMÖGENSLAGE	29
3.3. FINANZLAGE	30
3.4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	31
4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	
4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	32
4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	38
5. PROGNOSEBERICHT	39

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

■ Das Geschäftsmodell der Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) ist seit ihrer Gründung im Kern unverändert geblieben. Die Genossenschaftssatzung bestimmt in § 2: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Diesen Zweck erfüllt die GBS durch:

- A| den Bau und den Erwerb von preiswerten Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder und die Schaffung und Veräußerung von Eigentumswohnungen sowie den Bau und die Nutzung von Einrichtungen, die mittelbar dem Wohnen dienen (beispielsweise Garagen und Geschäfte),
- B| die ständige Qualitätsverbesserung des genossenschaftlichen Hausbesitzes durch Instandhaltung und umfassende Modernisierung und
- C| die zukunftsorientierte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds.
- D| Im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Ziele erfüllt die GBS ihren genossenschaftlichen Auftrag auch dadurch, dass sie ihre Mitglieder in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern sucht.

Die GBS gehört ihren Mitgliedern. Auf der Grundlage der Gleichheit von Geschlecht, Herkunft, Abstammung, Religion und politischer Überzeugung können alle Mitglied werden, die bereit sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen. Hierfür ist mindestens ein Geschäftsanteil zu erwerben. Allen Mitgliedern obliegt es, das Schicksal ihrer Genossenschaft – und damit das Leben in ihrem Quartier – eigenverantwortlich zu gestalten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Mitglieder durch Informations- und Diskussionsangebote in die Lage versetzt werden, am genossenschaftlichen Entscheidungsprozess teilzunehmen. Dem dienen nicht nur die jährlichen Vertreterversammlungen, zu denen alle Mitglieder eingeladen werden. Daneben informiert auch eine eigene Mitgliederzeitung.

Zudem geben die jährlichen Geschäftsberichte Aufschluss über die Entwicklung der Genossenschaft. Die GBS handelt und wird zugleich verwaltet durch ihre satzungsmäßigen Organe.

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreterversammlung, bestehend aus insgesamt 93 Vertreterinnen und Vertretern, wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns, diskutiert gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Der vom Vertrauen der Vertreterversammlung getragene 9-köpfige Aufsichtsrat hat nach § 25 der Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Gemeinsam mit dem Vorstand berät der Aufsichtsrat alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft; er tagt aber auch getrennt vom Vorstand.

Der aus zwei Mitgliedern bestehende Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er vertritt die GBS und führt mit Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Geschäfte der Genossenschaft. Dabei werden sie von den beiden Prokuristen unterstützt, die mit ihrem Fachwissen und ihrer Erfahrung wesentlich zum reibungslosen Ablauf der Geschäfte beitragen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

■ Die deutsche Wirtschaft konnte sich 2025 nur leicht aus der vorangegangenen Rezession lösen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,2 %, kalenderbereinigt um 0,3 %. Damit blieb Deutschland im internationalen Vergleich deutlich zurück: Für die 27 EU-Mitgliedstaaten ist beispielweise ein Wachstum von 1,4 % erwartet worden. Die schwache Dynamik ist Ausdruck struktureller Veränderungen. Zunehmende handelspolitische Spannungen sowie eine wachsende Entkopplung vom Welthandel belasteten insbesondere die exportorientierte Wirtschaft und führten zu weiter sinkender Wettbewerbsfähigkeit. Gleichzeitig gewinnt die staatliche Nachfrage an Bedeutung: Öffentliche Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung, Energiewende und Verteidigung sollen die wirtschaftliche Entwicklung stützen, können strukturelle Anpassungsbedarfe jedoch nur teilweise kompensieren.

Am Arbeitsmarkt endete 2025 der langjährige Beschäftigungsaufbau. Die Zahl der Erwerbstätigen stagnierte mit 46,0 Mio. auf Vorjahresniveau. Außerdem stieg die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 161.000 auf 2,9 Mio., die Arbeitslosenquote erhöhte sich von 6,0 % auf 6,3 %. Damit wurde die konjunkturelle Schwäche zunehmend auch am Arbeitsmarkt sichtbar.

Die Verbraucherpreise normalisierten sich 2025 weiter, lagen im Jahresdurchschnitt jedoch noch leicht über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank. Die Inflationsrate betrug im Jahresmittel 2,2 %, im Dezember 1,8 %. Deutlich dynamischer entwickelte sich das Baupreisniveau: Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2025 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr und damit stärker als die allgemeine Preissteigerung von 2,1 %. Seit Ende 2019 sind die Baupreise kumuliert um gut 48 % gestiegen.

Die Krise im Wohnungsbau setzte sich 2025 trotz erster Stabilisierungssignale fort. Die Bauinvestitionen gingen real um 0,9 %, die Wohnungsbauinvestitionen um 2,4 % zurück. In Neubau und Modernisierung flossen dennoch rund 272 Mrd. Euro, was 59 % aller Bauinvestitionen entspricht. Gleichzeitig lagen die realen Wohnungsbauinvestitionen auch bei erwarteter Erholung 2026 noch knapp 20 % unter dem Niveau von 2020; im Neubau sogar rund 25 % darunter.

Auf der Genehmigungsseite zeigte sich 2025 erstmals eine Gegenbewegung. Für rund 239.000 Wohnungen wurden Genehmigungen erteilt (+11 % gegenüber 2024). Im Mehrjahresvergleich bleibt die Entwicklung jedoch schwach: 2024 waren die Genehmigungen um 17 % gesunken, seit 2020 insgesamt um 43 %. Eine nachhaltige Trendwende ist trotz des Anstiegs nicht erkennbar. Nach Schätzungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) wurden 2025 nur noch rund 229.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit setzte sich der rückläufige Trend fort und das Ziel von 400.000 Wohnungen jährlich wurde erneut deutlich verfehlt.

Für 2026 wird eine konjunkturelle Belebung erwartet, die jedoch stark von staatlichen Impulsen abhängt. Die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) liegen zwischen 0,6 % und 1,5 %. Die Bauinvestitionen sollen um 1,7 % steigen, im Wohnungsbau wird lediglich ein Plus von rund 0,5 % erwartet. Eine durchgreifende Erholung ist damit noch nicht absehbar.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Mieten- und Kaufpreisentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in Deutschland bleibt auch im Jahr 2025 auf hohem Niveau, wenngleich sich die demografische Dynamik weiter abschwächt. Zum Jahresende 2025 lebten rund 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Gleichzeitig überstieg die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten im vierten Jahr in Folge deutlich; das Geburtendefizit lag erneut bei über 300.000 Personen. Die Nettozuwanderung ging gegenüber dem Vorjahr um mindestens 40 % zurück und konnte das bestehende Geburtendefizit damit erstmals seit 2020 nicht mehr ausgleichen. In der Folge verliert das Bevölkerungswachstum spürbar an Dynamik, während sich die Wohnraumnachfrage weiterhin stark auf wirtschaftsstarke Regionen und Ballungsräume konzentriert.

Die Entwicklung der Bestandsmieten zeigt auch im Übergang zu 2025 ein weiterhin moderates Wachstum. Im Jahr 2024 stiegen die Nettokaltmieten bundesweit um 2,2 % auf durchschnittlich 7,60 Euro/m². Dieser Trend bewegt sich damit weiterhin in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Inflation. Für 2025 ist vor dem Hintergrund steigender Kosten im Bestand sowie begrenzter Neubautätigkeit von einer anhaltenden, aber weiterhin gedämpften Mietentwicklung auszugehen. Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024 bei 6,63 Euro/m² und damit weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Ein Blick auf die Angebotsmieten in Rheinland-Pfalz zeigt eine weiterhin dynamische Entwicklung. Im Jahr 2024 wurden durchschnittlich 9,50 Euro je m² Wohnfläche aufgerufen. In den kreisfreien Städten lag das Mietniveau mit durchschnittlich 10,85 Euro je m² nochmals deutlich höher, was einer Steigerung von 3,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. In Speyer erreichte die Angebotsmiete im Jahr 2024 durchschnittlich 11,25 Euro je m² Wohnfläche, nach 10,67 Euro je m² im Jahr 2023. Damit zählt Speyer zu den teuersten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz und belegt hinter der Landeshauptstadt Mainz, die durchschnittlich 14,00 Euro je m² aufweist, den zweiten Platz.

Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt im Jahr 2024 ein differenziertes Bild. Bei Eigentumswohnungen setzte sich der Aufwärtstrend fort: Die Angebotskaufpreise für Geschosswohnungen stiegen in Speyer auf 3.450 Euro je m² (+1,6 % gegenüber 2023). Auch im Jahr 2025 zeichnet sich eine Stabilisierung mit leichter Aufwärtsdynamik ab; im zweiten Quartal 2025 liegt der Anstieg in den kreisfreien Städten Deutschlands bei +0,6 %. Demgegenüber gaben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht nach. In Speyer lagen sie bei durchschnittlich 3.792 Euro je m² und damit um 1,4 % unter dem Vorjahresniveau. Dennoch bleibt das Preisniveau deutlich über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (2.240 Euro je m²).

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 233.848,65 Euro auf 12.527.246,92 Euro (+1,90 %) gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Davon entfallen rund 203 TEuro auf die Sollmieten. Dieser Anstieg setzt sich vor allem aus dem Erstbezug des Neubauprojekts Langensteinweg 21, 21 a mit rund 71 TEuro, der Neuvermietung nach Mieterwechsel beziehungsweise Modernisierung im Jahr 2025 (rund 62 TEuro) sowie einer allgemeinen Mieterhöhung nach Wegfall öffentlicher Förderung (rund 12 TEuro) zusammen. Weitere rund 58 TEuro resultieren aus ganzjährigen Auswirkungen von Erhöhungen des Vorjahres.

Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,71 Euro pro m² Wohnfläche. Rund 93 % der Einheiten liegen damit unterhalb der für das Jahr 2025 gültigen Neubau-Fördermiete für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze gemäß § 13 LWoFG zuzüglich 60 %, die bei 8,45 Euro pro m² Wohnfläche liegt. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 69,27 m² Wohnfläche.

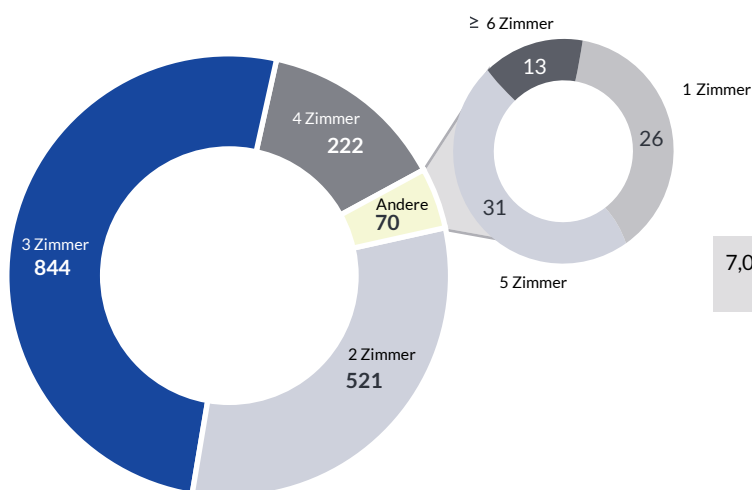
Durchschnittsmieten pro m² Wohnfläche

	2025	2024	2023
	€	€	€
Nettokaltmiete	6,71	6,59	6,50
Kalte Betriebskosten	1,36	1,35	1,30
Bruttokaltmiete	8,07	7,94	7,80

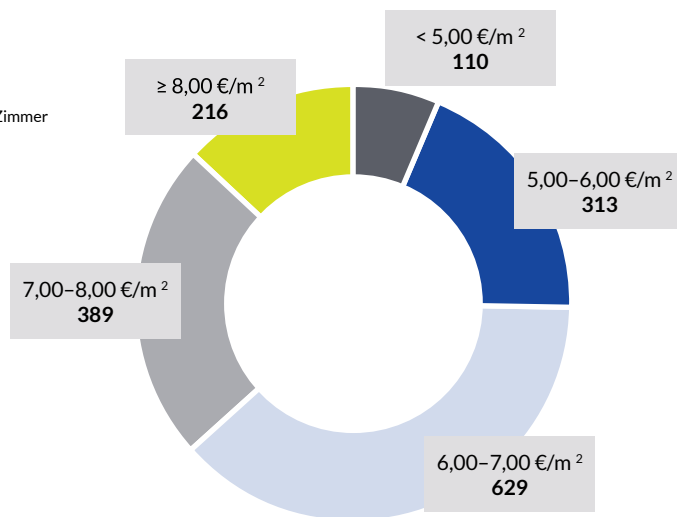
Aufteilung Eigenbestand

	2025	2024	2023
Einfamilienhäuser	153	153	153
Wohnungen (davon öffentlich gefördert)	1.504 (120)	1.490 (128)	1.490 (172)
Gewerbe	12	12	12
Garagen/Abstellplätze	716	712	711
Eigengenutzte Einheiten	7	7	7
Summe	2.392	2.374	2.373

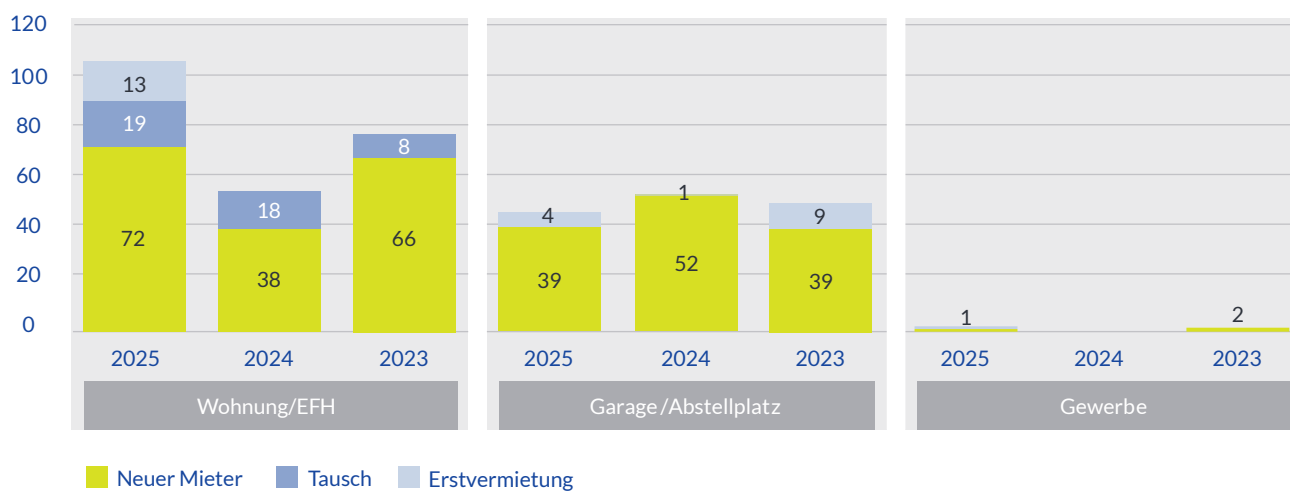
Wohneinheiten nach Anzahl Zimmer



Wohneinheiten nach Grundmiete pro m²



Neuvermietungen im Zeitverlauf



2. GESCHÄFTSVERLAUF

Verwaltungsbetreuung

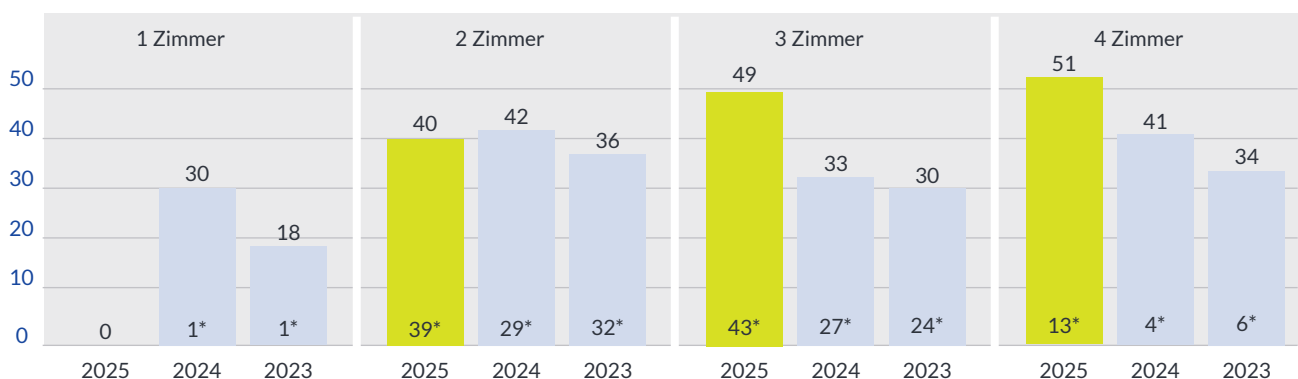
Die GBS hat die Verwaltungsbetreuung zum 31. Dezember 2025 vollständig eingestellt. Die bis dahin bestehenden Verwalterverträge, zuletzt für 17 Wohnungseigentümergeinschaften (zzgl. 6 Garagengemeinschaften) mit insgesamt 555 Eigentumswohnungen sowie 225 Stellplätzen und Garagen, wurden im Laufe des Geschäftsjahres ordnungsgemäß beendet bzw. übertragen.

Kündigungen und deren Gründe

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 98 (Vorjahr 71) Wohnungen und Einfamilienhäuser gekündigt. Dies führt zu einer Fluktuationsquote von 5,9 % (Vorjahr 4,4 %).

Die häufigsten Kündigungsgründe waren familiäre oder private Veränderungen mit 36 (Vorjahr 29) Fällen sowie eine nicht mehr passende Wohnungsgröße mit 15 (Vorjahr 8) Fällen. Es folgten 13 (Vorjahr 5) Wohnortwechsel und 12 (Vorjahr 15) Kündigungen aufgrund von Versterben. Alters- und gesundheitsbedingte Gründe spielten in 11 (Vorjahr 10) Fällen eine Rolle, darunter der Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Pflegeeinrichtung, der Wechsel zu Angehörigen sowie der Wunsch nach einem barrierefreien Zugang. Die übrigen 8 (Vorjahr 2) Kündigungen basierten auf sonstigen Gründen, wie Belastung durch Lärm, Umzug in eine modernisierte Wohnung oder wegen eines schlechten Wohnumfelds. Zwangsweise Kündigungen durch die GBS erfolgten in 3 (Vorjahr 2) Fällen, wobei es sich um aufgelaufene Mietrückstände und einen Verstoß gegen die Hausordnung handelte.

Bewerbungen nach Anzahl Zimmer



*Grundgesamtheit

Neuvermietungen und Bewerbungen

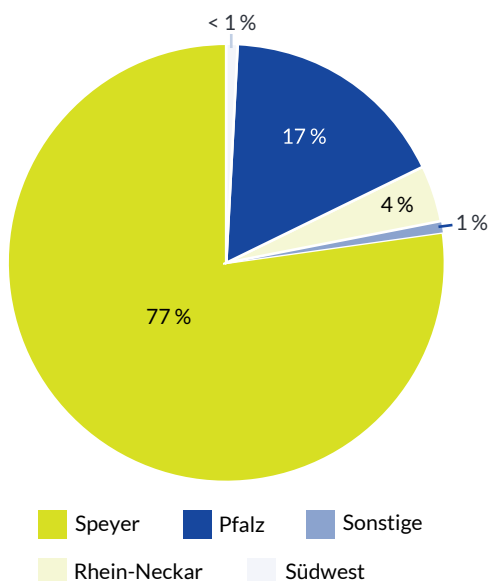
Insgesamt wurden 104 (Vorjahr 56) neue Mietverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser abgeschlossen, davon 19 (Vorjahr 18) mit bei der GBS wohnenden Mietparteien. Zudem wurden 43 (Vorjahr 53) Garagen und KFZ-Stellplätze vermietet. Im Bereich Gewerbe gab es 2 (Vorjahr 0) Neuverträge.

Im Jahr 2025 gingen über unser digitales Vermarktungstool Immomio insgesamt 5.244 (Vorjahr 2.910) Bewerbungen auf ausgeschriebene Wohnungen und Einfamilienhäuser ein. Davon entfielen 4.300 (Vorjahr 2.328) Bewerbungen auf unsere Mitglieder und 924 (Vorjahr 582) auf Nicht-Mitglieder. Insgesamt bewarben sich 594 (Vorjahr 512) Mitglieder mindestens einmal; im Durchschnitt lag die Anzahl der Bewerbungen je Mitglied bei 7,2 (Vorjahr 4,5). Pro Mietobjekt erhielten wir durchschnittlich 45 (Vorjahr 38) Bewerbungen von Mitgliedern. Entgegen den bisherigen Beobachtungen war die Nachfrage nach 4-Zimmer-Wohnungen besonders hoch: Hier gingen durchschnittlich 51 (Vorjahr 41) Bewerbungen je Objekt ein.

Einen noch deutlicheren Anstieg verzeichneten wir bei 3-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 49 (Vorjahr 33) Bewerbungen. Bei 2-Zimmer-Wohnungen blieb die Nachfrage auf einem weiterhin hohen Niveau mit durchschnittlich 40 (Vorjahr 42) Bewerbungen.

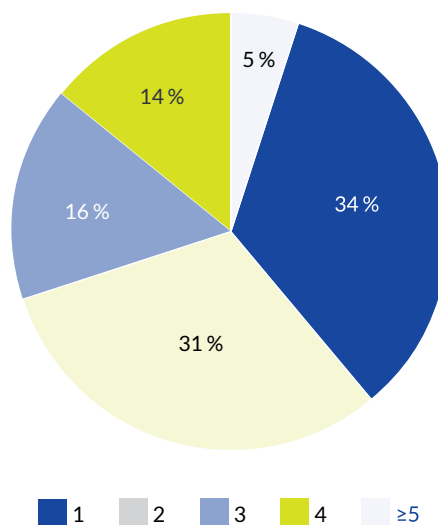
Die Wohnraumnachfrage ist weiterhin überwiegend lokal geprägt: 77 % (Vorjahr 81 %) der Bewerber wohnen bereits in Speyer. Innerhalb der Bewerbergruppe unserer Mitglieder stellen Ein-Personen-Haushalte mit 34 % (Vorjahr 40 %) den größten Anteil, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten mit 31 % (Vorjahr 30 %). Haushalte mit drei bis vier Personen sind mit insgesamt 30 % (Vorjahr 25 %) vertreten, während Haushalte mit fünf oder mehr Personen weiterhin einen Anteil von 5 % ausmachen.

Herkunft der Interessenten nach Region



Grundgesamtheit = 428 von 594

Haushaltsgröße der Interessenten



Grundgesamtheit = 567 von 594

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Mietrückstände und Wertberichtigung

Zum 31. Dezember 2025 lagen die Mietrückstände bei 49.073,32 Euro und damit 0,48 % bezogen auf die jährliche Sollmiete (Vorjahr: 65.735,40 Euro / 0,65 %). Insgesamt erfolgte eine Wertberichtigung von Forderungen über 13.498,88 Euro (Vorjahr: 18.420,78 Euro).

Bestandserweiterung und Neubautätigkeit

Für das Wohnprojekt „**Am Rabensteinerweg**“ erwarten wir eine termingerechte Fertigstellung. Die Vermarktung ist vorbereitet; die Vermietung der ersten 10 Wohneinheiten erfolgte zum 1. Juni 2026. Die übrigen 37 Wohneinheiten werden voraussichtlich zum 1. Juli bzw. 1. August 2026 vermietet. Hintergrund ist die eingeschränkte Verfügbarkeit von Pkw-Stellplätzen, da die Übergabe der Tiefgarage bauseits voraussichtlich erst Anfang August erfolgen kann. Auf dieser Grundlage wurden planmäßig weitere Kaufpreistraten in Höhe von insgesamt 6,2 Mio. Euro gezahlt. Darüber hinaus folgte die Aktivierung sonstiger Nebenkosten sowie Bauzeit-zinsen in Höhe von insgesamt 175 TEuro.

Der Bau des gemeinschaftlichen Wohnprojekts „**Lan-gensteinweg**“ konnte planmäßig abgeschlossen und zum 1. Februar 2025 an die Mieter übergeben werden. Insgesamt sind im Berichtsjahr Baukosten sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von rund 724 TEuro angefallen.

Im Jahr 2025 wurden die Planungen für die umfassende Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme in der **Conrad-Hist-Straße 3-23 a** weiter konkretisiert und maßgeblich vorangetrieben. Die Baugenehmigung liegt vor. Parallel hierzu führten wir mit dem Generalunternehmer B&O Bau GmbH intensive Verhandlungen, so dass wir zwischenzeitlich den Bauvertrag abschließen konnten. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden umfassend über die anstehenden Maßnahmen informiert. Für den 1. Bauabschnitt (Conrad-Hist-Straße 19-23 a) haben wir mit den Mieterinnen und Mietern Modernisierungsvereinbarungen getroffen. Der Beginn der Bauausführung ist für Mitte Juni 2026 vorgesehen. Im Berichtsjahr fielen weitere Planungskosten sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen von insgesamt 211 TEuro an.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2025 setzten wir weitere Maßnahmen im Bereich Modernisierung und Instandhaltung um, die auf die energetische Optimierung des Bestands und die Anpassung an aktuelle technische Standards abzielten. Die Objekte **Friedrich-Ebert-Straße 22-26** und **30-40** werden umfassend modernisiert unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben, da die Gebäude im Bereich des Ensembleschutzes liegen. Dabei werden ein neuer Dämmputz aufgebracht, die Dacheindeckung erneuert sowie neue Fenster und Hauseingangstüren eingebaut. Das Investitionsbudget beträgt 1,6 Mio. Euro (davon im Berichtsjahr angefallen: 122 TEuro Fremdkosten). Die im Berichtsjahr fertiggestellte denkmalgerechte Modernisierung am Objekt **Am Woogbach 3-4** verursachte abschließende Investitionskosten von 164 TEuro. In der **Georg-Kerschensteiner-Straße 2-6** und **Carl-Zeiss-Straße 2 und 4** wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz begonnen. Ziel ist, die Energieeffizienz langfristig zu steigern und den CO₂-Ausstoß zu senken. Im Zuge der Maßnahme erfolgt ein vollständiger Rückbau der bisherigen Gasetagenheizungen in den betroffenen 20 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen beträgt 350 TEuro (davon im Berichtsjahr angefallen: 120 TEuro Fremdkosten).

[Am Woogbach 3: Die umfassende Sanierung entwickelt den Altbau zu zeitgemäßem Wohnraum weiter](#)





Vorher und nachher: Treppe und Flur nach umfassender Sanierung in der Eugen-Jäger-Straße 29

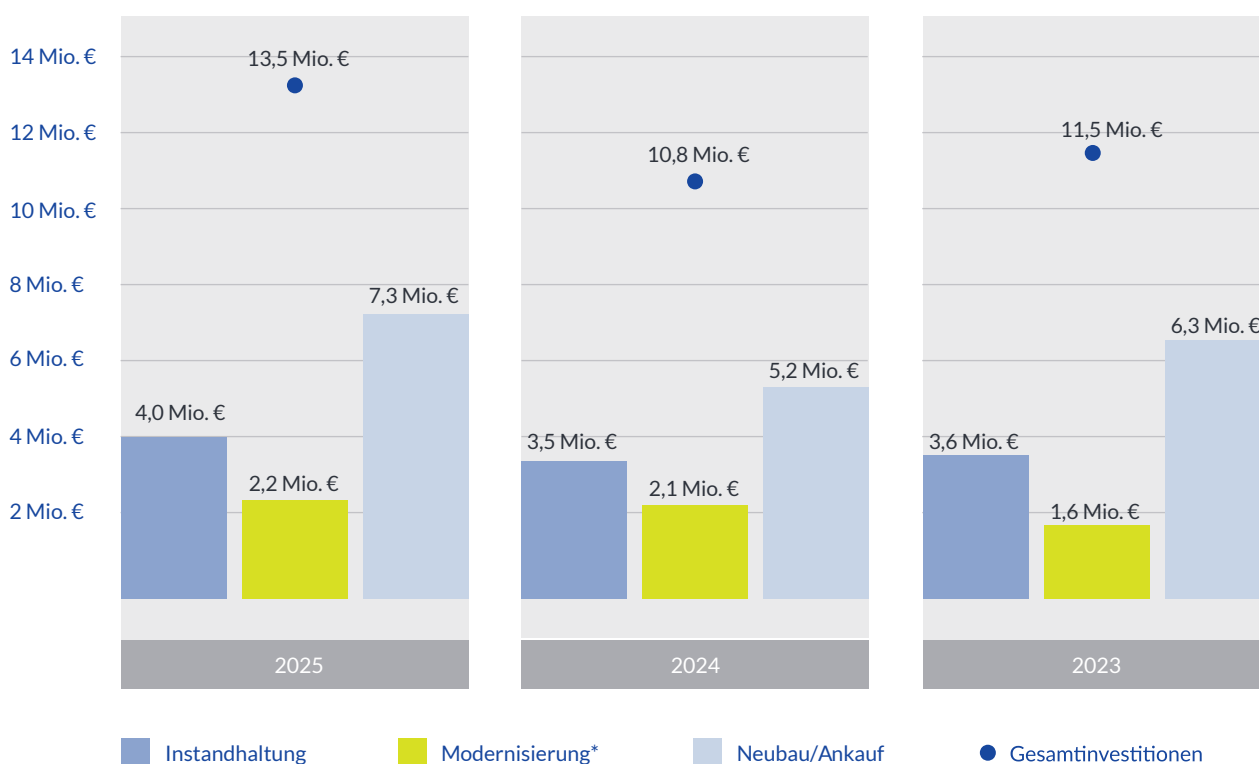
Die Maßnahme der Umstellung auf Fernwärme in der **Conrad-Hist-Straße 6-20** wurde im Jahr 2025 abgeschlossen. Im Berichtsjahr fielen Fremdkosten in Höhe von 279 TEuro an. In der Josef-Schmitt-Straße 1 und 3 wurden bestehende Aufzugsanlagen modernisiert, um sowohl die Betriebssicherheit als auch den Komfort für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter zu verbessern. Die Investitionskosten beliefen sich auf 102 TEuro, welche vollständig im Berichtsjahr anfielen.

Aufgrund von Mieterwechseln erfolgten zudem 14 (Vorjahr 13) umfangreiche Einzelmodernisierungen.

Darunter wurden insgesamt 9 (Vorjahr 6) Heizungseinbauten und 5 (Vorjahr 7) Heizungsmodernisierungen sowie 14 (Vorjahr 11) Badmodernisierungen vorgenommen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes wurden folglich insgesamt 6,2 Mio. Euro aufgewendet (Fremdkosten und Eigenleistungen), was zu 51,49 Euro pro m² in Bezug auf die im Eigenbestand bewirtschaftete Wohn- und Gewerbefläche führt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Investitionsvolumen um 11,2 % gestiegen.

Gesamtinvestitionen in den Bestand



*nachträgliche Herstellungskosten nach HGB

2. GESCHÄFTSVERLAUF

PERSONAL

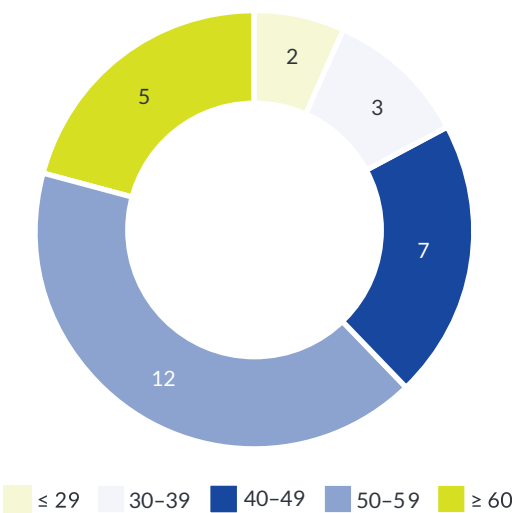
Im Unternehmen waren im Jahresdurchschnitt insgesamt 27,3 (Vorjahr 28,3) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv beschäftigt, wobei der Vorstand und Beschäftigte in Teilzeit anteilig in das Vollzeitäquivalent (37-Stunden-Woche) mit einfließen. Am 31. Dezember 2025 waren insgesamt 17 weibliche (59 %) und 12 männliche Personen (41 %) angestellt. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt in etwa 50 Jahre und ist somit gegenüber dem Vorjahr um ein Jahr gestiegen. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,1 % (Vorjahr 11,1 %) und ist durch einen Renteneintritt sowie einer Kündigung im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung begründet.

Zusätzlich zu den aktiv Beschäftigten ist seit Sommer 2024 ein Auszubildender für den Beruf des Immobilienkaufmanns eingesetzt, der in den Kennzahlen und Grafiken keine Berücksichtigung findet.

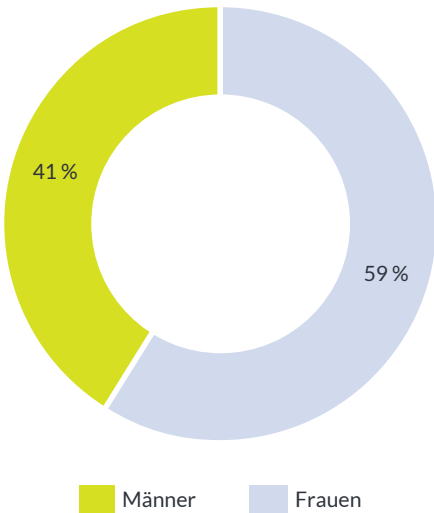
Die Gesamtpersonalaufwendungen betrugen 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 2,5 Mio. Euro). Da die GBS dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. als Mitglied mit Tarifbindung angehört, richten sich die Löhne und Gehälter nach dem jeweils gültigen Vergütungsstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für die Vorstände Oliver Pastor und Bernd Reif besteht eine außertarifliche Vereinbarung zur Vergütung.

Stand: 31.12.2025	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	31.12.2024
Vorstand	2	0	2	2
Kaufmännischer Bereich und Sozialmanagement	6	7	13	14
Technischer Bereich	6	1	7	7
Regiebetrieb und Hausmeister	5	2	7	7
Gesamt	19	10	29	30

Mitarbeiteranzahl nach Altersverteilung



Beschäftigte nach Geschlecht





Der sanierte Altbau in der Christoph-Lehmann-Straße bewahrt seinen historischen Charme – der anstehende Fernwärmeanschluss weist in Richtung Zukunft

LAGEBERICHT

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

■ Die Ertragslage ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Dieses ist gegenüber dem Vorjahr um 23,5 % auf 1,0 Mio. Euro gesunken. Begründet liegt dies vor allem in höheren Instandhaltungskosten (+511 TEuro), die nicht durch höhere Mieteinnahmen (+234 TEuro gegenüber VJ) kompensiert werden konnten. Im Jahr 2025 erfolgte eine Auszahlung von Zuschüssen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) für den Ankauf von Belegungsrechten, die als Rechnungsabgrenzungsposten über einen Zeitraum von 10 Jahren zeitanteilig aufgelöst werden. Dies führt zu zusätzlichen Einnahmen im Berichtsjahr von 46 TEuro.

Das negative Ergebnis im Bereich Verwaltungsbetreuung ist im Wesentlichen auf die strategische Entscheidung zurückzuführen, den Geschäftsbereich zum 31. Dezember 2025 planmäßig aufzulösen. Die Erträge sowie die angefallenen Kosten waren gegenüber dem Vorjahr rückläufig, da wir die Verwaltung einiger Eigentümergemeinschaften bereits im Laufe des Jahres 2025 beendeten. In diesem Zusammenhang wurden zusätzlich Personalkapazitäten abgebaut.

Im Bereich der Kapitaldisposition konnten Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen über 13 TEuro die angefallenen Kosten decken.

Das Negativergebnis aus dem Bereich Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege resultiert vordergründig systembedingt aus der Vollkostenrechnung.

Das sonstige Ergebnis umfasst insbesondere die finanzielle Unterstützung des Nachbarschaftsvereins der Speyerer Baugenossenschaft e. V. in Höhe von 70 TEuro. Darüber hinaus sind in Vorbereitung auf die zum 1. Januar 2026 erfolgte Umstellung der Systemsoftware bereits eigene Kosten von rund 72 TEuro angefallen, die die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in diesem Bereich begründen.

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Bewirtschaftungstätigkeit	959	1.253	-294	-23,5
Verwaltungsbetreuung	-177	-211	34	-16,1
Kapitaldisposition	0	30	-30	-100,0
Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege	-131	-151	20	-13,2
Sonstiges Ergebnis	-200	-132	-68	51,5
Ergebnis vor Steuern	451	789	-338	-42,8
Körperschaftsteuer	0	0	0	0
Jahresüberschuss	451	789	-338	-42,8

3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund vorgenommener Bestandsinvestitionen. Insgesamt sind 2,2 Mio. Euro Zugänge bei Wohnbauten verzeichnet, wovon 2,0 Mio. Euro auf Wohnungseinzelmodernisierungen und 227 TEuro auf Nachaktivierungen entfallen.

Für das Neubauprojekt „Langensteinweg“ sind Zugänge im Bereich der Anlagen im Bau über 724 TEuro zu verzeichnen. Nach Fertigstellung erfolgte die Umbuchung der gesamten Herstellungskosten in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Hier wurden sodann Tilgungszuschüsse über insgesamt 904 TEuro im Zusammenhang mit den in Anspruch genommenen Förderdarlehen der ISB in Abzug gebracht. Weiter führen geleistete Anzahlungen der fünften bis achten Kaufpreirate sowie aktivierte Bauzeitinsen für das Neubauprojekt „Am Rabensteinerweg“ zu einem Zuwachs von 6,4 Mio. Euro.

Bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben wurden im Berichtsjahr vorhandene Bausparguthaben über 455 TEuro ausgezahlt.

Das Eigenkapital stieg hauptsächlich durch Geschäftsguthabenzugänge sowie durch die Zuführung des anteiligen Jahresüberschusses in die Bauerneuerungsrücklage sowie die Mindestzuführung in die gesetzliche Rücklage.

Die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 395 TEuro, da im Jahr 2025 weitere Zuschüsse der ISB für den Ankauf von Belegungsrechten ausgezahlt wurden. Diese Zuschüsse sind entsprechend der vereinbarten Belegungsbindung über zehn Jahre zeitan- teilig aufzulösen.

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	85.225	79.367	5.858	7,4
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.548	2.484	64	2,6
Forderungen	389	238	151	63,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	744	1.253	-509	-40,6
Gesamtvermögen	88.906	83.342	5.564	6,7
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	11.965	11.776	189	1,6
Rücklagen	18.843	18.710	133	0,7
Bilanzgewinn	318	304	14	4,6
	31.126	30.790	336	1,1
Rückstellungen	296	253	43	17,0
Verbindlichkeiten	56.544	51.658	4.886	9,5
Rechnungsabgrenzungsposten	940	641	299	0,0
	57.780	52.552	5.228	9,9
Gesamtvermögen	88.906	83.342	5.564	6,7

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.3 FINANZLAGE

Die Liquidität der Genossenschaft ist weiterhin als stabil und positiv zu bewerten. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit fristgerecht erfüllt werden. Wie auch in den Vorjahren wurden Investitionen in Wertverbesserungsmaßnahmen und Neubauvorhaben sowohl aus Eigen- als auch Fremdmitteln finanziert.

Die Zunahme der Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Sachanlagen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt „Am Rabensteinerweg“ (6,4 Mio. Euro) sowie den aktivierungsfähigen Wohnungseinzelmodernisierungen (2,0 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr wurden Darlehensmittel in Höhe von 1,4 Mio. Euro für das Neubauprojekt „Langensteinweg“ aufgenommen. Darüber hinaus wurden aus dem Gesamtkreditvolumen der Zwischenfinanzierung (9,3 Mio. Euro) weitere 4,8 Mio. Euro sowie aus einem weiteren Finanzierungsdarlehen 2,0 Mio. Euro für die fünfte bis achte Kaufpreisrate des Neubauprojekts „Am Rabensteinerweg“ abgerufen. Außerdem kamen zwei Bauspardarlehen über insgesamt 544 TEuro zur Auszahlung. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen aller aufgenommenen Darlehen in Höhe von insgesamt 2,7 Mio. Euro sowie die Verrechnung von Tilgungszuschüssen über 904 TEuro.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr vor allem durch einen Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um rund 300 TEuro gesunken.

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	85.225	79.367	5.858	7,4
Finanzierungsmittel	53.422	48.210	5.212	10,8
Überdeckung	31.803	31.157	646	2,1
Kurzfristiger Bereich				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	744	797	-53	-6,6
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	389	238	151	63,4
Kurzfristige Verpflichtungen	665	977	-312	-31,9
Stichtagsliquidität	468	58	410	706,9

3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die nachfolgenden erfolgskritischen Schlüsselkennzahlen enthalten zusätzliche Informationen, deren Aussagekraft über standardisierte Werte im Jahresabschluss hinausgehen. Die Auswahl umfasst die wesentlichen Werttreiber im Mehrjahresvergleich, die einen erheblichen Einfluss auf das Unternehmensgeschäft ausüben können.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	35,0 %	36,9 %	37,0 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	1,5 %	2,6 %	2,6 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	1,6 %	1,9 %	1,8 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	95,9 %	95,2 %	92,8 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	56,8 %	54,5 %	55,0 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmieten} \cdot \text{Erlösschmälerungen}} \times 100$	35,6 %	34,9 %	35,4 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2025	2024	2023
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Kündigungen (Wohneinheiten) im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	5,9 %	4,4 %	4,3 %
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	2,2 %	1,9 %	0,8 %
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{nachtr. Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	51,49 €	46,59 €	43,34 €
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}} \times 100$	1,8 %	1,7 %	1,5 %
Fremdkapitalzinsen je m ² /Monat	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	0,53 €	0,51 €	0,46 €

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ Die wirtschaftliche Situation von Unternehmen und deren Entwicklung hängt ganz entscheidend vom vorliegenden Informationsstand und auch von der richtigen Einschätzung der unternehmerischen Risiken und Chancen ab. Die bekannten Risiko- und Beobachtungsfelder werden durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kontinuierlich aufbereitet und durch den Vorstand überwacht. Dabei ist das Risikomanagementsystem auf die Größe der GBS abgestimmt. Es erfolgt eine andauernde Evaluierung, in deren Rahmen bestehende Risiken und Chancen neu bewertet und neue Beobachtungsfelder identifiziert und analysiert werden.

Selbst nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Analyse besteht zum Ende des Jahres 2025 nach unserer aktuellen Einschätzung kein Anzeichen für existenzgefährdende oder bedrohliche Risiken für die GBS. Der Vorstand hat festgestellt, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Hinblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung identifiziert wurden, die nicht angemessen bewältigt werden könnten.

4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

A| Marktrisiko

Das Marktrisiko ist weiterhin maßgeblich von gesamtwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen geprägt. Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich nach der Zinswende der vergangenen Jahre in einer anhaltenden Anpassungsphase. Zwar hat sich das Zinsniveau im Jahr 2025 auf einem höheren Niveau stabilisiert, jedoch führt dies nicht zu einer grundlegenden Entlastung für die Wohnungswirtschaft. Insbesondere im Bereich des Neubaus be-

stehen weiterhin erhebliche wirtschaftliche Herausforderungen, da die Kombination aus gestiegenen Baukosten, erhöhten Finanzierungsaufwendungen und regulatorischen Anforderungen die Realisierbarkeit neuer Projekte deutlich einschränkt – insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens. Vor diesem Hintergrund bleibt die Neubautätigkeit in Deutschland insgesamt auf einem niedrigen Niveau, wodurch sich das strukturelle Angebotsdefizit weiter verstärkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Berichtsjahr erneut deutlich gestiegen. Dies zeigt sich unter anderem in einer weiter erhöhten Anzahl an Bewerbungen je ausgeschriebener Wohnung sowie in der steigenden Anzahl von Mitgliedern, die aktiv Wohnraum nachfragen. Die GBS verfügt weiterhin über keinen strukturellen Leerstand und ist nahezu vollständig vermietet. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität des Bestands und die weiterhin angespannte Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus bestehen weiterhin Risiken im Bereich der Neubautätigkeit. Trotz vorhandener Grundstücksreserven, insbesondere im Bereich Am Russenweiher, ist die Realisierung von Neubauprojekten im Segment des bezahlbaren Wohnens aktuell nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar. Zugleich wirken sich weiterhin steigende Baukosten sowie Kapazitätsengpässe bei Bauunternehmen und Handwerksbetrieben negativ auf die Planung und Umsetzung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen aus.

Insgesamt ergibt sich aus der weiterhin hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot eine stabile Marktsituation für die GBS. Existenzgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Dennoch erfordert die Entwicklung eine kontinuierliche Anpassung der Investitions- und Bestandsstrategie.

A photograph of a modern, white, multi-story house with dark window frames and a balcony. A large, leafy tree stands in front of the house, and a maple branch with green leaves and small flowers is in the foreground. The scene is bright and sunny.

Erster Sommer für das neue Haus
im Langensteinweg: Wohnen,
Nachbarschaftsverein und Soziale
Beratung unter einem Dach

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

B| Finanzrisiko

Das Finanzrisiko der GBS bleibt aufgrund der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur grundsätzlich beherrschbar. Die bestehenden Darlehen sind überwiegend durch langfristige Zinsbindungen abgesichert, wodurch kurzfristige Zinsänderungsrisiken weiterhin begrenzt sind. Im Hinblick auf zukünftige Prolongationen besteht jedoch weiterhin ein Risiko, dass Anschlussfinanzierungen zu ungünstigeren Konditionen erfolgen müssen. Auch wenn sich das Zinsniveau im Jahr 2025 stabilisiert hat, liegt es weiterhin über dem Niveau der vergangenen Niedrigzinsphase, was sich langfristig auf die Finanzierungskosten auswirken wird.

Für 36 % der Restschulden besteht kein Zinsänderungsrisiko, da eine Zinsfestschreibung bis zum Vertragsende vereinbart ist. Weitere 24 % der Restschulden entfallen auf Annuitätendarlehen mit einer zehnjährigen Zinsbindung, für die nach Ablauf der Zinsfestschreibung ein Zinsänderungsrisiko besteht. Für die verbleibenden Darlehen sind Zinsbindungen von 5 bis zu 30 Jahren festgelegt. Ein Zwischenfinanzierungsdarlehen wird planmäßig bis Ende 2026 durch ein bereits abgeschlossenes Förderdarlehen mit einer Zinsfestschreibung über 20 Jahre abgelöst.

Ein zusätzliches Risiko ergibt sich aus der weiterhin erhöhten Kostenentwicklung infolge eines anhaltend inflationären Umfelds. Steigende Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und laufende Bewirtschaftung können die Ertragslage der GBS belasten und erfordern eine kontinuierliche Überprüfung der Wirtschaftlichkeit geplanter Maßnahmen.

Die Liquidität der GBS ist weiterhin durch stabile Mieteinnahmen gesichert. Dennoch besteht unverändert ein Konzentrationsrisiko im Zusammenhang mit dem Seniorenhaus in der Burgstraße. Ein möglicher Ausfall oder eine Reduzierung der dort generierten Mieteinnahmen würde sich aufgrund des Anteils an den Gesamterlösen unmittelbar auf die Liquiditätssituation auswirken. Insgesamt sind derzeit keine bestandsgefährdenden Finanzrisiken erkennbar. Die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen sowie der Kostenstruktur wird jedoch weiterhin eng überwacht.

C| Regulatorisches Risiko

Das regulatorische Umfeld der Wohnungswirtschaft bleibt weiterhin dynamisch und stellt auch für die GBS ein wesentliches Risikofeld dar. Gesetzliche Anpassungen sowie neue politische Zielsetzungen wirken sich direkt auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Investitionsentscheidungen aus.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde im Verlauf des Jahres 2025 teilweise konkretisiert und in einzelnen Punkten entschärft. Dennoch besteht weiterhin ein erheblicher Umsetzungsdruck im Hinblick auf die Transformation der Wärmeversorgung und die Reduktion von CO₂-Emissionen. Unabhängig von regulatorischen Detailanpassungen bleibt die Notwendigkeit bestehen, den Gebäudebestand schrittweise an die Anforderungen einer klimaneutralen Energieversorgung anzupassen. Die damit verbundenen Investitionen stellen ein wesentliches wirtschaftliches Risiko dar.



Eine Badsanierung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der Aufwertung des Bestands

Darüber hinaus führt die CO₂-Bepreisung weiterhin zu steigenden Kostenbelastungen. Während die Auswirkungen bei dezentral versorgten Einheiten derzeit noch begrenzt sind, ergeben sich insbesondere bei zentralen Heizsystemen zusätzliche finanzielle Belastungen für die GBS. Mit dem weiteren Ausbau zentraler Versorgungssysteme, beispielsweise im Zuge des Fernwärmeausbaus, ist perspektivisch mit einer zunehmenden Relevanz dieser Kosten zu rechnen, zumindest bis diese Art der Versorgung klimaneutral erzeugt wird.

Zusätzlich bestehen weiterhin Risiken aus möglichen regulatorischen Änderungen im Mietrecht und im Bereich der umlagefähigen Kosten. Anpassungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen könnten die Ertragsmöglichkeiten der GBS zukünftig einschränken.

Ein weiteres wesentliches Risiko ergibt sich aus der Abhängigkeit der sozialen Wohnraumförderung von staatlichen Fördermitteln. Deren Bereitstellung unterliegt maßgeblich haushaltspolitischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene, sodass vor dem Hintergrund steigender staatlicher Ausgaben sowie veränderter politischer Prioritäten nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fördermittel künftig nicht in bisherigem Umfang zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Fördermitteln zu verzeichnen, da die Wirtschaftlichkeit freifinanzierter Neubauprojekte weiterhin eingeschränkt ist und sich der Fokus verstärkt auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau richtet. Dies führt zu einer zunehmenden Konkurrenz um verfügbare Fördermittel, wodurch sich geplante Maßnahmen verzögern oder im Einzelfall nicht umgesetzt werden können. Für die GBS besteht somit das Risiko, dass Neubau- und Modernisierungsvorhaben im geförderten Wohnungsbau nur eingeschränkt realisierbar sind, wenn die notwendigen Fördermittel nicht in ausreichendem Umfang bewilligt werden. Die GBS begegnet diesen Herausforderungen durch eine kontinuierliche Beobachtung der regulatorischen Entwicklungen sowie eine frühzeitige Anpassung interner Prozesse und Investitionsentscheidungen.



Sanieren im Bestand: Dachdämmung verbessert die Energiebilanz und schont Ressourcen

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

D | Strategisches Risiko

Das strategische Risiko der GBS wird weiterhin maßgeblich durch die Personalstruktur sowie die langfristige Entwicklung der Geschäftsprozesse beeinflusst. Im Bereich des technischen Personals bleibt die Situation angespannt. Der Fachkräftemangel sowie die zunehmenden Anforderungen an Bau- und Modernisierungsmaßnahmen erschweren die Besetzung offener Stellen und erfordern eine vorausschauende Personalplanung. Im kaufmännischen Bereich hingegen zeigt sich die Rekrutierungssituation derzeit stabil.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der fortschreitenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Die Einführung und Weiterentwicklung digitaler Systeme, insbesondere im Zusammenhang mit der Umstellung auf das neue ERP-System, ist mit organisatorischen und operativen Herausforderungen verbunden. Temporäre Effizienzverluste sowie Anpassungsaufwände innerhalb der Belegschaft können nicht ausgeschlossen werden. Außerdem stellt die Digitalisierung eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der GBS dar.

Darüber hinaus bleibt der hohe Spezialisierungsgrad einzelner Aufgabenbereiche innerhalb der Organisation ein Risikofaktor. Der Verlust von Fachwissen, beispielsweise durch altersbedingtes Ausscheiden von Mitarbeitenden, kann die operative Leistungsfähigkeit beeinträchtigen. Durch gezielte Maßnahmen zur Wissenssicherung und interne Vertretungsregelungen wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Insgesamt verfolgt die GBS eine langfristig ausgerichtete Strategie, um personelle, organisatorische und technologische Herausforderungen frühzeitig zu adressieren und die Stabilität der Genossenschaft nachhaltig zu sichern.

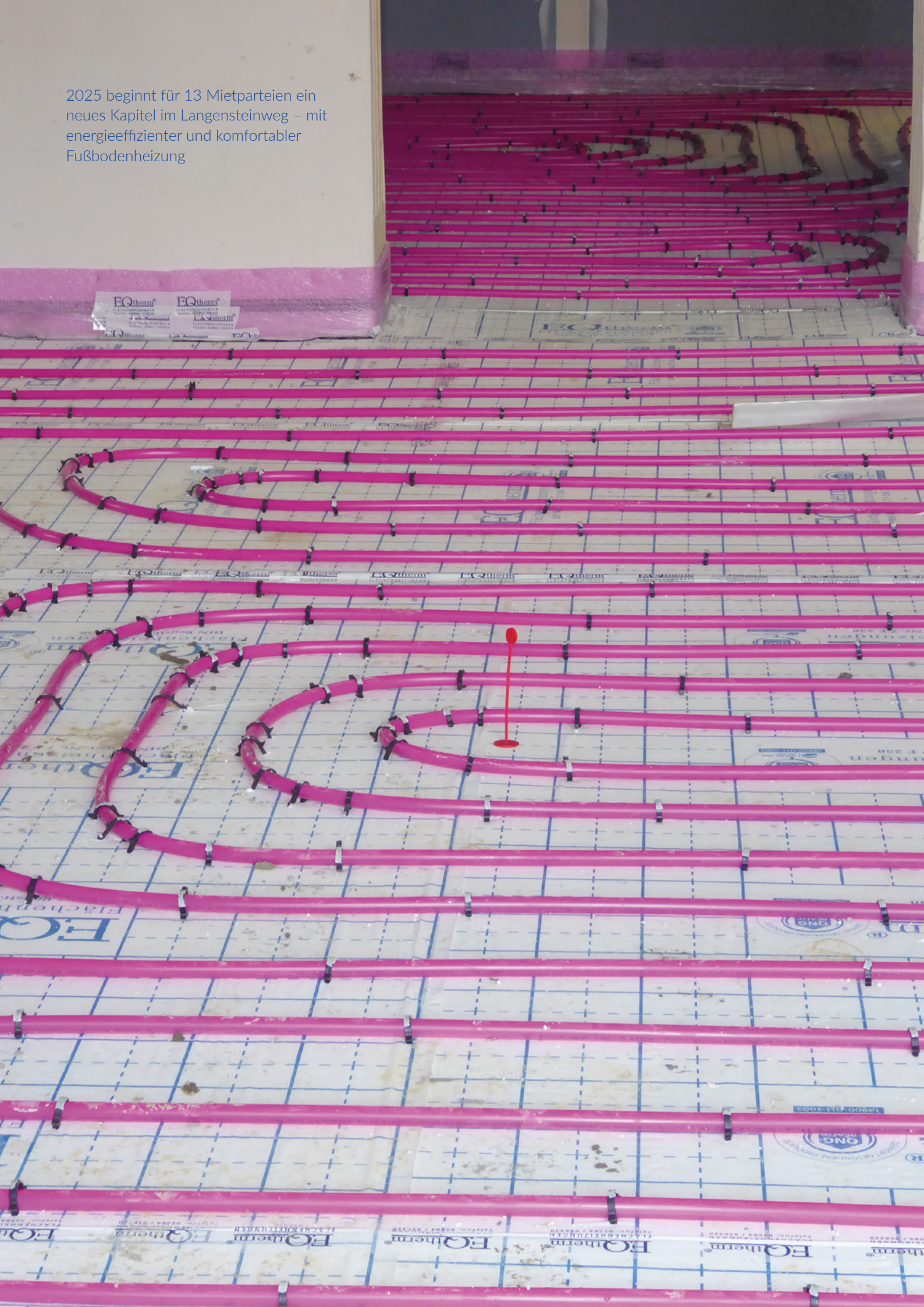
E | Nachhaltigkeitsrisiko

Die steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz stellen ein zunehmend bedeutendes Risikofeld für die GBS dar. Neben regulatorischen Vorgaben wirken sich insbesondere verschärfte Anforderungen von Finanzierungsinstituten aus, die nachhaltigkeitsbezogene Kriterien verstärkt in ihre Kreditvergabe einbeziehen. Dies kann künftig Einfluss auf die Verfügbarkeit und Konditionen von Fremdkapital haben.

Ein wesentliches Risiko ergibt sich zudem aus der Struktur des Immobilienbestands. Ein erheblicher Anteil der Gebäude befindet sich in denkmalgeschützten Bereichen, wodurch energetische Sanierungsmaßnahmen nur eingeschränkt umsetzbar sind. Die Erreichung von Klimaneutralität ist in diesen Fällen maßgeblich von der Entwicklung und Verfügbarkeit klimaneutraler Wärmeversorgungssysteme abhängig. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass die Gebäude aufgrund eines weiterhin hohen Energiebedarfs langfristig an Attraktivität und Werthaltigkeit verlieren.

Nicht zuletzt führen steigende Anforderungen an die energetische Qualität des Bestands sowie unsichere wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu, dass notwendige Investitionen nur eingeschränkt oder mit erhöhtem Mitteleinsatz realisiert werden können. Insgesamt ergibt sich daraus ein bereichsübergreifendes Risiko, das sowohl die strategische Entwicklung, die Finanzierungsfähigkeit als auch die langfristige Marktposition der GBS beeinflusst.

2025 beginnt für 13 Mietparteien ein
neues Kapitel im Langensteinweg – mit
energieeffizienter und komfortabler
Fußbodenheizung



4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stellt weiterhin die zentrale Chance für die zukünftige Entwicklung dar. Vor dem Hintergrund einer weiterhin geringen Neubautätigkeit in Deutschland und eines strukturellen Angebotsdefizits ist auch künftig von einer stabil hohen Auslastung des Wohnungsbestands auszugehen. Die nahezu vollständige Vermietung sowie die kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum bei der GBS sichern langfristig stabile Mieterträge und bilden die Grundlage für eine verlässliche wirtschaftliche Entwicklung.

Die konsequente Weiterentwicklung des eigenen Immobilienbestands bietet darüber hinaus erhebliche Potenziale. Die künftigen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestands belasten zwar die wirtschaftliche Entwicklung der GBS, tragen jedoch wesentlich zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und zur Stabilisierung der Erträge bei. Die Modernisierungsstrategie der GBS ist weiterhin auf nachhaltigen Werterhalt und langfristige Kosteneffizienz ausgerichtet. Durch gezielte Investitionen in den Bestand, die Nutzung eigener Grundstücksreserven und der Aufstockung geeigneter Wohngebäude wird eine kontinuierliche qualitative Weiterentwicklung des Portfolios sichergestellt.

Die stabile Ertragslage der GBS, geprägt durch verlässliche Mieteinnahmen, stellt eine wesentliche Grundlage für eine solide Finanzierungsstruktur dar. Hierdurch ergeben sich weiterhin gute Voraussetzungen für die Aufnahme von Fremdkapital zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen. Gleichzeitig bestehen zusätzliche Ertragspotenziale durch kontinuierliche Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Eine weitere Chance ergibt sich aus der engen Zusammenarbeit mit der Stadt Speyer, lokalen Partnern und dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest). Durch diese Vernetzung können Entwicklungen im regulatorischen Umfeld frühzeitig erkannt und gemeinsam Lösungsansätze entwickelt werden, was die Handlungsfähigkeit der GBS stärkt.

„Nachfrage, Auslastung und Investitionen tragen die künftige Entwicklung.“

Die Genossenschaftsidee gewinnt weiterhin an Bedeutung und stärkt die Position der GBS als verlässlicher Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. Die langfristige Bindung der Mitglieder sowie die kontinuierliche Ausschüttung einer Dividende tragen zur Attraktivität der Genossenschaft bei und fördern die nachhaltige Stabilität der Unternehmensstruktur.

Die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse bietet weiterhin Potenziale zur Effizienzsteigerung und Qualitätsverbesserung in der Bestandsbewirtschaftung. Durch den gezielten Einsatz digitaler Lösungen können interne Abläufe optimiert, Ressourcen effizienter eingesetzt und die Servicequalität für die Mitglieder weiter erhöht werden.

Zusätzlich ergeben sich Chancen aus der Weiterentwicklung nachhaltiger Bewirtschaftungs- und Sanierungskonzepte. Förderprogramme sowie technologische Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung ermöglichen es, den Gebäudebestand schrittweise an zukünftige Anforderungen anzupassen und langfristig Betriebskosten zu reduzieren. In Verbindung mit einer vorausschauenden Investitionsstrategie trägt dies zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der GBS bei.

Darüber hinaus bieten Maßnahmen im Bereich nachhaltiger Mobilität, wie der Ausbau von Ladeinfrastruktur oder verbesserte Fahrradabstellmöglichkeiten, zusätzliche Potenziale für attraktivere Wohnanlagen und eine langfristige Wertentwicklung des Bestands.

5. PROGNOSEBERICHT

■ Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Jahr 2026 bleiben weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Nach einer Phase schwacher wirtschaftlicher Entwicklung wird zwar eine leichte Stabilisierung erwartet, jedoch ist eine nachhaltige Erholung weiterhin nicht gesichert. Das Zinsniveau hat sich auf einem gegenüber der Niedrigzinsphase deutlich höheren Niveau stabilisiert, wodurch die Finanzierungskosten insbesondere für investitionsintensive Branchen wie die Wohnungswirtschaft weiterhin erhöht bleiben. Zugleich wirken sich geopolitische Spannungen, volatile Energiepreise sowie strukturelle Herausforderungen in der Bauwirtschaft weiterhin belastend aus.

Für den deutschen Wohnungsmarkt ist auch im Jahr 2026 von einem anhaltenden Angebotsdefizit auszugehen. Die Neubautätigkeit bleibt aufgrund hoher Baukosten, eingeschränkter Wirtschaftlichkeit und begrenzter Fördermittel deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen, die sich auch im Geschäftsgebiet der GBS widerspiegelt.

Für die GBS wird im Geschäftsjahr 2026 weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation mit einer konstant hohen Auslastung des Wohnungsbestands ausgegangen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auf einem hohen Niveau, sodass sich weiterhin verlässliche Mieterträge ergeben. Außerdem wirken sich die erhöhten Bau- und Instandhaltungskosten sowie das gestiegene Zinsniveau weiterhin belastend auf Investitionsentscheidungen aus.

Der Fokus der GBS liegt auch im Jahr 2026 auf der nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands. Geplante Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung bewegen sich auf einem weiterhin hohen Niveau und betreffen insbesondere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie den weiteren Ausbau der Fernwärmeversorgung. Darüber hinaus wird das Neubauprojekt „Am Rabensteinerweg“ planmäßig abgeschlossen und spätestens zum 1. August 2026 vollständig vermietet. Die Sanierung des ersten Bauabschnitts in der Conrad-Hist-Straße 19–23 a startet Mitte Juni 2026. Die Entwicklung der Grundstücksreserven im Gebiet am Russenweiher ist weiterhin stark von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Verfügbarkeit von Fördermitteln abhängig.

Im Bereich der Digitalisierung wird die Weiterentwicklung der internen Systeme fortgeführt. Ziel ist es, Prozesse effizienter zu gestalten und die Qualität der Bestandsbewirtschaftung weiter zu verbessern. Gleichzeitig ist die Umsetzung mit organisatorischen Anpassungen verbunden, die temporär zusätzliche Aufwände verursachen können.

Auf Basis der aktuellen Planung erwartet die GBS für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 493 TEuro. Die Investitionstätigkeit wird weiterhin auf einem hohen Niveau liegen und erfordert eine vorausschauende Steuerung der Liquidität sowie der Finanzierungsstruktur. Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die wirtschaftliche Lage der GBS trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen stabil bleibt.

Speyer, 3. Juni 2026

Baugenossenschaft Speyer eG
Der Vorstand



Oliver Pastor



Bernd Reif

Mit Biberschwanz-Dachziegeln bewahren die Dachdecker den traditionellen Charme des Hauses Am Woogbach 3





NACHHALTIGKEITS- BERICHT (ESG)

1. EINLEITUNG	42
2. KLIMASTRATEGIE UND DEKARBONISIERUNGSPFAD	43
3. UMWELT (ENVIRONMENTAL)	46
4. SOZIALES (SOCIAL)	50
5. UNTERNEHMENSFÜHRUNG (GOVERNANCE)	52
6. AUSBLICK	53

NACHHALTIGKEITSBERICHT (ESG)

1. EINLEITUNG

■ Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des genossenschaftlichen Geschäftsmodells der GBS. Ziel ist es, den Mitgliedern langfristig eine sichere, sozial verantwortbare und wirtschaftlich tragfähige Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Die GBS verbindet ökologische Verantwortung mit sozialer Stabilität und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Zunehmend werden Nachhaltigkeitsaspekte in die strategische Unternehmensentwicklung sowie in Investitions- und Finanzierungsentscheidungen integriert.

Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeitsthemen liegt beim Vorstand der GBS. Die operative Umsetzung erfolgt bereichsübergreifend in enger Abstimmung zwischen der technischen und der kaufmännischen Abteilung. Das Reporting über die Nachhaltigkeitsaktivitäten erfolgt regelmäßig an den Aufsichtsrat. Die Nachhaltigkeitsstrategie dient ihm als Grundlage für die strategische Beratung und Kontrolle nachhaltigkeitsbezogener Unternehmensziele. Die nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten orientieren sich an den ESG-Dimensionen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance).



Durch energetische Sanierung ist das Gebäude Am Woogbach 3 und 4 für den Winter gut gerüstet

2. KLIMASTRATEGIE UND DEKARBONISIERUNGSPFAD

STRATEGISCHER ANSATZ

■ Die GBS verfolgt eine langfristig ausgerichtete Klimastrategie mit dem Ziel, den eigenen Gebäudebestand schrittweise in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Die strategische Ausrichtung orientiert sich sowohl an den europäischen Klimazielen als auch an den nationalen Rahmenbedingungen und berücksichtigt zugleich die spezifischen strukturellen Gegebenheiten des Bestands.

Die Klimastrategie wurde im Jahr 2025 unter Einbindung des VdW südwest erarbeitet und im Rahmen einer Klausurtagung im Frühjahr 2026 gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Sie bildet damit erstmals eine strukturierte und langfristig angelegte Grundlage für die Transformation des Gebäudebestands.

Die GBS versteht die vorliegende Strategie ausdrücklich als Einstieg in einen fortlaufenden Entwicklungsprozess, der in den kommenden Jahren weiter konkretisiert und angepasst wird. Die Umsetzung erfolgt schrittweise im Rahmen der bestehenden Organisationsstrukturen und der daraus resultierenden Personalkapazitäten sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

RAHMENBEDINGUNGEN UND STRUKTURELLE BESONDERHEITEN

Spezifische Rahmenbedingungen beeinflussen die Umsetzung der Klimastrategie und damit die Handlungsmöglichkeiten der GBS maßgeblich. Ein wesentlicher Teil des Bestands befindet sich in denkmalgeschützten Bereichen. Hier bestehen bauliche Einschränkungen, die umfassende energetische Sanierungen nur eingeschränkt zulassen. Die Reduktion von Emissionen ist in diesen Fällen in besonderem Maße von der Entwicklung und Verfügbarkeit klimaneutraler Energieversorgungssysteme abhängig.

Darüber hinaus wird die Umsetzung der Maßnahmen durch regulatorische Anforderungen sowie die Ausgestaltung von Förderprogrammen beeinflusst. Die GBS berücksichtigt diese Faktoren in ihrer Planung und verfolgt die entsprechenden Entwicklungen kontinuierlich.



Gerade im historischen Bestand der GBS eröffnet der Ausbau der Fernwärme Perspektiven für eine klimafreundliche Wärmeversorgung – hier in der Josef-Schmitt-Straße

2. KLIMASTRATEGIE UND DEKARBONISIERUNGSPFAD

TECHNOLOGISCHE STRATEGIE

Zur Erreichung der Klimaziele verfolgt die GBS einen technologieoffenen, jedoch klar strukturierten Ansatz, der sich im Wesentlichen auf zwei zentrale Versorgungslösungen stützt.

Ausbau der Fernwärme

In geeigneten Quartieren erfolgt eine strategische Ausrichtung auf den Anschluss an das Fernwärmenetz. Dies stellt insbesondere für Bestände mit eingeschränkten baulichen Eingriffsmöglichkeiten eine praktikable und langfristig tragfähige Lösung dar.

Das Quartier Burgfeld liegt bereits am bestehenden Fernwärmenetz der Stadt Speyer, wodurch ein Anschluss grundsätzlich möglich ist. Die GBS steht hierzu im engen Austausch mit der Stadtwerke Speyer GmbH. Aktuell liegen der GBS erste Hausanschlussverträge für Objekte in der Christoph-Lehmann-Straße vor, die derzeit intensiv geprüft werden. Daraus entsteht eine erste Grundlage für eine zukünftige klimafreundliche Wärmeversorgung in diesem Bestandsbereich.

Einsatz von Wärmepumpentechnologien

In weiteren Bestandsbereichen werden Wärmepumpensysteme als alternative Energieversorgung eingesetzt. Diese ermöglichen eine sukzessive Reduktion der CO₂-Emissionen, die mit einem zunehmend CO₂-armen Strommix weiter sinken.

Energetische Effizienzmaßnahmen am Gebäude

Ergänzend werden energetische Effizienzmaßnahmen umgesetzt, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind. Im Vordergrund steht dabei der Wechsel des Energieträgers, während zusätzliche bauliche Maßnahmen unterstützend wirken. Hierzu zählen insbesondere die energetische Optimierung der Gebäudehülle, beispielsweise durch Maßnahmen an Dach, Fassade und Fenstern.

MASSNAHMEN- UND INVESTITIONSSTRATEGIE

Die Ableitung und Priorisierung von Maßnahmen erfolgt auf Basis einer integrierten Betrachtung ökologischer, technischer und wirtschaftlicher Kriterien. Berücksichtigt werden insbesondere der Beitrag zur Emissionsreduktion, die Wirtschaftlichkeit, die technische Umsetzbarkeit im Bestand, regulatorische Rahmenbedingungen sowie die soziale Verträglichkeit für die Mitglieder. Die Umsetzung erfolgt schrittweise und ist in die mittelfristige Investitionsplanung integriert. Die Transformation des Gebäudebestands ist dabei mit erheblichen langfristigen Investitionen verbunden, für die eine entsprechende strategische Investitionsperspektive entwickelt wurde.

Die Realisierung der Maßnahmen bleibt abhängig von äußeren Einflussfaktoren, insbesondere der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie der weiteren Entwicklung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, Klimaschutz, wirtschaftliche Stabilität und den genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten.

AUSBLICK UND WEITERENTWICKLUNG

Die Klimastrategie definiert einen langfristigen Transformationspfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen des Bestands und dient als Orientierungsrahmen für zukünftige Entscheidungen und Investitionen. Gleichzeitig ist die Strategie nicht als statisches Konzept zu verstehen. Vielmehr bilden die definierten Leitplanken den Ausgangspunkt für eine kontinuierliche Weiterentwicklung. Anpassungen können sich insbesondere aus veränderten gesetzlichen Anforderungen, technologischen Entwicklungen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Die GBS wird die Klimastrategie daher regelmäßig überprüfen und fortschreiben, um eine langfristig tragfähige und zugleich realistische Umsetzung sicherzustellen.



Die Gottesanbeterin im GBS-Garten ist ein
Zeichen für ökologische Vielfalt im Wohnumfeld

3. UMWELT (ENVIRONMENTAL)

ENERGIE UND EMISSIONEN

■ Die Wärmeversorgung des Bestands erfolgt überwiegend über dezentrale als auch zentrale Heizsysteme auf Basis von Erdgas und Fernwärme. Ziel ist es, den Einsatz fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und klimafreundliche Alternativen auszubauen.

ENERGIETRÄGER

Mit Stichtag zum 31. Dezember 2025 sind 208 Wohneinheiten (12,5 %) an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Speyer GmbH angeschlossen. Zwei Wohneinheiten werden über Wärmepumpen versorgt. Weitere 96 Wohneinheiten (5,8 %) decken ihren Wärmebedarf über Holzpellets, ergänzt durch Erdgas im Rahmen einer Spitzenlastversorgung. Die verbleibenden 1.362 Wohn- und Gewerbeeinheiten (81,7 %) werden derzeit vollständig über fossile Energieträger versorgt. Eine Gewerbeeinheit in der Eugen-Jäger-Straße 54 verfügt über keine Heizung.

Ein besonderer Tag: Richtfest für die Neubauten Am Rabensteinerweg

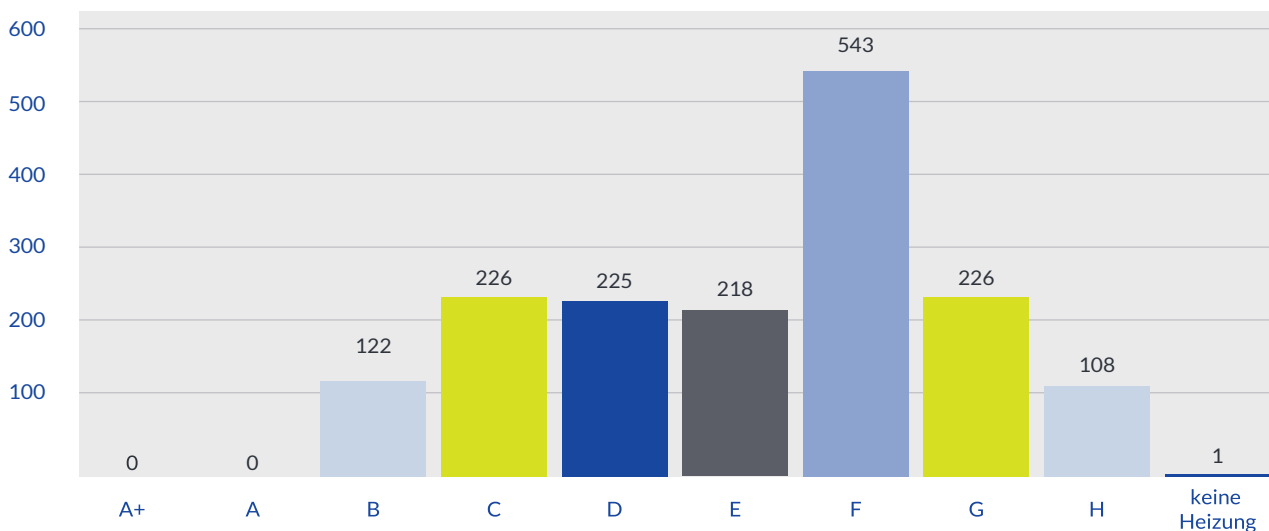


CLUSTERUNG DES BESTANDS NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

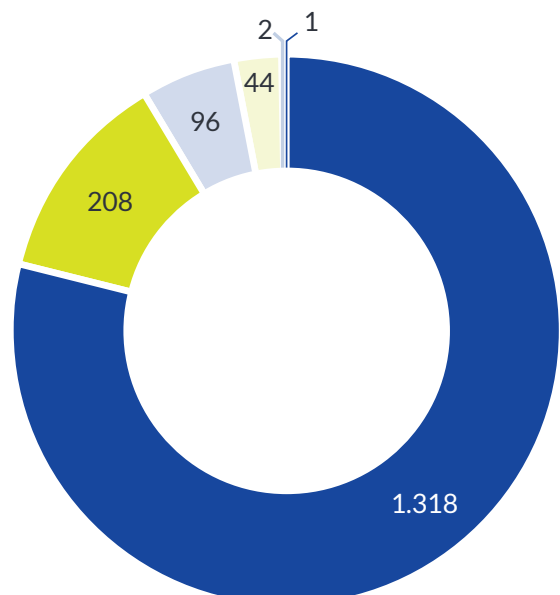
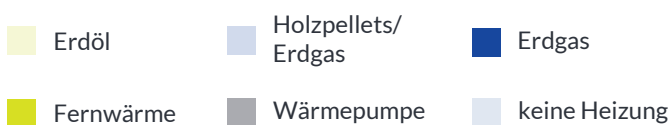
Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt auf Basis der aktuell gültigen Energieausweise. Die energetische Qualität des Bestands weist derzeit eine breite Streuung über die Energieeffizienzklassen auf. Während sich ein relevanter Anteil der Einheiten in mittleren Effizienzklassen von B bis E (47,4 %) befindet und damit ein im aktuellen Marktumfeld übliches energetisches Niveau erreicht, zeigt sich insbesondere in den Klassen G bis H (20,0 %) ein erhöhter Handlungsbedarf.

Vor dem Hintergrund der Klimaziele liegt der Fokus künftig verstärkt auf der schrittweisen Reduktion von Gebäuden mit hohen Energieverbräuchen. Insbesondere die Effizienzklassen G und H, die typischerweise einen Endenergiebedarf von über 200 kWh/m²a aufweisen, stehen dabei im Mittelpunkt der Modernisierungsstrategie. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Objekte, die überwiegend vor 1939 errichtet wurden.

Aufteilung in Energieeffizienzklassen



Aufteilung nach Energieträgern



NACHHALTIGKEITSBERICHT (ESG)

3. UMWELT (ENVIRONMENTAL)

TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die Treibhausgasemissionen der GBS entstehen im Wesentlichen aus der Wärmeversorgung auf Basis fossiler Energieträger wie Erdgas und Öl (Scope 1), außerdem aus dem Bezug von Fernwärme und Strom (Scope 2). Die für das Jahr 2025 ermittelten THG-Emissionen liegen bei 3.971 t (4.215 t klimabereinigt).

Die Datengrundlage für Heizenergie basiert bei den zentral versorgten Einheiten auf Realverbräuchen; für Einheiten ohne vorliegende Verbrauchsdaten wurden die Verbräuche aus den aktuell gültigen Energieausweisen errechnet. Beim eingekauften Strom resultieren die Emissionswerte im Bereich der zentralen Heizungsanlagen aus den Realverbräuchen. Der sonstige

Allgemeinstrom wird nach einer verbrauchsgenauen Ermittlung aus dem Jahr 2021 fortgeschrieben. Für das Seniorenhaus liegt kein Energieausweis vor, weshalb die vom Pächter Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Pfalz e. V. mitgeteilten Verbrauchswerte für Gas und Strom aus dem Jahr 2021 angesetzt wurden. Die GBS arbeitet kontinuierlich daran, die Datengrundlage zu erweitern und die Datenqualität zu verbessern, um eine möglichst belastbare Grundlage für die Steuerung und Reduktion der Emissionen zu schaffen.

Treibhausgasemissionen und Energiebilanz

Emissionen des Wohnungs- und Gewerbebestands gemäß market-based Ansatz	2025 (nicht klimabereinigt)			2025 (klimabereinigt)		
	Wohnen	Gewerbe	Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Gesamt
Gesamte THG-Emissionen Scope 1-2	3.515 t	276 t	3.791 t	3.893 t	322 t	4.215 t
CO ₂ /m ² a	30,5 kg	39,0 kg	31,0 kg	33,7 kg	45,5 kg	34,4 kg
Scope 1: Direkte Emissionen						
Gesamte Scope-1 Emissionen	3.122 t	161 t	3.283 t	3.424 t	207 t	3.631 t
Heizöl	102 t	0 t	102 t	131 t	0 t	131 t
Erdgas	3.020 t	161 t	3.181 t	3.293 t	207 t	3.500 t
Scope 2: Indirekte Emissionen						
Gesamte Scope-2 Emissionen	393 t	115 t	508 t	469 t	115 t	584 t
Strom	76 t	115 t	191 t	76 t	115 t	191 t
Fernwärme	317 t	0 t	317 t	393 t	0 t	393 t
Gesamter Energiebedarf						
	17.593 MWh	888 MWh	18.481 MWh	19.629 MWh	1.140 MWh	20.769 MWh
pro m²	152,5 kWh	125,4 kWh	150,9 kWh	170,1 kWh	160,9 kWh	169,6 kWh

KLIMARISIKEN

Die in Scope 2 ausgewiesenen Emissionen aus dem Strombezug entfallen zu 60,3 % auf das Seniorenhaus, im Wesentlichen aus dem Bezug von Heizungsstrom bei den zentral versorgten Einheiten sowie Allgemein- strom (z. B. für Beleuchtung). Aufgrund des Bezugs von Ökostrom für das Geschäftsgebäude werden Emissionen in Höhe von 9,2 t CO₂ eingespart.

Individuelle Stromverbräuche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten sind nicht enthalten, da die Versorgungsverträge direkt zwischen Mietern und Energieversorgern bestehen und der GBS hierzu keine Daten vorliegen. Für 13 im Bestand betriebene Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2025 insgesamt 260,1 MWh Strom erzeugt, was zu ersparten Treibhausgasemissionen von 90,0 t CO₂ führte. Diese Werte finden in der CO₂-Bilanzierung keine Berücksichtigung.

Die GBS berücksichtigt klimabezogene Risiken im Rahmen ihres Risikomanagements. Physische Risiken sind Starkregen und Sturzfluten, Hochwasser, Sturmereignisse und Hitzeperioden. Zu den transitorischen Risiken zählen regulatorische Anforderungen, steigende Bau- und Modernisierungskosten sowie steigende CO₂-Preise. Zudem beeinflussen ESG-Kriterien zunehmend die Finanzierungsbedingungen durch Banken.

GEPLANTE MAßNAHMEN

Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, setzt die GBS eine Vielzahl von Maßnahmen um. Neben energetischen Optimierungen im Zuge von Wohnungsmodernisierungen, insbesondere nach Mieterwechsel, werden dabei unter anderem Fenster ausgetauscht sowie der Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen umgesetzt, gegebenenfalls ergänzt durch Maßnahmen wie Innendämmungen. Darüber hinaus sind in den kommenden drei Jahren folgende Modernisierungsmaßnahmen geplant:

	Maßnahmen	Objekte
2026	Energetische Sanierung (Vollwärmeschutz, Fenster, Kellerdeckendämmung nach EH 85) sowie Energieträgerwechsel auf Fernwärme und Aufstockung nach EH 55	Conrad-Hist-Straße 19–23 a
	Energetische Sanierung (Wärmedämmputz, Fenster)	Friedrich-Ebert-Straße 22-26, 30-40
	Fernwärme-Ausbau Teil B Wohnungsstationen	Georg-Kerschensteiner-Straße 2–6 und Carl-Zeiss-Straße 2 und 4
	Ausbau des Fernwärmenetzes durch die Stadtwerke Speyer GmbH	Christoph-Lehmann-Straße und August-Becker-Straße
	Fernwärme-Ausbau 1. Bauabschnitt Teil A Primärkreislauf (Hausanschluss)	Christoph-Lehmann-Straße 1–21 und 2–22
2027	Energetische Sanierung (Vollwärmeschutz, Fenster, Kellerdeckendämmung nach EH 85) sowie Energieträgerwechsel auf Fernwärme und Aufstockung nach EH 55	Conrad-Hist-Straße 3–17
	Fernwärme-Ausbau 1. Bauabschnitt Teil B Wohnungsstationen	Christoph-Lehmann-Straße 1–21 und 2–22
	Fernwärme-Ausbau 2. Bauabschnitt Teil A Primärkreislauf (Hausanschluss)	Christoph-Lehmann-Straße 25–49, 24–30, 34–52 sowie Am Woogbach 8 und August-Becker-Straße 2–12, 1 und 3
2028	Fernwärme-Ausbau 2. Bauabschnitt Teil B Wohnungsstationen	Christoph-Lehmann-Straße 25–49, 24–30, 34–52 sowie Am Woogbach 8 und August-Becker-Straße 2–12, 1 und 3

NACHHALTIGKEITSBERICHT (ESG)

4. SOZIALES (SOCIAL)

■ Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten steht im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch, bei gleichzeitig dauerhaft vollständiger Vermietung des Bestandes. Die GBS verfügt über keinen strukturellen Leerstand und weist eine Fluktuationsquote von 5,9 % auf, die ein sehr niedriges Niveau darstellt. Außerdem ist die Anzahl der Wohnungsbewerbungen im Berichtsjahr erneut gestiegen und liegt nun bei durchschnittlich 45. Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Attraktivität des Bestands sowie eine ausgeprägte Wohnstabilität und Mitgliederbindung.

Zur Sicherung langfristig bezahlbarer Mieten nutzt die GBS konsequent die Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung. Ziel ist es, Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu erhalten und auszubauen. Hierzu werden insbesondere Programme der Landeswohnraumförderung eingesetzt, beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten bei deren Auslaufen, die Inanspruchnahme von Modernisierungsförderungen sowie im Rahmen des Neubaus und Erwerbs von Mietwohnungen.

Darüber hinaus verfolgt die GBS einen ganzheitlichen Ansatz, der neben der Wohnraumversorgung auch die Förderung stabiler Nachbarschaften und sozialer Strukturen in den Quartieren umfasst. Dies beinhaltet insbesondere ein aktives soziales Management sowie zusätzliche Angebote zur Gesundheitsförderung im Quartier, gezielte Maßnahmen zur Sicherung sozialverträglicher Mietentwicklungen, die systematische Einbindung der Mitgliederperspektive sowie die Schaffung attraktiver und verlässlicher Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit viel Engagement und Offenheit bringen sich Vertreterinnen und Vertreter in der sogenannten Vertreterwerkstatt ein



SOZIALES ENGAGEMENT UND QUARTIERSARBEIT

Ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Aktivitäten ist der Nachbarschaftsverein der GBS, der das gemeinschaftliche Zusammenleben in den Wohnanlagen aktiv unterstützt. Die GBS stellt hierfür nicht nur organisatorische Rahmenbedingungen zur Verfügung, sondern finanziert den Verein auch mit einem jährlichen Budget in Höhe von rund 70 TEuro. Im Langensteinweg wurden zum 1. Februar 2025 neue, moderne Räumlichkeiten bezogen, die dem Verein als zentraler Treffpunkt und für soziale Angebote dienen.

In diesem Zusammenhang wurde auch das soziale Management weiter gestärkt, um insbesondere ältere und hilfsbedürftige Mitglieder sowie Mitglieder in besonderen Lebenssituationen gezielt unterstützen zu können. Wir beschäftigen hierfür zusätzlich eine Sozialarbeiterin mit 30 Stunden in der Woche.

Darüber hinaus engagiert sich die GBS gemeinsam mit dem Pfalzkrankenhaus und der GEWO im Projekt „Gesundheitskiosk“ in Speyer-West. Ziel ist es, niedrigschwellige Unterstützungsangebote für Menschen mit seelischen Belastungen im Quartier bereitzustellen. Eine Projektkoordinatorin übernimmt dabei die individuelle Beratung und vermittelt passende Hilfsangebote.

SOZIALE AUSGEWOGENHEIT BEI MIETANPASSUNGEN

Die GBS verfolgt bei Mietanpassungen einen sozial ausgewogenen Ansatz. Neben den gesetzlichen Regelungen gemäß § 558 BGB wird ergänzend eine interne Sozialcharta angewendet, die bereits im Jahr 2023 eingeführt wurde und auch bei der Anpassung im Jahr 2026 Anwendung findet.

4. SOZIALES (SOCIAL)

Die Sozialcharta beinhaltet insbesondere folgende Leitlinien:

- Miete ist seit mindestens drei Jahren unverändert. Anpassungen erfolgen mit einer Begrenzung von maximal 15 %.
- Bei geringem Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt keine Anpassung.
- Es gelten zusätzliche absolute Kappungsgrenzen abhängig von der Wohnungsgröße.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass notwendige wirtschaftliche Anpassungen in einem sozialverträglichen Rahmen erfolgen und die langfristige Bezahlbarkeit des Wohnraums gewahrt bleibt.

MIETERZUFRIEDENHEIT UND MITGLIEDERBINDUNG

Zur Erfassung der Mieterperspektive wurde im Jahr 2023 eine umfassende Mieterzufriedenheitsanalyse durchgeführt, an der sich rund 42 % der Haushalte beteiligen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung von Service, Bewirtschaftung und Bestandsstrategie.

Insgesamt zeigt sich ein sehr positives Bild: Sowohl die Gesamtzufriedenheit (Index 74,1) als auch die Kundenbindung (Index 78,9) liegen auf einem hohen Niveau und bestätigen die langfristige Stabilität der Mitgliederbeziehungen. Auch die Servicequalität, die Mitarbeitenden sowie das Unternehmensimage werden überdurchschnittlich positiv bewertet. Gleichzeitig wurden punktuelle Verbesserungsbedarfe, insbesondere im Bereich einzelner Gebäudeteile und der energetischen Qualität, identifiziert.

MITARBEITENDE UND ARBEITSBEDINGUNGEN

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen einen zentralen Bestandteil der sozialen Verantwortung der GBS dar. Ziel ist es, attraktive, sichere und verlässliche Arbeitsbedingungen zu schaffen und langfristig zu erhalten.

Die GBS ist an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft gebunden und gewährleistet damit eine faire und transparente Vergütungsstruktur. Ergänzend hierzu besteht eine betriebliche Altersversorgung über die Zusatzversorgungskasse (ZVK), die zur langfristigen sozialen Absicherung der Beschäftigten beiträgt. Darüber hinaus bietet die GBS ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine betriebliche Krankenversicherung durch die Süddeutsche Krankenversicherung a. G. (SDK), wodurch zusätzliche Gesundheitsleistungen in Anspruch genommen werden können.

Ergänzend wurden zahlreiche Betriebsvereinbarungen geschlossen, die unterschiedliche Aspekte des Arbeitsverhältnisses regeln und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Diese betreffen unter anderem flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten, Zusatzleistungen sowie Regelungen zur Gesundheitsförderung und sozialen Unterstützung der Beschäftigten.

Der Arbeits- und Gesundheitsschutz wird darüber hinaus im Rahmen des Arbeitsschutzausschusses (ASA) systematisch behandelt. Hierzu finden regelmäßige Besprechungen unter Einbindung des Sicherheitsbeauftragten sowie der Betriebsärztin statt. Auf Basis dieser Abstimmungen werden konkrete Maßnahmen abgeleitet und umgesetzt, um die Sicherheit am Arbeitsplatz kontinuierlich zu verbessern und gesundheitlichen Belastungen frühzeitig entgegenzuwirken. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung moderner und gesundheitsfördernder Arbeitsplätze. Hierzu zählen unter anderem ergonomisch ausgestattete Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen sowie klimatisierte Büroräume, die zu einem angenehmen und leistungsfördernden Arbeitsumfeld beitragen.

Durch diese Maßnahmen wird ein verlässlicher Rahmen für die Arbeitsbedingungen geschaffen, der sowohl den Anforderungen des Unternehmens als auch den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerecht wird.

5. UNTERNEHMENSFÜHRUNG (GOVERNANCE)

■ Eine verantwortungsvolle, transparente und regelkonforme Unternehmensführung bildet die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der GBS. Klare Strukturen, verbindliche Regelwerke und wirksame Kontrollmechanismen stellen sicher, dass unternehmerische Entscheidungen nachvollziehbar, wirtschaftlich und im Einklang mit den genossenschaftlichen Grundsätzen getroffen werden.

STRUKTUREN UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE

Die Unternehmensführung der GBS folgt den bewährten Strukturen einer Wohnungsgenossenschaft und ist durch ein klar definiertes Zusammenspiel von Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung und Mitgliedern geprägt. Die operative Steuerung erfolgt durch den Vorstand, der gemeinsam mit zwei Prokuristen die wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen in einem Führungskreis berät und vorbereitet. Zentrale Themen werden anschließend im Rahmen der wöchentlichen Vorstandssitzungen beschlossen und protokolliert.

Gemäß der Satzung werden darüber hinaus grundlegende und strategisch bedeutsame Entscheidungen in den Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschlossen. Innerhalb des Aufsichtsrats bestehen zudem ein Prüfungs- und ein Bauausschuss, die wesentliche Themenbereiche fachlich vertieft begleiten und kontrollieren.

Die Vertreterversammlung als zentrales Organ der Mitgliederbeteiligung trifft darüber hinaus grundlegende Beschlüsse, insbesondere zur Gewinnverwendung, Dividendenausschüttung, Wahl des Aufsichtsrats sowie zur Anpassung der Satzung. Sie stellt damit ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Kontrolle und Mitbestimmung dar.

KONTROLLMECHANISMEN UND COMPLIANCE

Die Unternehmensführung basiert auf eindeutig definierten Zuständigkeiten und Organisationsstrukturen. Entscheidungsprozesse werden durch das Vier-Augen-Prinzip abgesichert, um Risiken zu minimieren und eine hohe Qualität der Entscheidungen sicherzustellen. Ergänzend dazu erfolgen transparente Vergabeverfahren bei Bau- und Instandhaltungs-

maßnahmen. Die Einhaltung gesetzlicher und genossenschaftlicher Vorgaben wird mittels jährlicher Prüfung durch den Prüfungsverband gewährleistet.

REGELWERKE UND INTERNE STEUERUNG

Verbindliche Leitplanken für das unternehmerische Handeln ergeben sich aus der Satzung, den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie einem klar definierten Geschäftsverteilungsplan innerhalb des Vorstands.

Ergänzt werden diese durch weitere interne Regelwerke, insbesondere:

- das unternehmensweite „Leitbild und Verwirklichung“
- die Kompetenz- und Unterschriftenregelung
- die Vergabeordnung für Bauleistungen
- die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnraum (Vergabeordnung)
- eine interne Richtlinie zur Gleichbehandlung auf Grundlage des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)

Darüber hinaus regelt eine durch die Vertreterversammlung beschlossene Wahlordnung die demokratische Legitimation der Vertreterversammlung.

INTEGRATION VON NACHHALTIGKEIT

Die im Jahr 2025 entwickelte und 2026 verabschiedete Nachhaltigkeitsstrategie ist integraler Bestandteil der langfristigen Unternehmenssteuerung. Nachhaltigkeitsaspekte werden zunehmend in Investitions- und Finanzierungsentscheidungen einbezogen und gewinnen insbesondere im Bankenumfeld weiter an Bedeutung.



Zusammen entscheiden, was morgen zählt: Abstimmung in der Vertreterversammlung

NACHHALTIGKEITSBERICHT (ESG)

6. AUSBLICK

■ Die Anforderungen an nachhaltiges Wirtschaften werden weiter steigen, sowohl durch regulatorische Vorgaben als auch durch veränderte Rahmenbedingungen im Finanzierungsumfeld.

Die GBS wird ihre Aktivitäten im Bereich Klimaschutz und Bestandserneuerung auf Grundlage der verabschiedeten Klimastrategie schrittweise weiterentwickeln. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Umstellung der Wärmeversorgung, der Ausbau klimafreundlicher Energiesysteme sowie begleitende Maßnahmen im Gebäudebestand.

Gleichzeitig werden Nachhaltigkeitsaspekte in Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen weiter an Bedeutung gewinnen. Die GBS wird ihre strategischen Ansätze daher kontinuierlich überprüfen und anpassen.

Ziel bleibt es, ökologische Anforderungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verantwortung dauerhaft in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten.

Im Jahr 2025 macht der Bau der Gebäude
Am Rabensteinerweg große Fortschritte





JAHRES- ABSCHLUSS

- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. BILANZ | 56 |
| 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 58 |
| 3. ANHANG | 59 |

JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		85.838,19		1.428,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.630.126,88		56.814.443,46	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.687.370,05		8.165.720,73	
3. Grundstücke ohne Bauten	4.153.627,95		4.153.627,95	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.750,00		165.745,00	
5. Anlagen im Bau	481.826,29		4.386.193,59	
6. Geleistete Anzahlungen	11.733.127,75	84.874.828,92	5.377.328,78	79.063.059,51
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	262.845,16		301.310,30	
2. Andere Finanzanlagen	1.755,65	264.600,81	1.755,65	303.065,95
Anlagevermögen insgesamt		85.225.267,92		79.367.553,46
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.462.050,23		2.385.418,67	
2. Andere Vorräte	86.282,21	2.548.332,44	98.271,06	2.483.689,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	35.574,44		47.314,62	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.577,20		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	337.624,37	388.776,01	191.152,26	238.466,88
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	744.023,07		797.470,32	
2. Bausparguthaben	0,00	744.023,07	455.257,84	1.252.728,16
Bilanzsumme		88.906.399,44		83.342.438,23

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der verbleibenden Mitglieder	11.627.682,55		11.485.574,21	
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	184.093,53		201.397,85	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.076,94 € (Vorjahr: 428,39 €)	153.109,00	11.964.885,08	89.075,59	11.776.047,65
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 € (Vorjahr: 80.000,00 €)	3.010.000,00		2.960.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt: 83.191,41 € (Vorjahr: 405.181,82 €)	12.253.236,02		12.170.044,61	
3. Freie Rücklage	3.580.000,00	18.843.236,02	3.580.000,00	18.710.044,61
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	450.857,18		789.397,65	
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	133.191,41	317.665,77	485.181,82	304.215,83
Eigenkapital insgesamt		31.125.786,87		30.790.308,09
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		295.954,16		252.823,51
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.905.600,23		47.642.991,36	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	516.104,43		567.423,16	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.458.256,61		2.470.418,69	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.791,26		8.038,10	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	571.324,32		871.760,31	
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 48,85 € (Vorjahr: 285,39 €)	76.617,73	56.544.694,58	97.100,38	51.657.732,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Vorausbezahlte Mieten	40.890,63		43.048,09	
2. Zuschüsse für Belegungsrechte	899.073,20	939.963,83	598.526,54	641.574,63
Bilanzsumme		88.906.399,44		83.342.438,23

JAHRESABSCHLUSS

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.527.246,92		12.293.398,27	
b) aus Betreuungstätigkeit	125.153,85		148.428,63	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.812,76	12.764.213,53	98.316,93	12.540.143,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		76.631,56		45.642,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		457.451,94		343.402,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		90.929,16		71.989,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit				
aus Betriebskosten	2.119.239,70		2.012.660,40	
aus Instandhaltungskosten	3.414.595,06		2.903.883,03	
aus anderen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	47.360,24		46.163,10	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.811,24	5.624.006,24	33.872,00	4.996.578,53
Rohergebnis		7.765.219,95		8.004.600,27
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.936.166,03		1.932.510,32	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 138.904,06 € (Vorjahr: 132.925,08 €)	609.704,00	2.545.870,03	569.753,07	2.502.263,39
7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.861.376,52		2.873.352,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		724.366,24		853.433,06
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	13.603,96		15.351,92	
10. Sonstige Zinserträge	12.747,96	26.351,92	41.337,83	56.689,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		950.145,93		829.206,54
Ergebnis nach Steuern		709.813,15		1.003.034,47
12. Sonstige Steuern		258.955,97		213.636,82
Jahresüberschuss		450.857,18		789.397,65
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		133.191,41		485.181,82
Bilanzgewinn		317.665,77		304.215,83

3. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

■ Die Baugenossenschaft Speyer eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ludwigshafen unter der Registernummer 50110. Sitz der Genossenschaft ist in 67346 Speyer, Burgstraße 40. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), welche erstmals für das Geschäftsjahr 2024 Anwendung findet. Die Vorjahreswerte wurden den geänderten Positionsbezeichnungen zugeordnet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für vor dem 21. Juni 1948 erstellte Wohngebäude wurden die Werte auf der Basis der DM-Eröffnungsbilanz zuzüglich zwischenzeitlicher Nachaktivierungen als Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgewiesen. Die Herstellungskosten wurden Grundlage der Vollkosten und umfassen Fremdkosten sowie Eigenleistungen. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden im Jahr 2024 erstmals seit 2007 wieder aktiviert. Erhaltene Zuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Zuge der Einführung des neuen ERP-Systems werden Einzelinventare übergeordnet zusammengefasst. Dies führt zu einer Anpassung der Nutzungsdauer und geringfügigen Abweichungen der Abschreibungsbeiträge. Aufgrund dieser Neustrukturierung erfolgte die Umbuchung von Garagen- bzw. Tiefgarageneinheiten von Grundstücken mit anderen Bauten auf Grundstücke mit Wohnbauten, um diese der im Nutzungszusammenhang stehenden Wohneinheiten zuzuordnen. Die Sonstigen Ausleihungen und Anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	33 1/3 %	linear
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/ Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Objekte, Baujahr vor 21. Juni 1948, und 2 Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948	60 Jahre	linear
Restliche Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948 (Neubau)	70 Jahre	linear
Garagenbauten und Sonstige Gebäude	20 Jahre	linear
1992, 1993 und 1995 fertiggestellte Wohngebäude und 1 Garagentrakt		degressiv
Von 1998 bis 2007 fertiggestellte Wohngebäude bzw. ab 1998 erworbene Wohngebäude (inkl. Hausmeisterwohnung und Seniorenhaus)	50 Jahre	linear
Sonstige Gebäude ab 1998 (inkl. Verwaltungsgebäude und Bauhof)	25 Jahre	linear
Ab 2019 fertiggestellte Wohngebäude	80 Jahre	linear
Umbauten und Wertverbesserungen ab 2000		
Einfamilienhäuser	40 Jahre	linear
Wohnungen	20 Jahre	linear
Ausbau von Speichern/Mansarden zu Dachgeschosswohnungen und Umbau gewerblicher Einheiten	25 Jahre	linear
Ab 2019 Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre (lineare Abschreibung)		
Nachaktivierungen		
Einfamilienhäuser/Wohnungen/Wohngebäude	25 Jahre	linear
Sonstige Gebäude/Garagen	20 Jahre	linear
Photovoltaikanlagen	20 Jahre	linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 % – 33 1/3 %	linear
Geringwertige Wirtschaftsgüter	nach steuerlichen Vorschriften	

JAHRESABSCHLUSS

3. ANHANG

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit es sich um Fremdkosten handelt. Die Unfertigen Leistungen enthalten auch Eigenleistungen. Die Reparaturmaterialien sowie die Heizöl- und Pellets-vorräte wurden zu Anschaffungskosten ermittelt.

Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 Satz 2 bzw. Satz 1 HGB. Der Ausweis der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurde zum Nennbetrag vorgenommen. Für dubiose Forderungen erfolgten Einzelwertberichtigungen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.227,86	86.592,19	9.278,30	0,00	105.541,75
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.034.514,36	2.233.050,00	927.535,00	5.811.996,34	118.152.025,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.266.712,32	12.495,00	0,00	-972.405,02	15.306.802,30
Grundstücke ohne Bauten	4.153.627,95	0,00	0,00	0,00	4.153.627,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	512.552,74	61.930,94	98.600,95	0,00	475.882,73
Anlagen im Bau	4.386.193,59	935.224,02	0,00	-4.839.591,32	481.826,29
Geleistete Anzahlungen <i>*davon Bauzeitinsen 153.871,69 €</i>	5.377.328,78	6.355.798,97*	0,00	0,00	11.733.127,75
Sachanlagen insgesamt	141.730.929,74	9.598.498,93	1.026.135,95	0,00	150.303.292,72
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	301.310,30	0,00	38.465,14	0,00	262.845,16
Andere Finanzanlagen	1.755,65	0,00	0,00	0,00	1.755,65
Finanzanlagen insgesamt	303.065,95	0,00	38.465,14	0,00	264.600,81
Anlagevermögen insgesamt	142.062.223,55	9.685.091,12	1.073.879,39	0,00	150.673.435,28

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Archivierungsrückstellung sowie die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge bzw. Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2025	Buchwerte am 31.12.2025	Buchwerte am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.799,86	2.182,00	-9.278,30	19.703,56	85.838,19	1.428,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.220.070,90	2.559.308,58	742.519,34	57.521.898,82	60.630.126,88	56.814.443,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.100.991,59	260.960,00	-742.519,34	7.619.432,25	7.687.370,05	8.165.720,73
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	4.153.627,95	4.153.627,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.807,74	38.925,94	-98.600,95	287.132,73	188.750,00	165.745,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	481.826,29	4.386.193,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	11.733.127,75	5.377.328,78
Sachanlagen insgesamt	62.667.870,23	2.859.194,52	-98.600,95	65.428.463,80	84.874.828,92	79.063.059,51
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	262.845,16	301.310,30
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755,65	1.755,65
Finanzanlagen insgesamt	0,00	0,00	0,00	0,00	264.600,81	303.065,95
Anlagevermögen insgesamt	62.694.670,09	2.861.376,52	-107.879,25	65.448.167,36	85.225.267,92	79.367.553,46

JAHRESABSCHLUSS

3. ANHANG

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	35.574,44	7.001,44	6.266,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.577,20	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	337.624,37	0,00	0,00
Gesamtbetrag	388.776,01	7.001,44	6.266,49

Entwicklung der Rücklagen

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Freie Rücklage
	€	€	€
Stand 01.01.2025	2.960.000,00	12.170.044,61	3.580.000,00
Zuweisungen laut Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand aus Jahresüberschuss 2025	50.000,00	83.191,41	0,00
Stand 31.12.2025	3.010.000,00	12.253.236,02	3.580.000,00

Sonstige Rückstellungen

	2025	2024
	€	€
Prüfungskosten	43.000,00	42.000,00
Steuerberatung	20.000,00	16.615,29
Jahresabschlusskosten	25.700,00	24.900,00
Urlaubsansprüche	68.620,00	62.040,00
Jubiläumszusage	25.820,00	28.400,00
Archivierungskosten	11.900,00	24.000,00
Betriebskosten	34.210,00	17.000,00
Vermieteranteil CO ₂ -Preis	66.704,16	37.868,22
Gesamt	295.954,16	252.823,51

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.905.600,23 (47.642.991,36)	2.840.151,11 (2.763.585,50)	9.060.340,13 (9.108.568,70)	41.005.108,99 (35.770.837,16)	52.905.600,23	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	516.104,43 (567.423,16)	52.297,06 (51.318,73)	219.350,35 (215.246,76)	244.457,02 (300.857,67)	516.104,43	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.458.256,61 (2.470.418,69)	2.458.256,61 (2.470.418,69)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.791,26 (8.038,10)	16.791,26 (8.038,10)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	571.324,32 (871.760,31)	571.324,32 (871.760,31)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	76.617,73 (97.100,38)	53.663,45 (76.023,64)	22.954,28 (21.076,74)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	56.544.694,58 (51.657.732,00)	5.992.483,81 (6.241.144,97)	9.302.644,76 (9.344.892,20)	41.249.566,01 (36.071.694,83)	53.421.704,66	GPR

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Darlehenszinsen in Höhe von 60.087,01 Euro ausgewiesen.

() = Vorjahreszahlen

GPR = Durch Grundpfandrechte gesichert

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 24 TEuro aus der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze als Zuschuss für die Fernwärmeanschlüsse der Objekte Ziegelofenweg 48, 48 a und b und Josef-Schmitt-Straße 6–12 enthalten. Ansonsten lagen im Geschäftsjahr keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Aufwendungen und Erträge vor.

JAHRESABSCHLUSS

3. ANHANG

E. SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem erfolgte die Beschäftigung von zwei hauptamtlichen Vorständen sowie eines Auszubildenden.

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Summe Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	6,75	7,25	14,00
Technische Mitarbeitende	6,00	1,00	7,00
Mitarbeitende im Regiebetrieb*	5,00	2,00	7,00
Gesamt	17,75	10,25	28,00

* Zu den Mitarbeitenden im Regiebetrieb zählen auch die eingesetzten Hausmeister

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 142.108,34 Euro vermehrt. Der Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile beträgt 11.673.980,00 Euro.

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäfts- anteile	Haft- summen €
Anfangsstand	7.304	37.119	2.264.240,00
Zugänge	221	1.794	68.510,00
Abgänge	169	1.255	52.390,00
Endstand	7.356	37.658	2.280.360,00
Veränderung	+ 52	+ 539	+ 16.120,00

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestand für den Erwerb von 49 noch zu errichtenden Wohneinheiten im Rahmen eines Bauträgergeschäftes in der Straße Am Rabensteinerweg in Speyer eine finanzielle Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises von 15,2 Mio. Euro. Dieser ist fällig nach Baufortschritt und wird bis zur Übergabe bzw. Mängelbeseitigung im Frühsommer 2026 zu zahlen sein. In diesem Zusammenhang wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5,8 Mio. Euro aufgenommen, wovon bereits 2,0 Mio. Euro abgerufen wurden. Zum Zwecke der Zwischenfinanzierung besteht außerdem ein weiteres Darlehen über 9,3 Mio. Euro, welches bereits vollständig ausgezahlt ist. Ansonsten bestanden zum Abschlussstichtag keine weiteren Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt am Main

Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Wohnungsverwaltung für Dritte (Eigentumswohnungen) wird getrennt von unserem Vermögen geführt.

Haftungsverhältnisse

Es besteht Treuhandvermögen/-verbindlichkeit aus Mietkautionen in Höhe von 6.014,81 Euro.

Mitglieder des Aufsichtsrats

bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Walter Feiniler, Groß- und Einzelhandelskaufmann 2026
Regionalgeschäftsführer der SPD und Stadtratsmitglied Speyer

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Rudolf Müller, Bankkaufmann 2025
ehem. Vorstandssprecher Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG

Schriftführerin

Christa Berlinghoff, Diplom-Volkswirtin 2026
Quartiersmanagerin Speyer West

Stellvertretende Schriftführerin

Martina Queisser, Kinderkrankenschwester 2027
stellv. Pflegedienstleitung / Praxisanleitung Kinderhospiz Sterntaler und Stadtratsmitglied Speyer

Frank Arbogast, Verwaltungsfachangestellter 2027
Datenanalyst bei der Deutschen Rentenversicherung

Dr. jur. Steffen Christmann, Magister juris 2025
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin Flörchinger, Garten- und Landschaftsbauer 2027
ehem. Personalratsvorsitzender der Stadt Speyer

Thomas Kleinböhl, Zimmerer- und Dachdeckermeister 2025
Inhaber und Geschäftsführer Dachdeckerei Kleinböhl GmbH u. Co. KG

Kathrin Stahl, Diplom-Betriebswirtin (B. A.) 2026
Gesellschafterin und Geschäftsführerin Kurt Stahl GmbH

Mitglieder des Vorstands

zuletzt bestellt am

bestellt bis

Oliver Pastor, M. A., hauptamtlich 19.05.2021 31.12.2027

Bernd Reif, Dipl.-Ing., hauptamtlich 10.10.2023 31.12.2029

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von 2,75 % = Bilanzgewinn von 317.665,77 Euro.

Speyer, 3. Juni 2026

Baugenossenschaft Speyer eG
Der Vorstand


Oliver Pastor


Bernd Reif

Außen sind die Arbeiten an dem
Gebäude Am Rabensteinerweg schon fast fertiggestellt



A photograph of a modern building facade. The building has a light-colored wall with vertical wooden slats and a dark-framed glass door. To the right of the door is a black mailbox unit. In the foreground, there are several branches of purple flowers, likely lilacs, with green leaves. A semi-transparent white circle is overlaid on the bottom right of the image, containing the text "BERICHT DES AUFSICHTSRATS".

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Überwachung und Beratung des Vorstands

■ Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2025 seine satzungsgemäßen und gesetzlichen Überwachungs- und Beratungsaufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Lage, die strategische Ausrichtung sowie über wesentliche Geschäftsereignisse der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat überprüfte die getroffenen Maßnahmen und erörterte diese eingehend mit dem Vorstand.

Sitzungen und Schwerpunkte der Beratungen

Im Berichtsjahr fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie zwei Sitzungen des Bauausschusses statt. Ergänzend wurde eine gemeinsame Klausurtagung mit dem Vorstand durchgeführt. Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere der Jahresabschluss 2024, der Prüfungsbericht, der Wirtschaftsplan 2026 sowie das Bau- und Instandhaltungsprogramm. Die Vergabe von Wohnraum wurde durch den Prüfungsausschuss überprüft; Beanstandungen ergaben sich nicht. Ein wesentlicher Schwerpunkt lag außerdem auf der Finanzierung und Umsetzung der Projektentwicklung in der Conrad-Hist-Straße 3–23 a. Darüber hinaus wurde die strategische Ausrichtung im Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand und dessen langfristiger Werterhaltung intensiv beraten. Weitere Themen waren der Umgang mit sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern, insbesondere unter wirtschaftlichen und finanzierungsbezogenen Gesichtspunkten, sowie die Entwicklung der zukünftigen Neuvermietungsflächen für diese Objekte. Auch die Stabilisierung des Mietverhältnisses mit der AWO Pfalz für das Seniorenheim in der Burgstraße wurde ausführlich erörtert. Außerdem diskutierte der Aufsichtsrat intensiv über die Außendarstellung und Grünpflege der GBS.

Jahresabschluss und Prüfungen

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 einschließlich des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., durchgeführt. Die Abschlussbesprechung fand gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat am 29. Oktober 2025 statt. Der Prüfungsausschuss prüfte den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2025 am 11. Mai 2026. In der Sitzung am 2. Juni 2026 stellte der Aufsichtsrat fest, dass der Jahresabschluss ein

den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Er bestätigte die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und genehmigte den Jahresabschluss 2025. Die Vertreterversammlung wird gebeten, der Verwendung des Bilanzgewinns und der Ausschüttung einer Dividende von 2,75 % (317.665,77 Euro) zuzustimmen.

Wahlen in den Aufsichtsrat

In der Vertreterversammlung am 11. Juni 2025 in der Stadthalle Speyer wurden die Aufsichtsratsmitglieder Martin Flörchinger und Frank Arbogast in ihrem Amt bestätigt. Martina Queisser wurde als neues Mitglied in das Gremium gewählt. Außerdem wählten die Vertreterinnen und Vertreter Dr. Steffen Christmann für die verbleibende Amtszeit des verstorbenen Karl-Heinz Weinmann in den Aufsichtsrat. In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurden Walter Feiniler zum Vorsitzenden, Rudolf Müller zum stellvertretenden Vorsitzenden, Christa Berlinghoff zur Schriftführerin und Martina Queisser zu deren Stellvertreterin bestimmt.

Im Rahmen der turnusmäßigen Wahlen scheiden im Jahr 2026 Dr. Steffen Christmann, Thomas Kleinböhl und Rudolf Müller satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist möglich. Wahlvorschläge sind gemäß § 24 Abs. 5 der Satzung spätestens eine Woche vor der ordentlichen Vertreterversammlung schriftlich einzureichen.

Dank und Ausblick

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die engagierte Arbeit aus. Ebenso dankt er den Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitgliedern für ihr Vertrauen. Der Aufsichtsrat blickt außerdem zuversichtlich auf die künftige Entwicklung der Genossenschaft und ist überzeugt davon, dass sie weiterhin nachhaltig und wirtschaftlich erfolgreich agieren wird.

Speyer, 3. Juni 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Walter Feiniler

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



Walter Feiniler
Aufsichtsratsvorsitzender



Rudolf Müller
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender



Frank Arbogast



Christa Berlinghoff
Schriftführerin



Dr. Steffen Christmann



Martin Flörchinger



Thomas Kleinböhl



Martina Queisser
Stellvertretende Schriftführerin



Kathrin Stahl



Baugenossenschaft
Speyer eG

Baugenossenschaft Speyer eG

📍 67346 Speyer, Burgstraße 40

☎ +49 (0) 6232 6013-0

✉ info@gbs-speyer.de

🏠 gbs-speyer.de