

Geschäftsbericht

2024



Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

*Ihr Vermieter seit
über 75 Jahren*

Inhalt:

A.	Organe der Genossenschaft.....	2
	Der Vorstand	2
	Der Aufsichtsrat.....	2
B.	Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024	3
	Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
	Interne Begleitumstände in 2024.....	4
	Gegenstand des Unternehmens	4
	Bestandsbewirtschaftung.....	4
	Vermietung.....	4
	Betriebskosten	7
	Modernisierung / Instandhaltung	8
	Klimabilanz / Klimastrategie.....	10
	Ertragslage.....	14
	Vermögenslage.....	15
	Risiken / Prognose.....	18
	Danke.....	19
C.	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024 -Aktiva-.....	20
D.	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024 -Passiva-	21
E.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024	22
F.	Anhang für das Geschäftsjahr 2024.....	23
	Allgemeine Angaben	23
	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	23
	Angaben zur Bilanz	24
	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
	Sonstige Angaben.....	29
G.	Bericht des Aufsichtsrates	31

A. Organe der Genossenschaft

Der Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Hofmann, Thorsten | aus Frielendorf
Hauptamtlicher Vorstand
Bestellt bis 31.08.2029

Kripko, Walter | aus Melsungen
Nebenamtlicher Vorstand
Bestellt bis 30.06.2025

Schröder, Heinz | aus Frielendorf
Ehrenamtlicher Vorstand
Bestellt bis 30.06.2029

Prokuristin

Losekam, Birgit | aus Schwalmstadt

Der Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Olbrich, Klemens | aus Neukirchen
Vorsitzender
Gewählt bis Entlastung für 2026

Vaupel, Thorsten | aus Frielendorf
Stellv. Vorsitzender
Gewählt bis Entlastung für 2024

Böhm, Helmut | aus Schwalmstadt
Mitglied Prüfungsausschuss
Gewählt bis Entlastung für 2026

Pinhard, Stefan | aus Schwalmstadt
Stellv. Schriftführer
Gewählt bis Entlastung für 2025

Schick, Margot | aus Schwalmstadt
Schriftführerin
Gewählt bis Entlastung für 2025

Schneider, Michael | aus Schwalmstadt
Mitglied Prüfungsausschuss
Gewählt bis Entlastung für 2024

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Ausscheidenden, die Herren Klemens Olbrich und Helmut Böhm wurden in der Mitgliederversammlung am 12.06.2024 wiedergewählt.

B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank in 2024 im zweiten Jahr in Folge. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn sind keine positiven Entwicklungen erkennbar. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Entwicklung leicht anziehen, wenn die Pläne der neuen Bundesregierung klarer werden.

Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend erforderlich. Doch

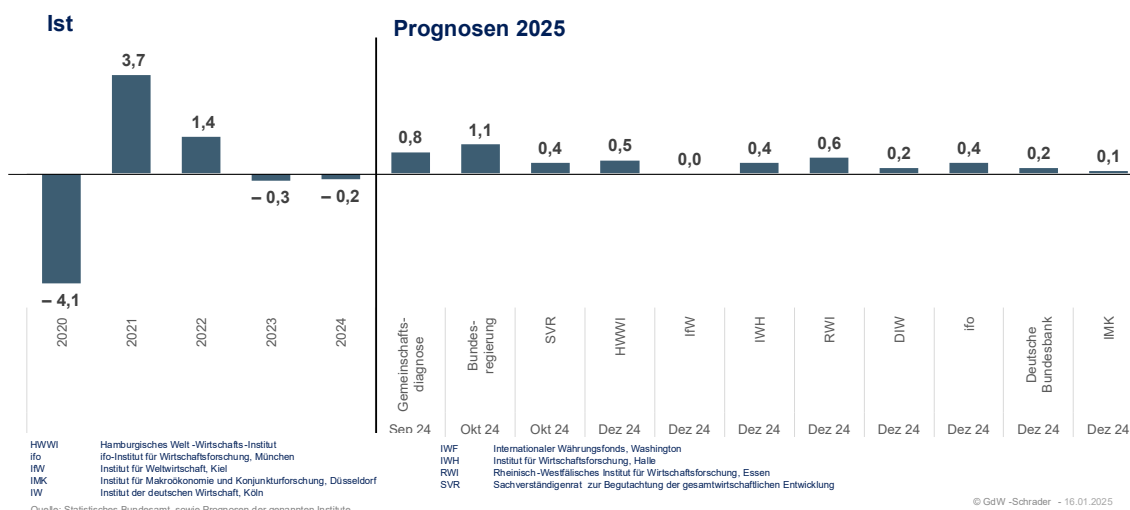
politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung.

Exemplarisch ist der Anstieg der Baukosten, der die allgemeine Teuerungsrate in nahezu allen Feldern übertrifft.

Auch wir als Teil der 1.800 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland stehen vor der Aufgabe, wirtschaftliche, regulatorische und technische Zwänge mit unserem eigenen Anspruch, ausreichend bezahlbaren und an dem Mitgliederbedarf ausgerichteten Wohnraum anzubieten, in Einklang zu bringen.

Prognosen für 2025 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



© GdW - Schrader - 16.01.2025 2

Quelle: Erhebung des GdW

Herausforderung als Chance

Dass Genossenschaften dazu in der Lage sind, haben sie über viele Jahrzehnte und durch viele Krisen hinweg immer wieder bewiesen.

Die große Aufgabe für Wohnungsgenossenschaften wird weiter darin bestehen, die Chancen des

genossenschaftlichen Modells als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen kontinuierlich herauszuarbeiten und weiter zu entwickeln. Dies gilt insbesondere in den Handlungsfeldern Energiewende, Digitalisierung und Nachwuchsgewinnung.

Interne Begleitumstände in 2024

Das Jahr 2024 innerhalb der Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG (nachfolgend kurz **WSB**) war leider wesentlich beeinflusst von der längerfristigen, krankheitsbedingten Abwesenheit des hauptamtlichen Vorstandes Thorsten Hofmann.

Die laufenden, operativen Themen konnten in enger Zusammenarbeit der beiden neben- bzw. ehrenamtlichen Vorstände, Heinz Schröder und Walter Kripko mit den beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, Birgit Losekam und Anja Ritter vollumfänglich und in der gewohnten Qualität erledigt werden.

Die strategischen Themen und deren für das Jahr 2024 geplanten Umsetzungen wurden jedoch bewusst zeitlich ausgesetzt, bis der Wiedereinstieg von Thorsten Hofmann in das Berufsleben gesichert erschien.

Im letzten Quartal konnten wir dann glücklicherweise auch mit Nachdruck diese wichtigen Themen wieder angehen und vorantreiben.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Das Kerntätigkeitsfeld der **WSB** bildet jedoch die Bestandsbewirtschaftung und der Werterhalt der zumeist älteren Liegenschaften. Die Investitionen sollen dafür sorgen, dass das Wohnen zeitgemäß, wirtschaftlich und klimafreundlich ist. Das Unternehmen wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 verwaltete die **WSB** 401 eigene Mieteinheiten, wovon 2 Einheiten als Büro eigengenutzt werden sowie 82 Garagen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 24.852,27 m². Die reine Wohnfläche der 399 fremdvermieteten Wohnungen beläuft sich auf 24.730,54 m². Im Laufe des Jahres 2024 haben wir unsere 10 Garagen im Parkwäldchen in Treysa verkauft. Nach einem Sturmschaden wiesen die Garagen zum Teil hohen Reparaturbedarf auf. Die Lage der Garagen war recht abgelegen, sodass es des Öfteren zu Schmierereien oder anderen Sachbeschädigungen kam. Die Vermietung der Garagen erfolgte bis dahin zudem mehrheitlich an Nichtmitglieder. Unter Würdigung der Gesamtlage haben sich Vorstand und Aufsichtsrat in diesem Fall bewusst für eine Desinvestition entschieden.

Von den Bestandswohnungen unterlagen im Berichtsjahr 43 den Bestimmungen der öffentlichen Förderung, das entspricht 10,78 % der Anzahl des gesamten, vermieteten Wohnungsbestandes oder 12,10 % (2.991,25 m²) der gesamten Wohnfläche der **WSB**.

Um die anstehenden, ambitionierten Herausforderungen zu meistern, bedarf es enormer Investitionen in den Bestand, aber durchaus auch Überlegungen hin zu Desinvestitionen, mitunter ein Verkauf von Objekten oder aber auch Neubauten, um ein ausgewogenes nachhaltiges Immobilienportfolio zu erreichen.

Vermietung

Im Wohnungsbestand der Genossenschaft fanden im Jahr 2024 insgesamt 22 Mieterwechsel statt, im Vorjahr waren es 34. Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 5,5 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (8,5 %) wieder deutlich gefallen.

Die wesentlichen Gründe für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren:

- Todesfälle
- Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes
- Umzug in Alten- u. Pflegeheime
- Erwerb von Eigenheimen
- Umzug zum Partner

Mit den Genossenschaftsmitgliedern werden Dauernutzungsverträge nach dem

empfohlenen Muster unseres Dachverbandes GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen abgeschlossen.

Im Jahr 2024 haben wir Satzungsänderungen vorgenommen und insbesondere die Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen gemäß § 17 der Satzung neu geregelt.

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Bundesländern
am 31.12.2023

nach Ländern	Bewirtschafteter Wohnungs- bestand	Leerstands- quote*	Leer stehende Wohnungen insgesamt	davon:	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
			Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Baden-Württemberg	463.246	2,0	9.165	8.848	317
Bayern	537.008	2,1	11.267	10.405	862
Berlin	745.341	1,5	11.270	10.993	277
Brandenburg	319.829	7,2	23.118	22.241	877
Bremen	97.187	1,1	1.075	1.073	2
Hamburg	319.385	1,1	3.544	3.408	136
Hessen	362.624	1,9	6.794	6.082	712
Mecklenburg-Vorpommern	273.152	4,7	12.747	11.984	763
Niedersachsen	288.057	2,2	6.290	6.160	130
Nordrhein-Westfalen	1.168.834	2,1	24.728	24.039	689
Rheinland-Pfalz	94.889	2,6	2.423	2.377	46
Saarland	18.296	5,2	951	930	21
Sachsen	597.779	8,5	50.829	50.023	806
Sachsen-Anhalt	312.565	9,7	30.199	29.216	983
Schleswig-Holstein	167.494	1,6	2.645	2.560	85
Thüringen	261.682	7,9	20.624	19.961	663
Deutschland	6.027.368	3,6	217.669	210.300	7.369
Alte Länder	3.517.020	2,0	68.882	65.882	3.000
Neue Länder	2.510.348	5,9	148.787	144.418	4.369

* Bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

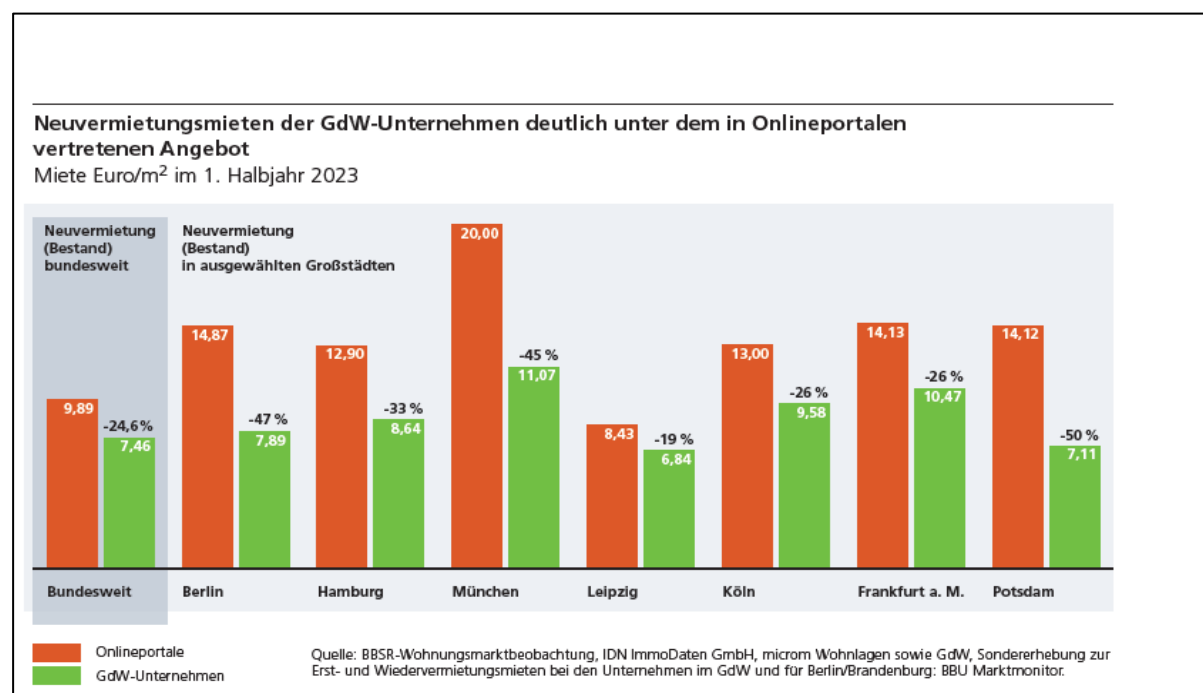
Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2024 rd. 0,50 % (Vorjahr 0,25 %). Hier handelt es sich um zwei Wohnungen in Schwalmstadt-Ziegenhain. Über das Gesamtjahr 2024 betrachtet betrug die Leerstandsquote 0,90 %. Es handelt sich um insgesamt 21 Leerstände über eine Gesamtdauer von 43 Monaten.

Die Forderungen aus Mieten einschließlich der Forderungen an ehemalige Mieter vor Bewertung beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf rd. 7,9 TEUR (Vorjahr 11,9 TEUR). Der Forderungsbestand im Jahr 2024 ist gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken. Daraus ergibt sich eine Forderungsquote im Mietenbereich zum 31.12.2024 von 0,39 % (Vorjahr 0,59 %). Unsere Hilfsangebote, Mietrückstände in Raten zu begleichen, wurden wiederum in Anspruch genommen

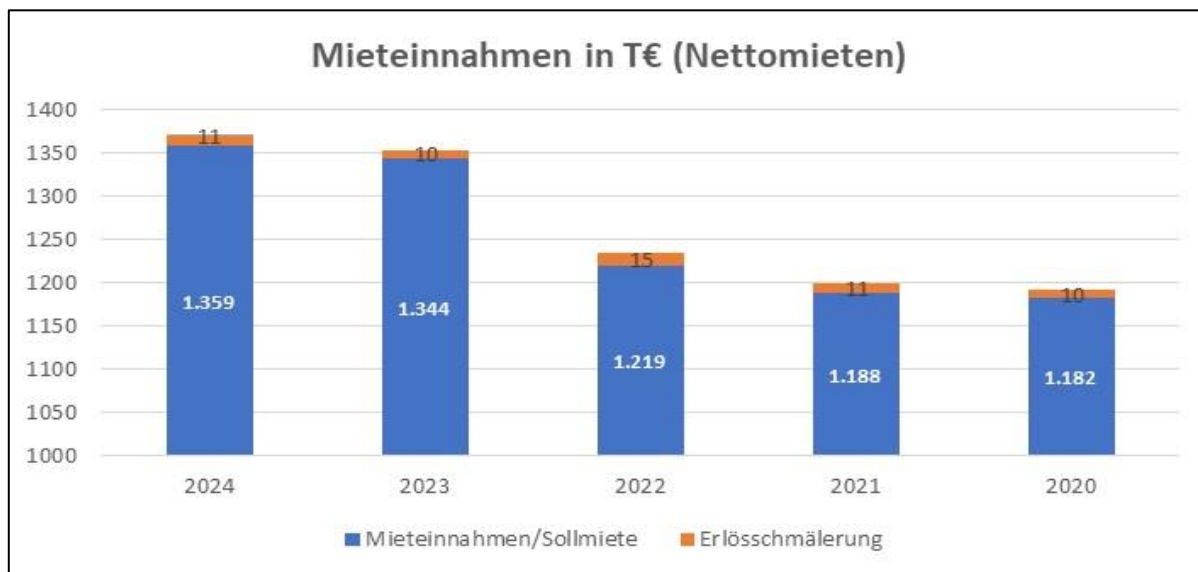
Mit Blick auf die aktuellen und vor allem mit Blick auf die künftigen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft hatten wir bereits Ende des Geschäftsjahres 2022 eine grundlegende Anpassung der Grundnutzungsgebühren vorgenommen. Die Durchschnittsmiete ist wie avisiert auf 4,48 €/m²

Wohnfläche im Berichtsjahr angestiegen. Die Wiedervermietungsmiete in 2024 lag bei 5,09 €/m². Die Preisspanne reicht jetzt zum Stichtag 31.12.2024 bei den Nettomieten, d. h. ohne Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau wie auch für freifinanzierte Wohnungen, von 3,96 €/m² Wohnfläche monatlich bis 6,15 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Durchschnittsmiete wird sich in 2025 perspektivisch auf 4,51 €/m² erhöhen. Ursächlich hierfür ist der Preisanstieg im Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse des Landes Hessen, der weiterhin die Basis für unsere Neuvermietungen bei Wohnungswechseln bildet. Selbst mit diesem Wert liegen wir immer noch im unteren Bereich der benachbarten Wohnungsbaugenossenschaften.

Der Verbandsdurchschnitt, der unter dem Dach des GdW organisierten Wohnungsunternehmen, ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen. Die Grafik zeigt die Neuvermietungsmieten in den unterschiedlichen Regionen im Vergleich zu Onlineportalen. Man sieht sehr deutlich, die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.



Die Entwicklung der Mieteinnahmen der **WSB** sind nachfolgend abgebildet:



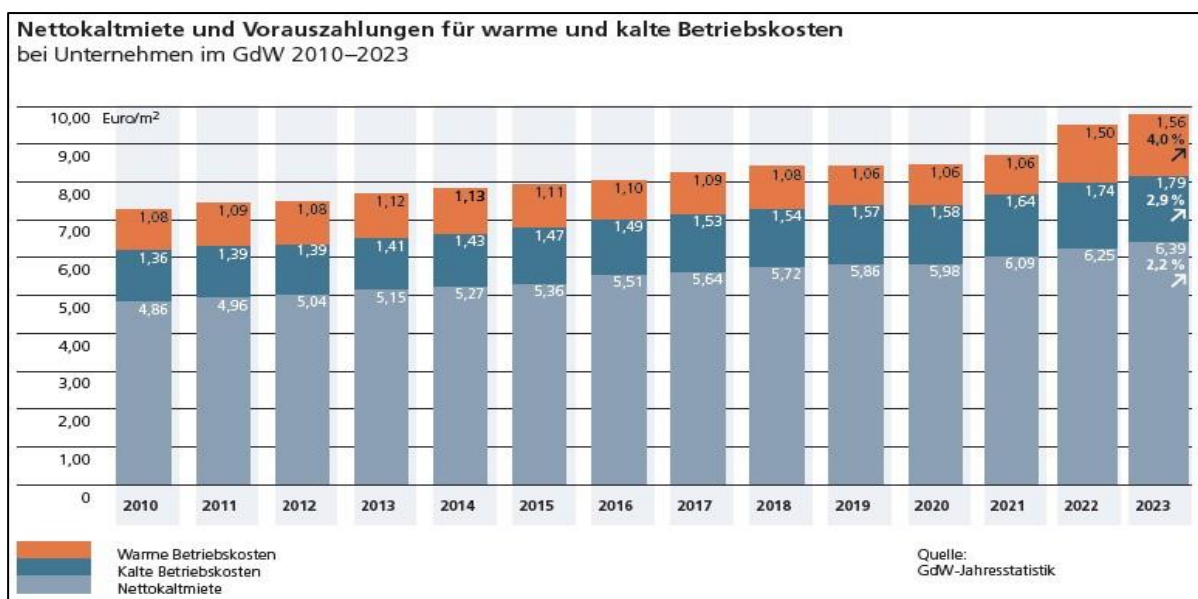
Quelle: eigene Erhebung

Betriebskosten

Die an die **WSB** zu zahlenden Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) für das Jahr 2024 beliefen sich auf 2,42 €/m² Wohnfläche im Monat und liegen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Davon entfallen auf die Heizkosten 0,86 €/m² Wohnfläche.

Ende des Jahres 2021 lief unser bisheriger Gasliefervertrag aus und musste neu vereinbart werden. Rückblickend war dies ein sehr guter Zeitpunkt, konnten wir doch einen neuen Liefervertrag über 48 Monate zu einem Arbeitspreis von 0,0388 €/kWh Erdgas abschließen.

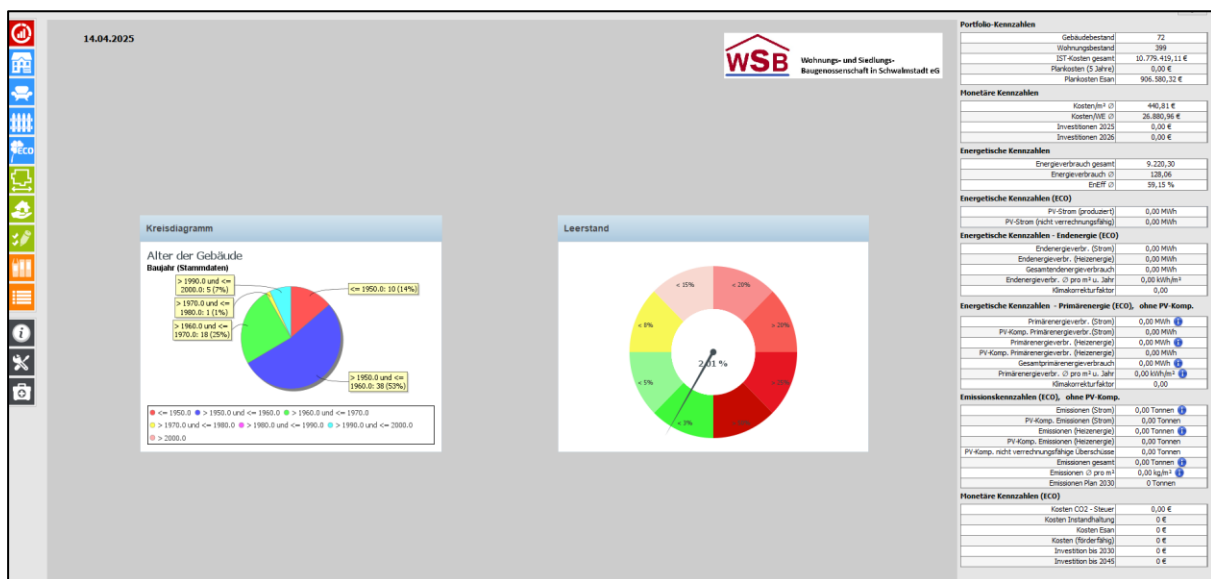
In Zeiten von explodierenden Energiepreisen, die politisch durch Gaspreisbremse bzw. Strompreisbremse noch erträglich gestaltet wurden, profitierten die Mieter der **WSB** besonders auch im abgelaufenen Jahr. Wie im Vorjahr werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die notwendigen Anpassungen der Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden, künftigen Preise sowohl bei den Betriebs- als auch bei den Heizkosten vorgenommen.



Modernisierung / Instandhaltung

Der Erhalt und die Steigerung von Wohnraumwert und Wohnqualität erfordern regelmäßige Investitionen in die Wohngebäude. Ein großes Zukunftsthema in der Wohnungswirtschaft ist die Schaffung der Klimaneutralität in der Vermietung von Wohnraum bis spätestens 2045. Es bedarf hierzu eine strategische Herangehensweise, die Handlungsoptionen sind sehr individuell. Vor diesem Hintergrund hatten wir bereits in 2021 den bis dato beschlossenen Investitionsplan aufgehoben und haben zunächst mit dem Einstieg in eine intensive Beratung zu den aktuellen Themen in der Wohnwirtschaft, insbesondere den Energiethemen, unter Begleitung der

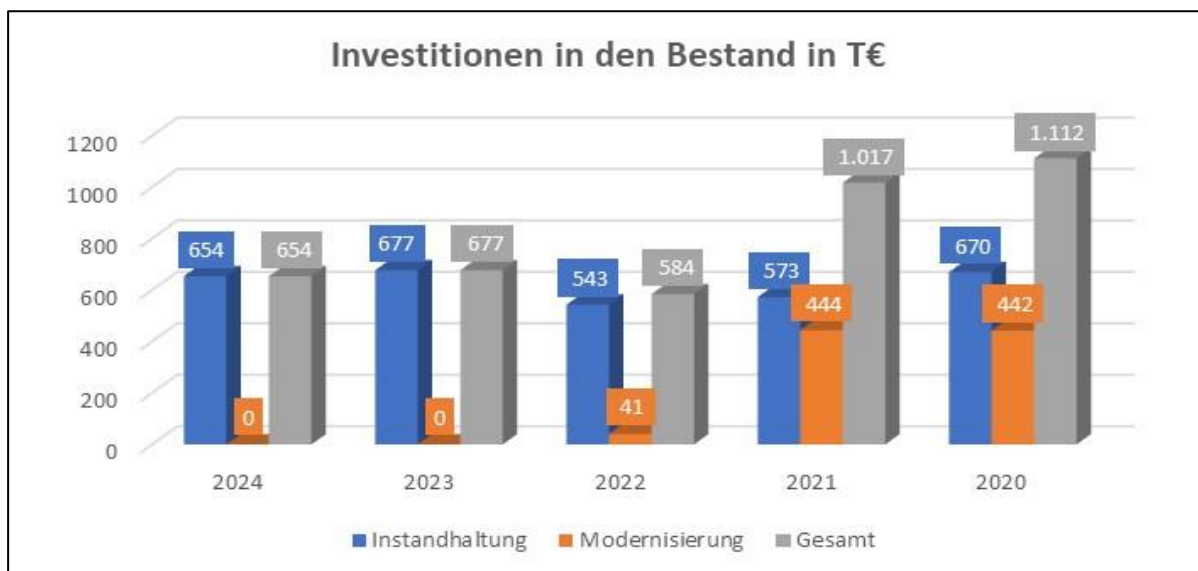
Fachabteilung unseres Verbandes begonnen. Parallel hierzu haben wir in 2023 unseren gesamten Gebäudebestand einer professionellen Bestandsaufnahme unterzogen, damit wir eine valide Datenbasis für die wichtigen Zukunftsentscheidungen erhalten. Die Implementierung der neuen technischen ERP-Software ist mittlerweile abgeschlossen und wir streben an, diese um ein weiteres Modul zu ergänzen. Die Software mevivoECO unterstützt die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft auf dem Weg zu einer nachhaltigen Klimastrategie. Ziel ist es, den Gebäudeenergieverbrauch zu senken, den CO₂-Ausstoß zu verringern und die Energiekosten zu beherrschen.



Screenshot vom ERP-System „mevivo“

Der Investitionsschwerpunkt für das Jahr 2024 lag -wie im Vorjahr- auf der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die Modernisierungen der Wohnungen bei Mieterwechseln gestalten wir so, dass die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen im Anschluss auf dem aktuellen Stand sind. Im Schnitt investierten wir fast 15,2 TEUR in jede neu bezogene Wohnung.

Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf insgesamt rund 654,0 TEUR. Diese wurden im Berichtsjahr komplett für nicht mietwirksame und mietwirksame Erhaltungsmaßnahmen aufgewandt. Weitere Schwerpunkte in den Instandsetzungsaufwendungen bildeten -ebenfalls wie im Vorjahr- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Errichtung von Mülltonnenstellplätzen und PKW-Stellplätzen in der Danziger Straße 9 in Frielendorf.



Quelle: eigene Erhebung



PKW-Stellplätze Danziger Str. 9



Mülltonnenstellplatz Burgwaldstr. 3

Wie auch in der Vergangenheit wurden die Investitionen aus Eigenmitteln finanziert.

Klimabilanz / Klimastrategie

Gemäß dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenem CO²-Kostenaufteilungsgesetz sind in vermieteten Gebäuden nunmehr die Kohlendioxidkosten, die für Heizöl, für Erdgas und für weitere Brennstoffe anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Das Aufteilungsverhältnis bestimmt sich nach dem Umfang der Treibhausgasemissionen, die von dem Gebäude ausgehen und die anhand des Brennstoffverbrauchs des Gebäudes bestimmt werden können. Die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Einzelfall obliegt im Regelfall dem Vermieter und wird im Rahmen der

Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, bedarf es einer systematischen Erfassung und Bilanzierung der Energieverbräuche unserer Gebäude. Als Arbeitsgrundlage dient hierfür die GdW-Arbeitshilfe 85 „CO²-Monitoring“, die den Stand der Technik der CO²-Bilanzierung und Klimastrategiebildung in der Wohnungswirtschaft darstellen.

Wir haben die Klimabilanz der **WSB** wieder mit Hilfe eines Excel-Tools für das Jahr 2024 erstellt. Wie beschrieben, wollen wir dies perspektivisch über das erweiterte Tool der neuen ERP-Software mevivoECO abbilden.

Nr.:	Name	ME	Wfl in m²	kWh	kWh/m²/y	in Kg	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	95%	100%
100500		6	335,640	24.373	72,62	13,17		22,63									226,26
100500		10	495,800	38.633	77,92	14,13		35,87									358,66
101000		6	358,030	41.614	116,23	21,08			78,05								390,23
101000		6	358,030	24.188	67,56	12,25		22,35									223,51
101100		6	358,030	24.853	69,42	12,59		23,13									231,29
101100		6	358,030	37.003	103,35	18,75			69,15								345,77
101400		6	360,630	36.220	100,44	18,22			67,23								336,16
101400		6	360,630	36.829	102,12	18,52			68,54								342,71
101500		4	201,820	23.053	114,23	20,72			42,75								213,76
101500		6	404,880	33.341	82,35	14,94		31,03									310,27
101900		6	360,650	33.136	91,88	16,67		30,75									307,54
101900		6	360,650	45.225	125,40	22,75				125,65							418,84
102200		6	318,450	21.239	66,69	12,10		19,78									197,81
102300		6	382,800	21.346	55,76	10,11	0,00										197,28
102300		6	382,800	24.304	63,49	11,52	0,00										227,70
102400		8	443,040	43.821	98,91	17,94			81,17								405,83
102500		8	454,340	37.086	81,63	14,81		34,49									344,90
102600		12	663,120	96.705	145,83	26,45				270,16							900,54
102800		12	666,280	96.345	144,60	26,23				269,47							898,23
103500		6	368,580	50.317	136,52	24,76				140,39							467,97
104200		12	928,080	64.409	69,40	12,59		59,55									595,46
104600		12	929,490	126.538	136,14	24,69				354,00							1.180,01
104900		6	447,150	37.263	83,33	15,12		34,79									347,94
105100		6	425,250	51.829	121,88	22,11				145,05							483,51
105300		6	421,320	58.977	139,98	25,39				164,15							547,15
105400		6	421,650	44.989	106,70	19,35			83,56								417,79
105500		10	692,530	74.142	107,06	19,42			138,56								692,82
200400		6	346,320	28.211	81,46	14,78		26,29									262,89
200400		6	346,320	17.979	51,91	9,42	0,00										167,11
201200		6	365,190	33.260	91,08	16,52		30,86									308,55
201700		6	305,560	43.802	143,35	26,00				123,39							411,30
201800		6	347,930	29.617	85,12	15,44		27,48									274,81
202100		6	318,450	25.847	81,17	14,72		23,96									239,56
202900		6	331,310	25.708	77,60	14,07		23,97									239,68
203000		6	331,310	30.468	91,96	16,68		28,15									281,45
203200		12	802,800	104.174	129,76	23,54				290,95							969,82
203600		12	754,800	98.114	129,99	23,58				273,59							911,98
204100		6	456,660	39.006	85,42	15,49		36,07									360,73
204500		6	463,980	43.506	93,77	17,01			80,64								403,19
204800		9	607,500	60.246	99,17	17,99			111,92								559,60
205000		6	439,800	31.217	70,98	12,88		29,08									290,83
205200		6	423,000	49.378	116,73	21,17			91,90								459,49
300100		12	696,130	55.263	79,39	14,40		51,21									512,05
300200		12	695,200	59.959	86,25	15,64		55,83									558,28
300600		4	160,160	23.335	145,70	26,43				64,80							216,00
300700		4	160,160	21.855	136,46	24,75				60,79							202,64
301300		4	243,460	24.119	99,07	17,97			44,69								223,46
303800		6	405,600	46.827	115,45	20,94			86,95								434,77
303900		6	415,170	46.426	111,82	20,28			86,15								430,75
304300		6	414,120	45.249	109,27	19,82			84,07								420,33
304400		6	447,840	53.483	119,42	21,66			99,28								496,41
400300		6	354,220	25.380	71,65	13,00		23,55									235,46
400300		6	354,220	23.203	65,50	11,88	0,00										215,12
402000		4	201,080	23.605	117,39	21,29			43,77								218,87
403100		6	340,020	33.660	98,99	17,96			62,33								311,66
403700		8	486,440	54.561	112,16	20,35			101,42								507,11
501600		6	272,560	28.943	106,19	28,29				110,10							275,26
603400		4	307,260	37.317	121,45	22,03				104,40							348,01
		401	24.852,270	2.511.496	101,06	18,33	0,00	670,79	1.522,14	2.386,80	110,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.357,11
															4.689,84		20,08%

Die CO²-Kostenaufteilung für das Jahr 2024 ist dieser Tabelle zu entnehmen.

Nr.:	Name	ME	Wfl in m²	kWh 2024	KZ 2024	Klasse24
300600		4	160,16	23.335,0	195,57	F
102600		12	663,12	96.705,0	193,65	F
102800		12	666,28	96.345,0	193,22	F
100800		4	160,16	23.000,0	191,05	F
201700		6	305,56	43.802,0	190,63	F
105300		6	421,32	58.977,0	186,05	F
300700		4	160,16	21.855,0	184,76	F
103500		6	368,58	50.317,0	182,76	F
104600		12	929,49	126.538,0	181,28	F
203600		12	754,8	98.114,0	174,66	F
203200		12	802,8	104.174,0	174,49	F
603400		4	307,26	37.317,0	165,20	F
105100		6	425,25	51.829,0	164,80	F
402000		4	201,08	23.605,0	164,72	F
304400		6	447,84	53.483,0	161,22	F
205200		6	423	49.378,0	158,87	E
303800		6	405,6	46.827,0	157,27	E
403700		8	486,44	54.561,0	154,08	E
303900		6	415,17	46.426,0	152,63	E
304300		6	414,12	45.249,0	150,40	E
101900		12	721,3	78.361,0	149,77	E
501600		6	272,56	28.943,0	147,79	E
105500		10	692,53	74.142,0	147,68	E
105400		6	421,65	44.989,0	146,99	E
101400		12	721,26	73.049,0	141,14	E
403100		6	340,02	33.660,0	139,61	E
301300		4	243,46	24.119,0	139,24	E
102400		8	443,04	43.821,0	138,44	E
204800		9	607,5	60.246,0	137,83	E
201200		6	365,19	33.260,0	136,96	E
203000		6	331,31	30.468,0	132,44	E
204500		6	463,98	43.506,0	131,61	E
101000		12	716,06	65.802,0	131,43	E
101500		10	606,7	56.394,0	130,44	E
300200		12	695,2	59.959,0	123,14	D
101100		12	716,06	61.856,0	122,97	D
201800		6	347,93	29.617,0	122,06	D
204100		6	456,66	39.006,0	121,90	D
104900		6	447,15	37.263,0	121,41	D
102500		8	454,34	37.086,0	119,84	D
202100		6	318,45	25.847,0	116,80	D
202900		6	331,31	25.708,0	116,72	D
300100		12	696,13	55.263,0	114,07	D
205000		6	439,8	31.217,0	107,08	D
400300		12	708,44	48.583,0	105,25	D
104200		12	928,08	64.409,0	102,95	D
102200		6	318,45	21.239,0	101,00	D
200400		12	692,64	46.190,0	99,90	C
100500		12	671,28	40.006,0	93,06	C
102300		12	765,6	45.650,0	92,67	C
		401	24.852,270	2.511.496,0	144,19	E

Hier sind die Endenergieverbräuche der einzelnen Gebäude für das Jahr 2024 (kWh/m² Wohnfläche) und die daraus abgeleiteten Gebäudeklassen dargestellt.

Der durchschnittliche Endenergiebedarf in kWh/m² Wohnfläche der Mitgliedsunternehmen im GdW liegt bei 133 kWh je m² Wohnfläche. Unser Wert liegt somit ca. 10,0 % über dem Verbandsdurchschnitt. Aus diesen Ergebnissen 2024 werden die energetischen Herausforderungen für unser Haus recht deutlich.

CO²-Kostenaufteilung 2024

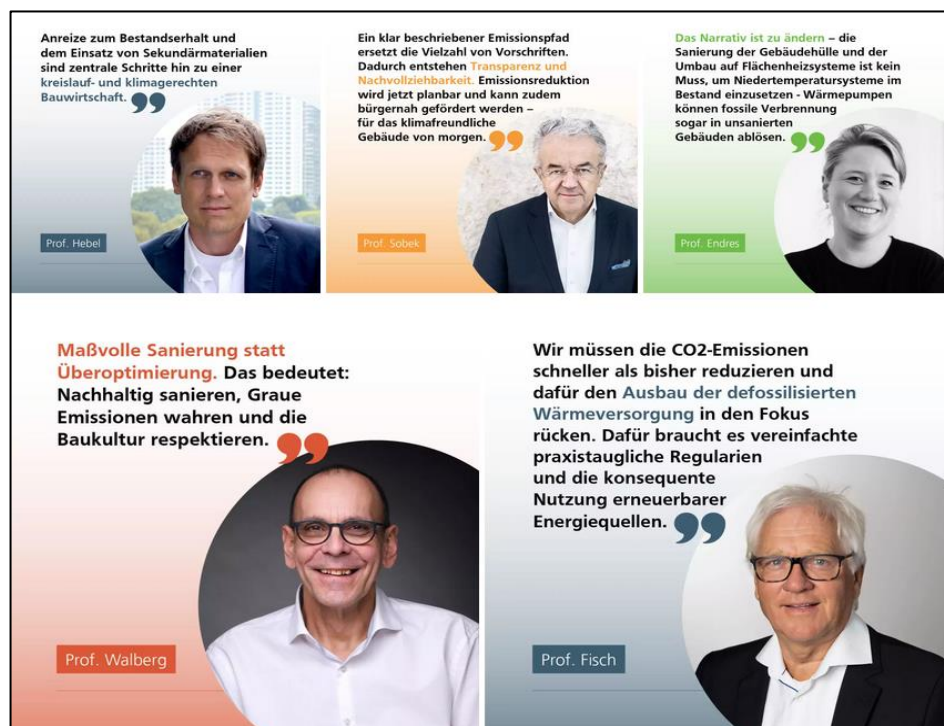
Der tatsächliche Endenergiebedarf der **WSB** für das Heizen der gesamten Wohnfläche lag im Jahr 2024 insgesamt bei 2.511.496 kWh Erdgas (bzw. Erdöl bei einer unserer Liegenschaft).

Dieser Verbrauch entspricht einem Ausstoß an CO² in Höhe von 458.021 kg. Für das Jahr 2024 hat die Regierung einen Preis von 45,00 € / Tonne CO² festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Gesamt-CO²-Preis in Höhe von 23.357,11 € (VJ: 15.355,45 €), wovon wir als Vermieter 4.689,84 € (VJ: 3.375,02 €) zu tragen haben, was 20,08 % des Gesamtpreises entspricht. Dies ist ein zusätzlicher Kostenfaktor für unsere Genossenschaft, der perspektivisch merklich durch die bereits signalisierten Preissteigerung im CO²-Preis steigen wird.

Initiative „CO²-Reduktion im Gebäudesektor“

Unser Dachverband GdW hat im September beschlossen, eine Aktion von Wissenschaftlern zu unterstützen, die sich gegen die falsche Ausrichtung von Politik und Rahmenbedingungen in der Klimapolitik wendet. Im Kern geht es darum, nicht länger dem „Efficiency First“-Prinzip zu folgen, sondern auf eine wirksame und effiziente CO²-Vermeidung zu setzen.

Zentrale Forderung darin ist der konsequente Kurswechsel der Klimapolitik hin zu einem Fokus auf CO²-Emissionen und eine Abkehr von einer Verschärfung der Effizienzanforderungen an Gebäude. Die Initiative fordert stattdessen einen pragmatischen und kostensparenderen Ansatz aus einer klugen, ausgewogenen Mischung aus Energieeinsparung mit Augenmaß und einem deutlichen Ausbau von digitaler Vermeidungstechnik zur Nutzerunterstützung, der weder Eigentümerinnen und Eigentümer noch Mieterinnen und Mieter überlastet und somit Klimaziele effizient ansteuert.



Manifest für einen Kurswechsel in der Klimapolitik für den Gebäudesektor

Die historisch gewachsene Fokussierung auf Energieeinsparung im Gebäudesektor ist gescheitert!

Nur ein Paradigmenwechsel im Klimaschutz bei Gebäuden auf einen Praxispfad, der die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ins Zentrum unseres Handelns rückt, ist finanzierbar, stellt die Erreichung der Klimaschutzziele sicher und gewährleistet bezahlbares Wohnen!

Wir Professorinnen und Professoren aus den Fachbereichen Architektur und Ingenieurwesen wollen einen breiten gesellschaftlichen Diskurs führen und mit allen Akteurinnen und Akteuren aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern über einen besseren Weg streiten.

Wir haben deshalb die „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ (Arbeitstitel) gegründet.

Die fünf Kernforderungen der Wissenschaftler: Paradigmenwechsel für mehr Klimaschutz

1. **Emissionsfreie Wärmeversorgung:** Fossile Energieträger müssen zügig durch emissionsarme Technologien wie Wärmepumpen und die Nutzung industrieller Abwärme ersetzt werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien auf Quartiersebene wird hierbei priorisiert wie bilanzielle Ansätze auf der Ebene von Gebäudeflotten und Quartieren im Allgemeinen und hier insbesondere die gebäudeübergreifende bilanzierbare Nutzung von Solarenergie.
2. **Maßvolle Sanierung:** Statt kostspieliger überzogener Sanierungstiefen fordern die Experten eine Sanierung, die sich an der Lebensdauer der Bauteile orientiert und unnötige Kosten vermeidet.
3. **Effiziente Wärmepumpen-Nutzung:** Moderne Wärmepumpen sind bereits für teilsanierte (ab EnEV 2002) oder moderat sanierte Gebäude geeignet, was den Sanierungsdruck mindert und trotzdem eine klimaschonende Wärmeversorgung ermöglicht.
4. **Einführung eines Emissionsminderungspfads:** Statt unübersichtlicher Regelungen plädieren die Wissenschaftler für einen verbindlichen Emissionsminderungspfad bis 2045, der klare Reduktionsziele für Gebäudeemissionen setzt und durch eine unabhängige Emissionsagentur überwacht wird.
5. **Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft:** Neubauten sollen strengen Emissionsgrenzen entsprechen, während der Erhalt bestehender Gebäude die Nutzung grauer Energie maximiert und Abfall reduziert.

Wir unterstützen diese Initiative ausdrücklich und sehen die Forderungen als

notwendig für eine nachhaltige, wirtschaftliche und wirkungsvolle Klimastrategie an.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung

abgeleitet und stellt sich für die Jahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

	2024 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
<u>Erträge</u>			
Hausbewirtschaftung (inklusive Bestandsveränderung)	2.064.375,55	2.011.436,66	2,63
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	38.673,96	187.463,04	-79,37
Finanzerträge	28.963,22	12.183,11	137,73
<u>Gesamterträge</u>	<u>2.132.012,73</u>	<u>2.211.082,81</u>	-3,58
<u>Aufwendungen</u>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.346.000,81	-1.320.755,89	1,91
Personalaufwand	-268.105,95	-277.610,53	-3,42
Abschreibungen des Anlagevermögens und Sachanlagen	-288.026,12	-288.666,60	-0,22
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-65.944,82	-80.313,75	-17,89
Zinsaufwand	-10.367,81	-10.921,86	-5,07
Sonstige Steuern	-37.452,10	-37.452,25	0,00
<u>Gesamtaufwendungen</u>	<u>-2.015.897,61</u>	<u>-2.015.720,88</u>	0,01
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>116.115,12</u>	<u>195.361,93</u>	-40,56

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind wie geplant gegenüber dem Vorjahr um 2,63 % auf 2.064.375,22 € gestiegen. Die Finanzerträge konnten wir auf fast 29,0 TEUR steigern. Der erwartete, deutliche Rückgang in den sonstigen betrieblichen Erträgen (Sonderfaktor im Vorjahr war der Verkauf eines Objektes in Neukirchen) führte zu einem Rückgang in den Gesamterträgen um 79,0 TEUR oder 3,58 %. Die Kosten für Instandhaltungen und die Betriebskosten, zusammengefasst als Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, übersteigen das Budget gemäß Wirtschaftsplan um 25,0 TEUR.

Ursächlich hierfür ist eine Steigerung in den Betriebskosten. Der Personalaufwand reduzierte sich krankheitsbedingt im Jahr 2024 deutlich gegenüber Plan und auch gegenüber dem Vorjahr. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit ca. 66,0 TEUR unter dem Vorjahresniveau. Die weiteren Kostenpositionen bewegen sich etwa auf Vorjahresniveau. Der Jahresüberschuss im abgelaufenem Jahr liegt bei 116.115,12 € und übersteigt damit das geplante Jahresergebnis um rund 46,0 TEUR. Insgesamt handelt es sich trotz der widrigen Begleitumstände um ein zufriedenstellendes Jahresergebnis.

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten werden die Vermögens- und Kapitalstruktur der

Genossenschaft für die Jahre 2024 und 2023 dargestellt:

<u>Vermögensstruktur</u>	2024	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenst.	5.646,00	8.002,00	-29,4
Sachanlagen	5.411.277,30	5.696.907,19	-5,0
Finanzanlagen	260.600,00	310.600,00	-16,1
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leist. / Andere Vorräte	696.178,76	682.904,47	1,9
Forderungen	27.981,77	31.289,59	-10,6
Flüssige Mittel	1.249.651,81	776.172,88	61,0
<u>Bilanzsumme-Gesamtvermögen</u>	<u>7.651.335,64</u>	<u>7.505.876,13</u>	<u>1,9</u>

<u>Kapitalstruktur</u>	2024	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguth. ausgesch. Mitglieder	10.200,00	11.250,00	-9,3
Geschäftsguth. verbleib. Mitglieder	267.300,00	267.450,00	-0,1
<u>Ergebnisrücklagen</u>	<u>4.939.414,67</u>	<u>4.823.299,55</u>	<u>2,4</u>
Bilanzgewinn	0,00	0,00	
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellung für Bauinstandhaltung	55.500,00 €	0,00	
Sonstige Rückstellungen	44.600,00 €	22.500,00	98,2
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.443.407,27	1.494.266,98	-3,4
Sonst. Verb. u. Rechnungsabgrenzung	890.913,70	887.109,60	0,4
<u>Bilanzsumme-Gesamtkapital</u>	<u>7.651.335,64</u>	<u>7.505.876,13</u>	<u>1,9</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 145,5 TEUR auf einen Wert von 7.651,3 TEUR erhöht. Die Sachanlagen sind abschreibungsbedingt um 285,7 TEUR gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Im Bereich der Finanzanlagen hatten wir im Jahr 2024 eine Fälligkeit in Höhe von 50,0 TEUR zu verzeichnen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 696,2 TEUR werden am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und unter den anderen Vorräten der Heizölbestand ausgewiesen. Den unfertigen Leistungen stehen auf der Passivseite

Vorauszahlungen von 795,4 TEUR unter erhaltenen Anzahlungen gegenüber.

Auch unter Wiederanlage der fälligen Finanzanlage konnten wir die flüssigen Mittel noch einmal um 473,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr steigern. Damit treffen wir schon jetzt hinreichend Vorsorge, um die Finanzierbarkeit der künftig notwendigen Investitionen zu gewährleisten.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber 2023 um rd. 115,0 TEUR erhöht und beläuft sich zum 31.12.2024 auf 5.216,9 TEUR oder hervorragende 68,2 % der Bilanzsumme.

Eigenmittelquote										
Durchschnittliche Eigenmittelquote in %										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7	40,8	40,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1	32,6	33,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4	35,9	36,2
Neue Länder										
Genossenschaften	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7	56,2	57,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7	38,3	48,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7	45,3	52,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7	47,2	46,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8	34,7	36,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1	39,5	40,6
Quelle: GdW-Jahresstatistik										
Berechnung für Eigenmittelquote (EMQ):										
Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen) × 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen										
EMQ = $\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme}}$										

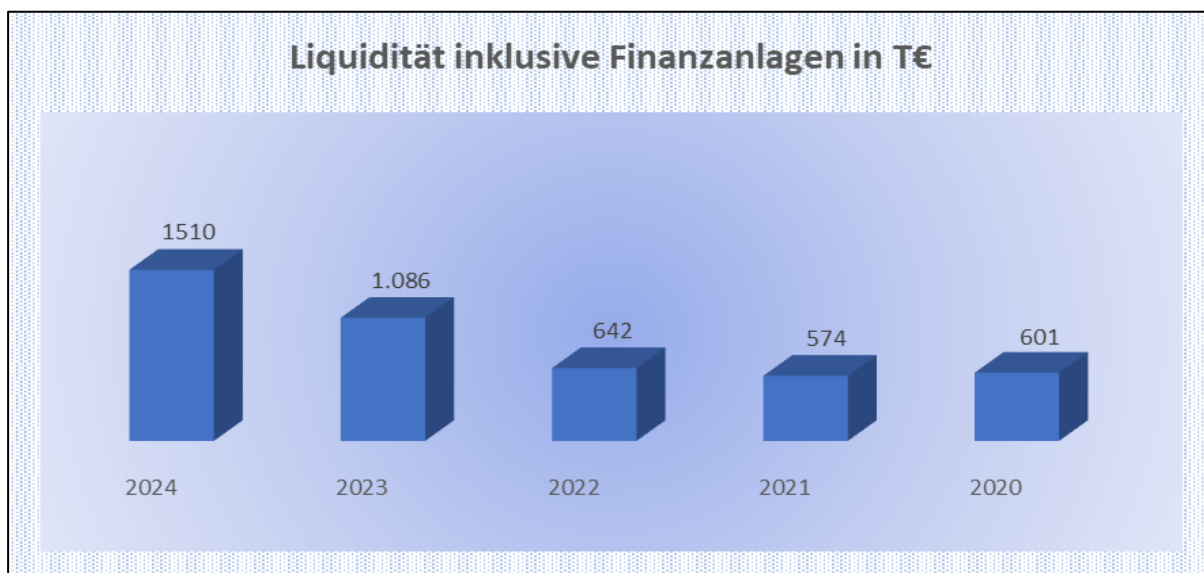
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Geschäftsjahr um 50,9 TEUR. Dies resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Bei den sonstigen, kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit rd. 64,7 TEUR um Verbindlichkeiten aus

Lieferungen und Leistungen, aus Vermietung sowie um sonstige Verbindlichkeiten.

Die Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Es erfolgten keine Darlehensaufnahmen.

Die liquiden Mittel und die Finanzanlagen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2024 auf 1.510,0 TEUR.



Quelle: eigene Erhebung

Unsere Grundstücke mit Bauten sind mit einem Wert in Höhe von 5.410.220,30 € zu dem 4,11-fachen unserer Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen bilanziert. Mit

dieser sehr moderaten Bewertung liegen wir deutlich unter dem Verbandsdurchschnitt. Es sind daher erhebliche stille Reserven zu vermuten.

Mietenmultiplikator										
	Durchschnittlicher Mietenmultiplikator									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	10,4	10,2	9,4	9,6	10,4	10,4	9,6	9,9	11,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	9,4	9,4	8,9	9,0	9,6	9,6	9,2	9,4	10,4
Neue Länder										
Genossenschaften	9,1	8,9	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4	8,4	8,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,7	9,2	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6	10,7	8,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,3	9,3	9,0	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0	9,7	8,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5	8,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	10,2	9,9	9,3	9,4	10,0	10,1	9,6	10,2	10,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,0	9,4	9,2	8,9	8,9	9,4	9,5	9,1	9,5	9,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Mietenmultiplikator (MM):

$$MM = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)}}$$

Risiken / Prognose

In den kommenden Jahren wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft weiter von Kontinuität geprägt sein. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßigen eingehenden

Nutzungsgebühren. Die wirtschaftlichen Risiken unserer Genossenschaft konzentrieren sich entsprechend ihrer Tätigkeitsstruktur auf den Bereich der Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes.

Folgende Risikoindikatoren werden ständig vom Vorstand überwacht und bewertet:

1. die Entwicklung der Anzahl der Wohnungsleerstände bzw. die Dauer der Leerstände zwischen Mieterwechseln,
2. die Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel (Fluktuation),
3. die Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen absolut und in Relation zu den jeweils vorgegebenen Budgets,
4. die Entwicklung der Mietrückstände und ggf. Ausfälle der Mietforderungen (Forderungsmanagement),
5. die Entwicklung der liquiden Mittel. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der liquiden Mittel. Damit wird gewährleistet, dass die **WSB** jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Auch 2025 wird der hohe Cashflow dazu führen, dass ein notwendiges Investitionsvolumen realisiert werden kann.

Dem potenziellen Risiko nachhaltiger Wohnungsleerstände wird insbesondere durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen, um einen marktgerechten Ausstattungsbestand der Wohnungen zu gewährleisten. Ein Anstieg der Mietausfälle und der Leerstände konnte bisher vermieden werden. Durch ein permanentes Mahnwesen wird den Mietrückständen und eventuellen Mietausfällen entgegengewirkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die durch Grundpfandrechte gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen nicht. Durch Abschluss langfristiger Festzinssatzkredite wird das Risiko minimiert.

Über die Entwicklung in den genannten Risikobereichen wird dem Aufsichtsrat im Rahmen gemeinsamer Sitzungen der Verwaltungsorgane berichtet und darüber beraten. Des Weiteren werden die Geschäftsabläufe durch den Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen überprüft.

Das Erreichen der Klimaziele ist für die Wohnungswirtschaft eine zentrale Herausforderung der kommenden Jahre. Eine bedeutende Rolle spielt dabei die Einbindung von erneuerbaren Energien und insbesondere die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden, ergänzt durch Speicherlösungen. Für die Wärmeerzeugung wird zunehmend Wärmepumpentechnik zum Einsatz kommen. Daneben werden Haustechnik und intelligente Gebäudesteuerung unverzichtbar, um die komplexer werdenden Energiesysteme aufeinander abzustimmen und optimal zu steuern. Dafür sind moderne und leistungsfähige Elektroinfrastrukturen notwendig.

Die Welt wird auch in der Immobilienwirtschaft immer digitaler. Der Bedarf nach und die Anforderungen an unterschiedlichste Daten nehmen in sämtlichen Bereichen der immobilienwirtschaftlichen Praxis exponentiell zu. Die Digitalisierung bietet dabei Möglichkeiten, komplexe Sachverhalte transparent zu machen und betriebliche Abläufe zu automatisieren. Unter

Kosten- und Effizienzfragen wird aber jede Genossenschaft für sich zukünftig abwägen müssen, wieviel Digitalisierung sinnvoll und wieviel auch tatsächlich leistbar ist.

Für Wohnungsgenossenschaften mit ihren historisch gewachsenen Bestandsstrukturen stellt dies eine Jahrhundertaufgabe dar. Dazu muss oftmals die Betrachtungsebene vom einzelnen Gebäude auf das gesamte Quartier erweitert werden, um Zukunftstechnologien wie lokale Wärmenetze oder Mieterstromkonzepte möglich zu machen. Dazu kommt die Aufgabe, Mitglieder und Gremien auf diesen Klimapfad mitzunehmen, also von der Notwendigkeit der Maßnahmen zu überzeugen und größtmögliche Akzeptanz für deren Umsetzung zu schaffen. Dabei müssen oftmals über viele Jahre tradierte Standards - etwa bei der Mietenpolitik - konsequent auf den Prüfstand gestellt und im Spannungsfeld zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen neu ausgehandelt werden.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen dabei auf Grund unserer immer noch niedrigen Mietpreise nicht. Das Mietniveau bietet vielmehr kurz- bis mittelfristig Mieterhöhungspotential.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach unserem Wohnraum nach wie vor ausreichend gegeben ist.

Des Weiteren ist beabsichtigt, wenn es die Gegebenheiten zulassen, die Erdgeschosswohnungen barrierearm umzubauen.

Die Genossenschaft wird weiterhin und ist künftig hierzu auch gesetzlich verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere durch energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, voranzutreiben. Dabei gilt es, die gesetzlich angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 bezahlbar und sozial verträglich umzusetzen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 80,0 TEUR erwarten lässt. Die derzeitige, in diesem Geschäftsbericht abgebildete Situation der Genossenschaft gibt eindeutige Hinweise darauf, dass das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr und auch in Zukunft seine starke Position auf dem heimischen Wohnungsmarkt durch Kompetenz und Solidität behaupten kann.

Danke

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Geschäftspartnern und natürlich bei seinen Mitgliedern für die engagierte Zusammenarbeit und das stets vertrauensvolle Miteinander.

Lassen Sie uns weiter zuversichtlich in die Zukunft blicken und dabei soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in Verbindung denken.

Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

Der Vorstand


Hofmann


Kripko


Schröder

C. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024 -Aktiva-

Bezeichnung	LfdJahr 2024	VorJahr 2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.646,00 €	8.002,00 €
	5.646,00 €	8.002,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.410.220,30 €	5.694.910,30 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00 €	904,89 €
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	0,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.057,00 €	1.092,00 €
	5.411.277,30 €	5.696.907,19 €
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	600,00 €	600,00 €
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	260.000,00 €	310.000,00 €
	260.600,00 €	310.600,00 €
Anlagevermögen insgesamt	5.677.523,30 €	6.015.509,19 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	691.303,14 €	677.064,02 €
2. Andere Vorräte	4.875,62 €	5.840,45 €
	696.178,76 €	682.904,47 €
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.986,82 €	4.240,21 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.994,95 €	27.049,38 €
	27.981,77 €	31.289,59 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.249.651,81 €	776.172,88 €
	1.249.651,81 €	776.172,88 €
BILANZSUMME	7.651.335,64 €	7.505.876,13 €

D. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024 -Passiva-

Bezeichnung	LfdJahr 2024	Vorjahr 2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.200,00 €	11.250,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	267.300,00 €	267.450,00 €
	277.500,00 €	278.700,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 * im Vorjahr 0,00 €		
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage aus dem laufendem Jahresüberschuss eingestellt € 18.000,00 * aus dem Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt € 20.000,00	860.000,00 €	842.000,00 €
2. Bauernenerungsrücklage aus dem laufendem Jahresüberschuss eingestellt € 80.000,00 * aus dem Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt € 130.000,00	2.880.000,00 €	2.800.000,00 €
3. Andere Ergebnismrücklagen aus dem laufendem Jahresüberschuss eingestellt € 18.115,12 * aus dem Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt € 45.361,93	1.199.414,67 €	1.181.299,55 €
	4.939.414,67 €	4.823.299,55 €
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	116.115,12 €	195.361,93 €
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-116.115,12 €	-195.361,93 €
	0,00 €	0,00 €
Eigenkapital gesamt	5.216.914,67 €	5.101.999,55 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
I. Sonstige Rückstellungen	100.100,00 €	22.500,00 €
	100.100,00 €	22.500,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.443.407,27 €	1.494.266,98 €
2. Erhaltene Anzahlungen	795.443,00 €	789.302,00 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.714,66 €	12.924,47 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leist.	44.997,51 €	45.514,57 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.366,83 €	17.989,76 €
davon aus Steuern: € 5.880,52 (VJ: € 6.161,17)		
	2.315.929,27 €	2.359.997,78 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	18.391,70 €	21.378,80 €
	18.391,70 €	21.378,80 €
BILANZSUMME	7.651.335,64 €	7.505.876,13 €

E. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024

	Bezeichnung	LfdJahr 2024	Vorjahr 2023
1.	Umsatzerlöse		
	aus Bewirtschaftungstätigkeit	-2.050.136,43 €	-2.003.301,16 €
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten / Leistungen	-14.239,12 €	-8.135,50 €
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
4.	Sonstige betriebliche Erträge	-38.673,96 €	-187.463,04 €
		-2.103.049,51 €	-2.198.899,70 €
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für die Bewirtschaftungstätigkeit		
	(a) Betriebskosten	692.033,70 €	643.496,60 €
	(b) Instandhaltungskosten	653.956,89 €	677.249,07 €
	(c) Andere Aufwendungen	10,22 €	10,22 €
		1.346.000,81 €	1.320.755,89 €
	Rohergebnis	-757.048,70 €	-878.143,81 €
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	207.772,88 €	209.800,56 €
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 16.755,93 (VJ: € 17.538,05)	60.333,07 €	67.809,97 €
		268.105,95 €	277.610,53 €
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	288.026,12 €	288.666,60 €
		288.026,12 €	288.666,60 €
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	65.944,82 €	80.313,75 €
		65.944,82 €	80.313,75 €
9.	Erträge aus Beteiligungen	-18,00 €	0,00 €
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	-3.805,00 €	-2.806,08 €
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-25.140,22 €	-9.377,03 €
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.367,81 €	10.921,86 €
		-18.595,41 €	-1.261,25 €
13.	Ergebnis nach Steuern	-153.567,22 €	-232.814,18 €
14.	Sonstige Steuern	37.452,10 €	37.452,25 €
		37.452,10 €	37.452,25 €
15.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-116.115,12 €	-195.361,93 €
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die gesetzliche Rücklage	18.000,00 €	20.000,00 €
	b) in die Bauerneuerungsrücklage	80.000,00 €	130.000,00 €
	c) in andere Gewinnrücklagen	18.115,12 €	45.361,93 €
		116.115,12 €	195.361,93 €
17.	B I L A N Z G E W I N N	0,00 €	0,00 €

Allgemeine Angaben

Die Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG hat ihren Sitz in 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain, Birkenweg 7 und ist im Genossenschaftsregister 301 beim Amtsgericht Marburg eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Den Zahlen des Geschäftsjahres 2024 wurden zum Vergleich die des Geschäftsjahres 2023 gegenübergestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Wertansätze des Geschäftsjahres sind mit den Angaben des Vorjahres vergleichbar.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 20 % und 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Die Baukosten bei Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die betreffenden Abschreibungen erfolgten bereits in früheren Jahren. Zum 31.12.2024 sind somit keine Gebäude mehr ausgewiesen.
- Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und aktivierten Eigenleistungen zusammen. Letztere betreffen aktivierte Verwaltungsleistungen.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu den Anschaffungskosten bewertet. Eine Ab- bzw. Zuschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurde zum 31.12.2024 nicht vorgenommen, da die Wertveränderungen voraussichtlich nicht von Dauer sind (§ 285, Nr. 18 b HGB).

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte nach den Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Die Bewertung des Heizmaterials erfolgte zu den Anschaffungskosten. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung, Urlaub und für noch ausstehende Rechnungen wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zur Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware und Anwenderprogramme.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten im Bestand der Genossenschaft verteilen sich auf folgende Ortschaften:

34	Hauseingänge in	Schwalmstadt-Treysa	mit 196 WE	37 Garagen	
17	Hauseingänge in	Schwalmstadt-Ziegenhain	mit 103 WE	24 Garagen	1 Büro
11	Hauseingänge in	Neukirchen	mit 60 WE	8 Garagen	
7	Hauseingänge in	Frielendorf	mit 30 WE	4 Garagen	
2	Hauseingänge in	Oberaula	mit 6 WE		
1	Hauseingänge in	Frielendorf-Spieskappel	mit 4 WE	3 Garagen	
72	Hauseingänge		mit 399 WE	76 Garagen	1 Büro

Entwicklung des Anlagevermögen 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen				Gesamt	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	AK/HK 1.1.2024	Zugang	Abgang	AK/HK 31.12.24	01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang			
Immaterielle Vermögegenstände	25.044,89	-	-	25.044,89	17.042,89	2.356,00		19.398,89	5.646,00	8.002,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche										
Rechte mit Wohnbauten	12.824.414,52	-	-	12.824.414,52	7.129.504,22	284.690,00		7.414.194,22	5.410.220,30	5.694.910,30
Grundstücke und grundstücksgleiche										
Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	16.874,78	-	16.874,78	-	15.969,89	-	15.969,89	-	-	904,89
Bauten auf fremden Grundstücken	6.301,47	-	-	6.301,47	6.301,47	-	-	6.301,47	-	-
Geschäftsausstattung	54.943,57	945,12	-	55.888,69	53.851,57	980,12		54.831,69	1.057,00	1.092,00
	12.902.534,34	945,12	16.874,78	12.886.604,68	7.205.627,15	285.670,12	15.969,89	7.475.327,38	5.411.277,30	5.696.907,19
Finanzanlagen										
Beteiligungen	600,00	-	-	600,00	-	-	-	-	600,00	600,00
Andere Finanzanlagen	310.000,00	-	50.000,00	260.000,00	-	-	-	-	260.000,00	310.000,00
	310.600,00	-	50.000,00	260.600,00	-	-	-	-	260.600,00	310.600,00
Anlagevermögen Gesamt	13.238.179,23	945,12	66.874,78	13.172.249,57	7.222.670,04	288.026,12	15.969,89	7.494.726,27	5.677.523,30	6.015.509,19

Unter "Grundstücke mit anderen Bauten" waren 10 Garagen in Schwalmstadt-Treysa, Parkwäldchen ausgewiesen. Die Garagen haben wir im Laufe des Jahres 2024 verkauft, so dass künftig ein Ausweis entfällt.

Unter der Position "Bauten auf fremden Grundstücken" werden 6 Garagen in Schwalmstadt-Treysa, Stettiner Str. 13 ausgewiesen.

Bei den anderen Finanzanlagen handelt es sich um eine Zinsdifferenzanleihe und eine Festzinsanleihe.

Unter den "Unfertigen Leistungen" werden am Bilanzstichtag nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und unter den "Anderen Vorräten" wird der Heizölbestand ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:		
	(davon mit einer RLZ mehr als 1 Jahr)	
Forderungen aus Vermietung per 31.12.2024	5.986,82 €	0,00 €
Forderungen aus Vermietung / Stand 31.12.2023	4.240,21 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	21.994,95 €	0,00 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Abrechnungen gegen Energieversorger sowie ein Zinszuschuss einer Kommune enthalten.

Die Position "Flüssige Mittel" enthält den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung, Urlaub und für noch ausstehende Rechnungen wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet und werden im Jahr 2025 in Anspruch genommen.

Die " Rückstellungen " setzen sich wie folgt zusammen:		
"Sonstige Rückstellungen" :		
Im GJ unterlassene Instandhaltung	55.500,00 €	
Prüfungsgebühren 2023 und 2024	30.000,00 €	
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	3.000,00 €	
Kosten der Mitgliederversammlung	1.000,00 €	
Urlaubsrückstellung	10.600,00 €	100.100,00 €

Die Zusammensetzung der "Verbindlichkeiten" entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte

oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe nächste Seite).

Verbindlichkeitspiegel 2024

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art u. Form
1. gegenüber Kreditinstituten *	1.443.407,27	53.179,83	175.780,33	1.214.447,11	1.443.407,27	Grundpfand- recht
Vorjahr	1.494.266,98	52.624,94	184.517,51	1.257.124,53	1.494.266,98	
2. erhaltene Anzahlungen	795.443,00	795.443,00				
Vorjahr	789.302,00	789.302,00				
3. aus Vermietung	13.714,66	13.714,66				
Vorjahr	12.924,47	12.924,47				
4. aus Lieferungen und Leistungen	44.997,51	44.997,51				
Vorjahr	45.514,57	45.514,57				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.366,83	5.980,79	12.386,04			
Vorjahr	17.989,76	7.253,72	10.736,04			
insgesamt:	2.315.929,27	913.315,79	188.166,37	1.214.447,11	1.443.407,27	
Vorjahr	2.359.997,78	907.619,70	195.253,55	1.257.124,53	1.494.266,98	

1.) *davon aufgelaufene Hypothekenzinsen
Vorjahr

€ 1.765,24
€ 1.773,70

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den "Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung" entfallen auf:

Mieten	1.346.615,30 €
Gebühren und Umlagen	700.012,27 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.508,86 €
	<u>2.050.136,43 €</u>

Die "Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen" ergibt sich wie folgt:

Bestandserhöhung

- aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten einschl. Grundsteuer 23.897,25 €

Bestandsverminderung

- aus noch nicht abgerechneten Heizkosten 9.658,13 €
- 14.239,12 €**

Unter der Position "**Sonstige betriebliche Erträge**" werden folgende Erträge ausgewiesen

Erträge aus Anlageverkäufen Anlagevermögens	7.553,61 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.684,80 €
Eintrittsgelder	690,00 €
Mahngebühren	340,00 €
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	7.700,00 €
Erstattungen Krankheitsaufwendungen U1 u. U2	9.272,51 €
Erträge auf wertberichtigte Forderungen	5.998,08 €
Erträge aus früheren Jahren	120,84 €
Sonstige Erträge	3.314,12 €
	<u>38.673,96 €</u>

- im Vorjahr unter "**Sonstige betriebliche Erträge**" ausgewiesen: 187.463,04 €

Die "**Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**" setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	692.033,70 €
Instandhaltungskosten	653.956,89 €
Aufwendungen für Erbbauzinsen	10,22 €
	<u>1.346.000,81 €</u>

Die "**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**" betreffen im Wesentlichen sächliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens.

Unter der Position "**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**" werden im Wesentlichen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel der Mietobjekte ausgewiesen.

Bei den "**Sonstigen Steuern**" handelt es sich um die Grundsteuer für Mietobjekte und eigengenutzte Räume.

Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestanden nicht. Nicht bilanzierte Verpflichtungen lagen nicht vor.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 beschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterinnen betrug vom 01.01.2024 - 31.12.2024: 1 Vollzeitbeschäftigte und 1 Teilzeitangestellte.

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Der Vorstand besteht aus:

Thorsten Hofmann, Sparkassenbetriebswirt, Frielendorf

Walter Kripko, Bilanzbuchhalter / Dipl. Controller, Melsungen

Heinz Schröder, Dipl. Betriebswirt, Frielendorf

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Klemens Olbrich, Bürgermeister a.D., Neukirchen, Vorsitzender

Thorsten Vaupel, Bürgermeister a.D., Frielendorf, stellv. Vorsitzender

Helmut Böhm, Dipl. Bankbetriebswirt ADG, Schwalmstadt

Stefan Pinhard, Bürgermeister a.D., Schwalmstadt

Margot Schick, Einzelhandelskauffrau, Schwalmstadt

Michael Schneider, Leitender Rechtsdirektor a.D., Schwalmstadt

Die Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme je Anteil 150,00 €
Anfang	2024	459	1.783	267.450,00
Zugang	2024	24	79	11.850,00
Abgang	2024	26	80	12.000,00
Ende	2024	457	1.782	267.300,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 150,00 reduziert.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses / Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat werden den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 unterbreiten.

Der Mitgliederversammlung wird die Empfehlung ausgesprochen, den sich ergebenden Jahresüberschuss von € 116.115,12 den Ergebnismittel zuweisen. Der Bilanzgewinn wird mit € 0,00 ausgewiesen.

Schwalmstadt, den 22.04.2025

**Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG**

Der Vorstand


Hofmann


Kripko


Schröder

G. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2024 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen erhalten und konnte sich detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereiten.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat das Gremium Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert, beraten und sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates führte im Geschäftsjahr 2024 vier Prüfungen durch, die zu keinen Beanstandungen führten.

Weiterhin wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Er wurde über wesentliche und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand hat er sich eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Sitzungen und Beschlussfassungen waren u. a. die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Risikomanagement. Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung,

den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht 2023 beschäftigt.

Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Geschäftsbericht für das Jahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes, den Jahresüberschuss in voller Höhe den Ergebnistrücklagen zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag zur Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern der **WSB** für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Schwalmstadt, den 22.04.2025

Für den Aufsichtsrat der

Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

Der Vorsitzende


Klemens Olbrich