

Geschäftsbericht 2025

**Deine Miete.
Für Dein Zuhause.**



Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmsstadt eG

*Ihr Vermieter
seit fast
80 Jahren*

Inhalt:

A. Organe der Genossenschaft.....	2
Der Vorstand	2
Der Aufsichtsrat.....	2
B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025	3
Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
Gegenstand des Unternehmens	5
Bestandsbewirtschaftung.....	5
Vermietung.....	5
Betriebskosten	7
Modernisierung / Instandhaltung	8
Nachhaltigkeitsreport.....	9
Ertragslage.....	14
Vermögenslage.....	15
Risiken / Prognose.....	18
Danke.....	19
C. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2025 -Aktiva-	20
D. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2025 -Passiva-	21
E. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025	22
F. Anhang für das Geschäftsjahr 2025.....	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 30.06.2026

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 2027

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 2027

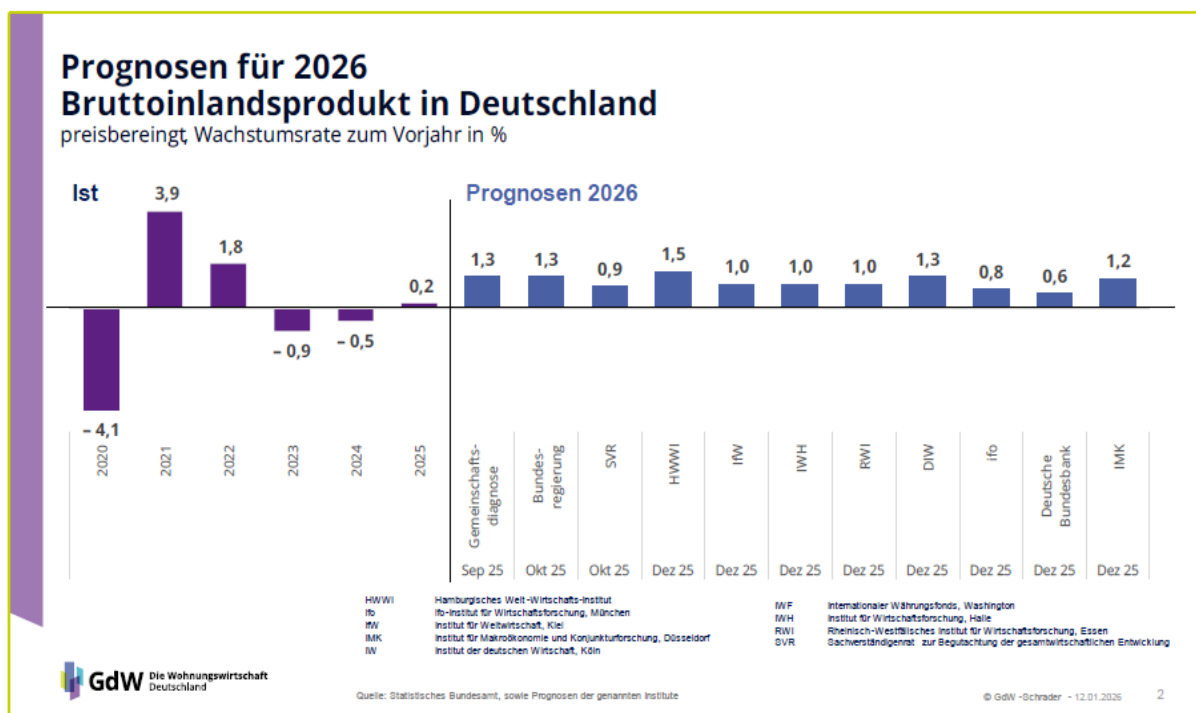
Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Ausscheidenden, die Herren Michael Schneider und Thorsten Vaupel wurden in der Mitgliederversammlung am 17.06.2025 wiedergewählt.

B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

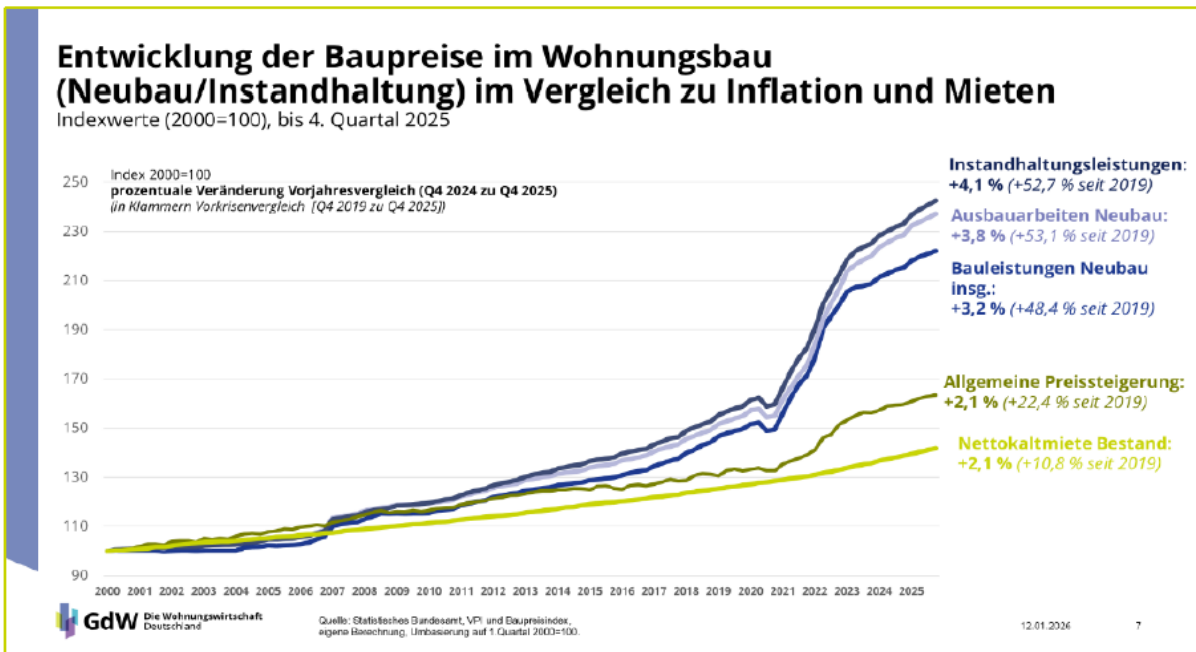
Die deutsche Wohnungswirtschaft bewegte sich im Jahr 2025 in einem weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die konjunkturelle Entwicklung blieb verhalten, während Inflation und Zinsniveau zwar gegenüber den Vorjahren

leicht rückläufig, jedoch weiterhin auf einem erhöhten Niveau lagen. Dies wirkte sich sowohl auf die Investitionsbereitschaft als auch auf die Finanzierungskosten im Wohnungsbau aus.



Ein zentraler Einflussfaktor war und ist der anhaltende Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten. Die Kombination aus Bevölkerungswachstum, zunehmender Urbanisierung und steigender Zahl kleiner Haushalte trifft auf ein deutlich unzureichendes Neubauangebot. Insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums besteht ein strukturelles Defizit, das sich kurzfristig nicht auflösen wird. Gleichzeitig blieb die Bautätigkeit infolge hoher Baukosten, begrenzter Kapazitäten in der Bauwirtschaft und restriktiver Finanzierungsbedingungen gedämpft.

Die Entwicklung der Bau- und Materialkosten stellte und stellt weiterhin eine wesentliche Herausforderung dar. Auch wenn sich die Preissteigerungen zuletzt abgeschwächt haben, verharren die Kosten auf einem hohen Niveau. In Verbindung mit gestiegenen Zinsen führt dies zu einer deutlichen Verteuerung von Neubauprojekten und belastet die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich – insbesondere für kleinere Wohnungsunternehmen.



Auf der Nachfrageseite zeigten sich stabile bis steigende Mieten, vor allem in wirtschaftsstarken Regionen und Ballungszentren. Gleichzeitig blieb die Einkommensentwicklung vieler Haushalte hinter der Mietdynamik zurück, wodurch sich die Leistbarkeit von Wohnraum zunehmend verschlechterte. Dies verstärkte den politischen und gesellschaftlichen Druck auf den Wohnungsmarkt.

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen waren und sind weiterhin durch regulatorische Eingriffe geprägt. Maßnahmen zur Mietbegrenzung, Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau sowie Initiativen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen die Angebotsseite stärken und die Wohnkosten stabilisieren. Ihre Wirkung entfaltet sich jedoch nur schrittweise und bleibt angesichts der strukturellen Engpässe begrenzt.

Ein zusätzlicher, langfristig prägender Faktor ist die Transformation hin zu mehr Klimaschutz und Energieeffizienz. Steigende Anforderungen an energetische Sanierungen und nachhaltiges Bauen erhöhen den Investitionsbedarf im Bestand erheblich und stellen die Branche vor eine doppelte Herausforderung: Die Sicherstellung von

bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig steigenden Modernisierungskosten.

Für Wohnungsbaugenossenschaften ergibt sich daraus ein anspruchsvolles Spannungsfeld. Einerseits bieten stabile Nachfrage und langfristige Nutzungsverhältnisse eine verlässliche Grundlage. Andererseits erfordern steigende Kosten, regulatorische Anforderungen und Investitionsbedarfe eine sorgfältige wirtschaftliche Steuerung.

Insgesamt waren die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 durch eine Kombination aus strukturellem Wohnraummangel, erhöhten Kosten, regulatorischem Einfluss und wachsendem Transformationsdruck gekennzeichnet. Für kleine Wohnungsbaugenossenschaften bedeutet dies, ihre besondere Rolle als sozial orientierte Anbieter von Wohnraum mit wirtschaftlicher Stabilität und nachhaltiger Bestandsentwicklung in Einklang zu bringen.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG (nachfolgend kurz **WSB**) 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 Vermietungs-genossenschaft geführt.

Bestandsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine Veränderungen in den Beständen der **WSB** ergeben. Zum 31.12.2025 verwaltete die **WSB** weiterhin 401 eigene Mieteinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 24.852,27 m², wovon 2 Einheiten als Büro eigengenutzt werden sowie 82 Garagen. Die reine Wohnfläche der 399 fremdvermieteten Wohnungen beläuft sich auf 24.730,54 m².

Von den Bestandswohnungen unterlagen auch 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 2025 insgesamt 27 Mieterwechsel statt, im Vorjahr waren es 22 Mieterwechsel. Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 6,77 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (5,5 %) wieder etwas angestiegen.

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

- Umzug nach außerhalb
- Todesfälle
- Umzug in Alten- u. Pflegeheime
- Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes
- Sonstige

Mit den Genossenschaftsmitgliedern werden Dauernutzungsverträge nach dem empfohlenen Muster unseres Dachverbandes GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, abgeschlossen.

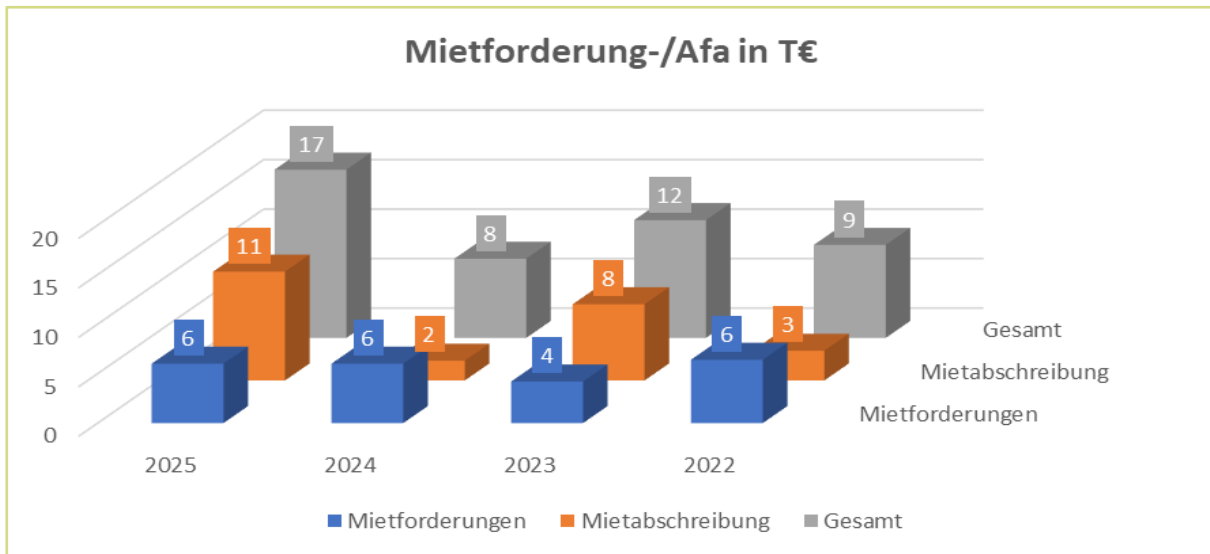
Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2025 wie im Vorjahr rd. 0,50 %. Hier handelt es sich um zwei Wohnungen, eine in Schwalmstadt-Treysa und die andere in Frielendorf.

Über das Gesamtjahr 2025 betrachtet betrug die Leerstandsquote 1,00 %. Es handelt sich um insgesamt 23 Leerstände über eine Gesamtdauer von 48 Monaten.

Die Forderungen aus Mieten einschließlich der Forderungen an ehemalige Mieter vor Bewertung beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf rd. 17,2 T€ (Vorjahr 7,9 T€). Von diesem Forderungsbestand mussten wir im Jahr 2025 11,0 T€ als uneinbringlich abschreiben. Ursächlich hierfür sind zwei langjährige Dauernutzungsverhältnisse in Treysa.

Daraus ergibt sich eine Forderungsquote im Mietbereich zum 31.12.2025 von 1,25 % (Vorjahr 0,59 %). Unsere

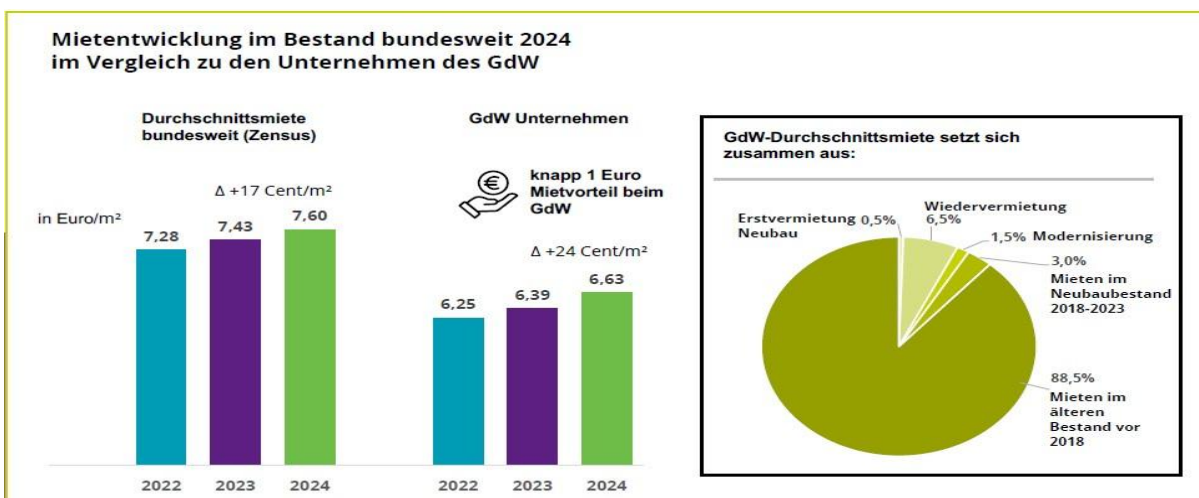
Hilfsangebote, Mietrückstände in Raten zu begleichen, wurden wiederum in Anspruch genommen.



Die Durchschnittsmiete ist wie avisiert auf 4,53 €/m² Wohnfläche im Berichtsjahr angestiegen. Die Wiedervermietungsmiete in 2025 lag bei 5,72 €/m². Die Preisspanne reicht jetzt zum Stichtag 31.12.2025 bei den Nettomieten, d. h. ohne Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau wie auch für freifinanzierte Wohnungen, von 4,00 €/m² Wohnfläche monatlich bis 6,25 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Durchschnittsmiete wird sich in 2026 perspektivisch auf 4,93 €/m² erhöhen. Ursächlich hierfür ist die zum 01.04.2026 wirksam werdende, grundlegende Anpassung der Nettomieten im freifinanzierten Bestand.

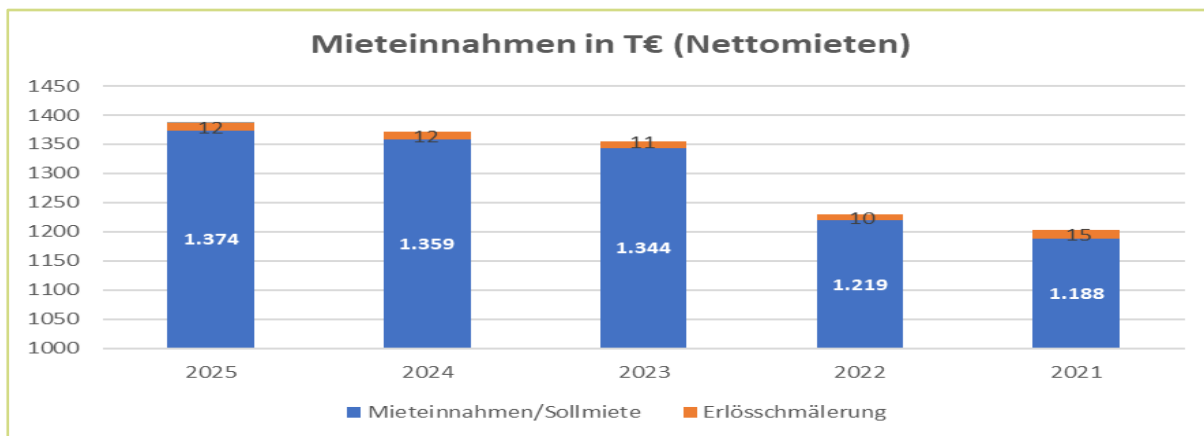
Selbst mit diesem Wert liegen wir immer noch im unteren Bereich der benachbarten Wohnungsbaugenossenschaften. Der Verbandsdurchschnitt, der unter dem Dach des GdW organisierten Wohnungsunternehmen, ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Die Grafik zeigt die Mietentwicklung im Bestand 2024 im Vergleich zu den Unternehmen im GdW. Man sieht sehr deutlich, die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.



Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2022 sowie Fortschreibung mit der Mietentwicklung aus dem VPI, GdW-Jahresstatistik.

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

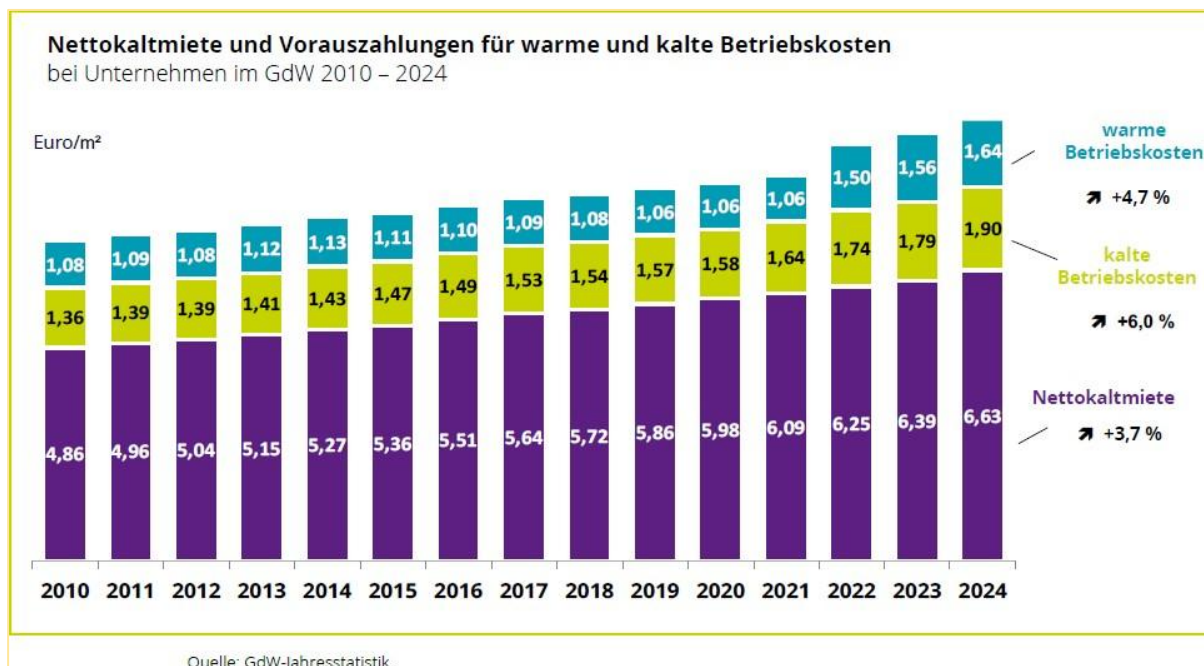


Quelle: eigene Erhebung

Betriebskosten

Die an die **WSB** zu zahlenden Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) für das Jahr 2025 beliefen sich auf 2,72 €/m² Wohnfläche im Monat und liegen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Davon entfallen auf die Heizkosten 0,99 €/m² Wohnfläche. Ende des Jahres 2025 lief unser bisheriger Gasliefervertrag aus und musste neu vereinbart werden. Wir konnten einen neuen Liefervertrag über 48 Monate mit einem durchschnittlichen Arbeitspreis zu bisherigen Konditionen abschließen.

In den aktuell sehr unsicheren Zeiten in Bezug auf explodierende Energiepreise, profitierten die Mieter der **WSB** in der Vergangenheit und profitieren auch in Zukunft von den umsichtigen Vertragsabschlüssen. 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

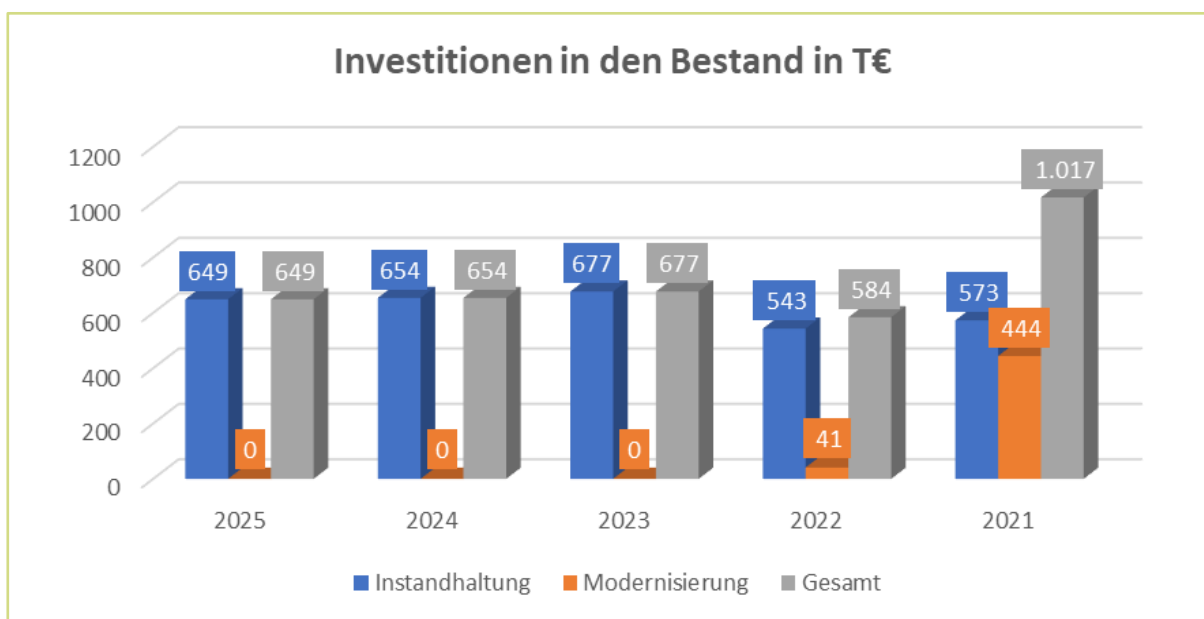
Der Erhalt und die Steigerung von Wohnraumwert und Wohnqualität erfordern regelmäßige Investitionen in die Wohngebäude. Ein großes Zukunftsthema in der Wohnungswirtschaft ist die Schaffung der Klimaneutralität in der Vermietung von Wohnraum bis spätestens 2045. Es bedarf hierzu einer strategischen Herangehensweise, 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, begonnen.

In Zusammenarbeit mit der Firma eco2nomy GmbH aus Stuttgart haben wir im abgelaufenen Jahr die Erarbeitung einer Klimaroadmap abschließen können, die ab dem Jahr 2026 sukzessive umgesetzt werden soll.

Der Investitionsschwerpunkt für das Jahr 2025 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 wieder wie im Vorjahr ca. 15,0 T€ in jede neu bezogene Wohnung.

Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf insgesamt rund 649,0 T€. 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.



Quelle: eigene Erhebung

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

Nachhaltigkeitsreport

Wie im Vorjahr angekündigt, haben wir unsere technische ERP-Software um ein weiteres Modul ergänzt. 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. Wir bilden in der Software unsere geplanten Maßnahmen aus der Klimaroadmap ab und erhalten neben den energetischen

Wirkungen auch einen umfassenden Überblick über die finanziellen Auswirkungen der Umsetzungspläne. Diese übernehmen wir dann in die langfristige Unternehmensplanungs- und Steuerungs-Software.

Bei entsprechender, permanenter Pflege der Verbrauchs- und Gebäudestammdaten sind wir nun auf Knopfdruck in der Lage, den nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Nachhaltigkeitsreport zu erstellen.



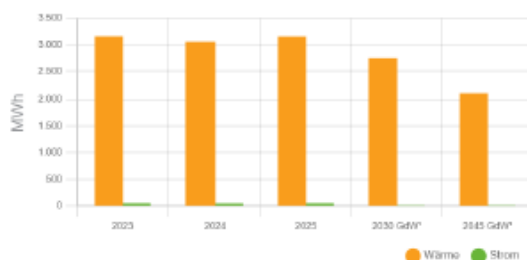
Gesamtenergieverbrauch

	2023	2024		2025	
Energieverbrauch [MWh]	3.189,7	3.089,2	-3,2%	3.184,9	3,1%
Bezugsgröße Mietfläche [kWh/m²]	128,3	124,3	-3,2%	128,2	3,1%
Heizenergie [kWh/m²]	111,7	107,8	-3,5%	111,6	3,5%
Warmwasserenergie [kWh/m²]	15,0	15,0	-0,0%	15,0	0,0%
Allgemeinstromverbrauch [kWh/m²]	1,6	1,5	-6,4%	1,5	2,8%
Hilfstromverbrauch [kWh/m²]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Bezugsgröße Wohneinheit [kWh/WE]	7.994,2	7.742,2	-3,2%	7.982,2	3,1%
Heizenergie [kWh/WE]	6.960,2	6.714,6	-3,5%	6.952,0	3,5%
Warmwasserenergie [kWh/WE]	934,3	934,3	-0,0%	934,3	0,0%
Allgemeinstromverbrauch [kWh/WE]	99,7	93,4	-6,4%	95,9	2,8%
Hilfstromverbrauch [kWh/WE]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%

Die Tabelle zeigt den heizwertbezogenen und klimabereinigten Gesamtenergieverbrauch für Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie) und Strom (ohne Mieterstrom). Die Entwicklung wird anhand aufeinanderfolgender Abrechnungsperioden dargestellt, einschließlich der prozentualen Veränderung. Die dargestellten Zahlen zeigen den heizwertbezogenen und klimabereinigten Energieverbrauch des Immobilienbestandes, aufgeschlüsselt nach den wesentlichen Verbrauchsbereichen, sowohl absolut als auch in Relation zur Mietfläche und den Wohneinheiten.

	Wärme [MWh]	Strom [MWh]	Klimakorrekurfaktor
2023	3.149,9	39,8	1,16
2024	3.051,9	37,3	1,18
2025	3.146,6	38,3	1,09
2030 GdW¹	2.733,7	0,0	-
2045 GdW¹	2.112,4	0,0	-

Die Tabelle und das Diagramm zeigen den heizwertbezogenen und klimabereinigten Energieverbrauch in Megawattstunden für Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie) und Stromverbrauch (ohne Mieterstrom). Dabei wurde der jeweilige Klimakorrekurfaktor des Bezugsjahres berücksichtigt.



1. https://www.gdw.de/uploads/pdf/GdW_Position_Energieprognose_web.pdf

Klima-
korrekurfaktor

1,14

Der Klimakorrekurfaktor sorgt dafür, dass Witterung und Klima des jeweiligen Jahres bei der Verbrauchsberechnung berücksichtigt werden. (Mittelwert der letzten drei Jahre)

Allgemeinstrom ist der Strom, der außerhalb der Wohnungen von allen Bewohnern gemeinsam verbraucht wird, wie z.B. im Treppenhaus oder Keller.

Benchmarks GdW¹:
Zielwert Energieverbrauch 2030:
110,0 kWh/Quadratmeter

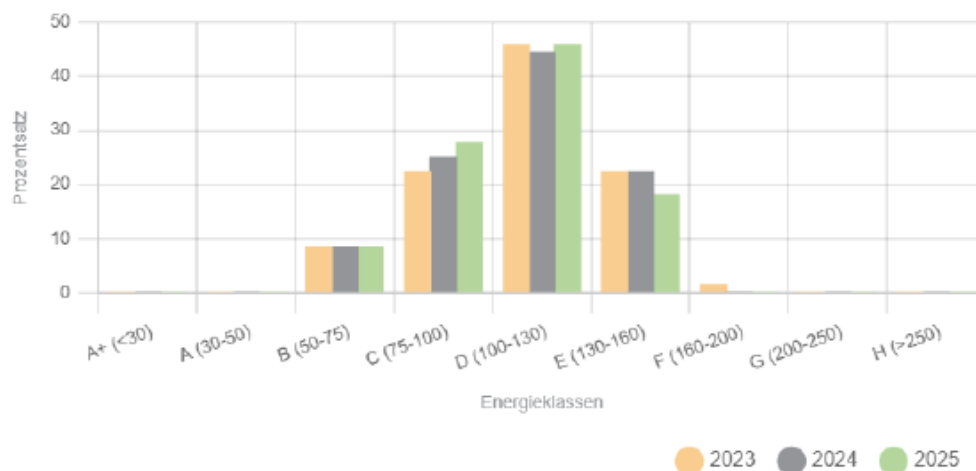
Zielwert Energieverbrauch 2045:
85,0 kWh/Quadratmeter

Energieeffizienzklassen des Gebäudeportfolios

	2023		2024		2025	
Objekte	72		72		72	
Wohneinheiten [WE]	399		399		399	
Nutzfläche [m ²]	29.823		29.823		29.823	
Energieeffizienzklasse [kWh/m ²] mit den zugeordneten Objekten [Anzahl] [%]						
A+ (<30)	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
A (30-50)	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
B (50-75)	6	8,3 %	6	8,3 %	6	8,3 %
C (75-100)	16	22,2 %	18	25,0 %	20	27,8 %
D (100-130)	33	45,8 %	32	44,4 %	33	45,8 %
E (130-160)	16	22,2 %	16	22,2 %	13	18,1 %
F (160-200)	1	1,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %
G (200-250)	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
H (>250)	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %

Die Tabelle und das Diagramm stellen die Anzahl und den prozentualen Anteil der Objekte in den Energieeffizienzklassen während der letzten drei Abrechnungsperioden dar. Die Energieeffizienzklassen sind gemäß der EU-Richtlinie aus dem Jahr 2025 kategorisiert. Die Tabelle bietet zudem einen Überblick über die Entwicklung des Portfolios hinsichtlich der Objekt- und Wohneinheiten sowie der Nutzfläche. Für die Einordnung der Objekte in die Energieeffizienzklassen wird der heizwertbezogene und klimabereinigte Energieverbrauch pro m²-Gebäudenutzfläche des jeweiligen Jahres herangezogen.

Die EU plant, dass Gebäude mit den niedrigsten Energieeffizienzklassen bis spätestens 2030 saniert werden müssen. In welchem Umfang hängt von der nationalen Gesetzgebung ab. Daraus entsteht Handlungsbedarf!



Emissionskennzahlen

Was sind Emissionskennzahlen?

Emissionskennzahlen im Gebäudekontext sind Messgrößen, die den Ausstoß von Treibhausgasen (THG) oder anderen Schadstoffen durch ein Gebäude quantifizieren. Sie dienen als Indikatoren für die Umweltbelastung eines Gebäudes gemessen in Kohlenstoffdioxid Äquivalenten. Die normativen Anforderungen definieren zwei unterschiedliche Bilanzstufen. Die THG-Bilanz wird mit den Faktoren entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ermittelt und enthält zusätzlich Emissionen der Vorketten. Die CO₂-Bilanz wird hingegen mit den Faktoren des nationalen Emissionshandels (nEHS) ohne Berücksichtigung der Vorkettenemissionen erstellt. Im Rahmen dieses Berichts werden die CO₂ Emissionen ohne Vorketten (nEHS) zugrunde gelegt. Informationen zu den Brutto-THG-Emissionen können innerhalb mevivoECOs eingesehen und abgerufen werden.

CO₂-Äquivalente?

CO₂-Äquivalente (CO₂e) sind eine Maßeinheit zur vergleichbaren Bewertung der Klimawirkung verschiedener Treibhausgase.

	2023	2024		2025	
Emissionen Gesamtbestand [tCO ₂ e]	717,7	713,5	-0,6%	742,7	4,1%
Bezugsgröße Mietfläche [kgCO ₂ e/m ²]	28,9	28,7	-0,6%	29,9	4,1%
Heizenergie [kgCO ₂ e/m ²]	22,6	21,7	-3,7%	22,5	3,6%
Warmwasserenergie [kgCO ₂ e/m ²]	5,7	6,3	11,1%	6,7	5,5%
Allgemeinstromverbrauch [kgCO ₂ e/m ²]	0,6	0,6	3,9%	0,7	8,4%
Bezugsgröße Wohneinheit [kgCO ₂ e/WE]	1.798,8	1.788,2	-0,6%	1.861,3	4,1%
Heizenergie [kgCO ₂ e/WE]	1.405,9	1.354,6	-3,7%	1.402,9	3,6%
Warmwasserenergie [kgCO ₂ e/WE]	355,0	394,3	11,1%	415,8	5,5%
Allgemeinstromverbrauch [kgCO ₂ e/WE]	37,9	39,4	3,9%	42,7	8,4%

Die Tabelle zeigt die klimabereinigten CO₂-Emissionen für Wärme (Heiz- und Warmwasserenergie) und Strom (ohne Mieterstrom) in Kilogramm CO₂-Äquivalent. Die Entwicklung wird anhand aufeinanderfolgender Abrechnungsperioden dargestellt, einschließlich der prozentualen Veränderung. Die dargestellten Zahlen zeigen die Emissionen des Immobilienbestandes, aufgeschlüsselt nach den wesentlichen Verbrauchsbereichen, sowohl absolut als auch in Relation zur Mietfläche und den Wohneinheiten.

+3,5%

Steigerung
der CO₂-Emissionen im
Gesamtbestand in %

+3,5%

Steigerung
der CO₂-Emissionen pro
Mietfläche in %.

+3,5%

Steigerung
der CO₂-Emissionen pro
Wohneinheit in %.



Klima-Roadmap (Manuell)

Einstellungen

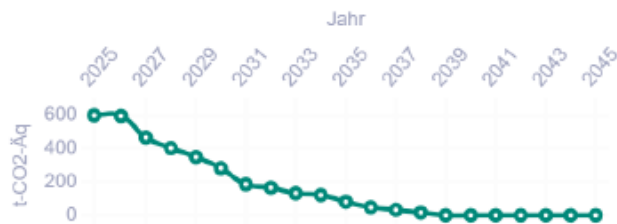
Herangehensweise:	Manuell
Schwerpunkt:	Maximale Einsparung
Strategie Anlagentechnik:	Aggressiv
Strategie Gebäudehülle:	Aggressiv
Kostensteigerung:	2 %
Jährliches Budget:	-
Gesamtinvestitionen:	11.255.132,64 €

Mit der Klima-Roadmap des Programms mevisoECO können verschiedene Szenarien auf Basis eigener oder gesetzlicher Emissionsziele und Budgetlimits simuliert und daraus Sanierungsmaßnahmen samt Investitionskosten dargestellt werden. Aufwändige Algorithmen ermöglichen eine solche Simulation für alle Bestände und Jahre. Gesetzesvorgaben, CO₂-Steuer und Fördermöglichkeiten werden stets berücksichtigt.

Übersicht

	bis 2030	bis 2045
Energieeinsparung	-1 Mio. kWh/a	-2 Mio. kWh/a
Geplante Gebäude	36	69
Investitionen	5 Mio. €	11 Mio. €
CO ₂ -Einsparung	 <p>78 % 316397 kg</p>	 <p>100 % 600268 kg</p>

Jahresentwicklung CO₂



	Gesamtkosten (€)	Einsparung Emissionen	Einsparung Primärenergie	Einsparung Endenergie
Jahr 2026	602.819,35	-4.616,07	-69.793,58	-19.233,64
Jahr 2027	1.363.021,07	-129.180,58	-577.141,75	-407.741,89
Jahr 2028	904.912,61	-63.275,51	-315.115,88	-207.114,34
Jahr 2029	1.250.402,08	-53.882,09	-267.933,93	-177.463,39
Jahr 2030	859.612,24	-66.822,93	-331.793,42	-222.586,24
Jahr 2031	1.925.224,67	-96.529,62	-479.553,95	-333.148,94
Jahr 2032	583.751,37	-20.271,15	-99.862,47	-67.118,85
Jahr 2033	639.767,10	-33.973,42	-166.154,19	-119.455,73
Jahr 2034	212.193,29	-10.417,88	-40.454,25	-26.769,99
Jahr 2035	1.005.249,58	-40.154,01	-198.062,46	-131.458,34
Jahr 2036	673.901,20	-32.922,20	-161.325,71	-115.402,69
Jahr 2037	422.945,10	-15.789,69	-79.333,38	-51.922,68
Jahr 2038	422.275,00	-16.100,44	-79.598,62	-53.869,45
Jahr 2039	389.057,98	-15.979,00	-77.890,99	-57.894,26

Ertragslage

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

abgeleitet und stellt sich für die Jahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

	2025 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
<u>Erträge</u>			
Bewirtschaftungstätigkeit (inklusive Bestandsveränderung)	2.174.673,44	2.064.375,55	5,34
Sonstige betriebliche Erträge	24.280,14	38.673,96	-37,22
Finanzerträge	31.545,37	28.963,22	8,92
<u>Gesamterträge</u>	<u>2.230.498,95</u>	<u>2.132.012,73</u>	4,62
<u>Aufwendungen</u>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.448.274,54	-1.346.000,81	7,60
Personalaufwand	-295.617,55	-268.105,95	10,26
Abschreibungen des Anlagevermögens und Sachanlagen	-289.518,60	-288.026,12	0,52
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-80.912,22	-65.944,82	22,70
Zinsaufwand	-9.808,16	-10.367,81	-5,40
Sonstige Steuern	-25.137,32	-37.452,10	-32,88
<u>Gesamtaufwendungen</u>	<u>-2.149.268,39</u>	<u>-2.015.897,61</u>	6,62
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>81.230,56</u>	<u>116.115,12</u>	-30,04

Die Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit inklusive der Bestandsveränderung unfertiger Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 5,34 % auf 2.174.673,44 € gestiegen. Ursächlich hierfür ist der deutliche Anstieg an Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen. Die Finanzerträge konnten wir auf 31,5 T€ steigern. Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 24,3 T€. In Summe stiegen die Gesamterträge um 4,62 % gegenüber dem Vorjahr an. Die Kosten für Instandhaltungen und die Betriebskosten, zusammengefasst als Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, übersteigen das Budget gemäß Wirtschaftsplan um 82,3 T€.

Ausschlaggebend hierfür ist eine Steigerung in den Betriebskosten. Der Personalaufwand stieg erwartungsgemäß gegenüber Vorjahr und liegt im Plan. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weichen nicht wesentlich vom Wirtschaftsplan ab. Die Grundsteuerreform hat zu einer Ersparnis von 12,3 T€ geführt. Der Jahresüberschuss im abgelaufenen Jahr liegt bei 81.230,56 € und übersteigt damit das geplante Jahresergebnis um rund 1,2 T€. Insgesamt handelt es sich wiederum um ein zufriedenstellendes Jahresergebnis.

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten werden die Vermögens- und Kapitalstruktur der

Genossenschaft für die Jahre 2025 und 2024 dargestellt:

<u>Vermögensstruktur</u>	2025 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenst.	9.102,00	5.646,00	61,2
Sachanlagen	5.127.033,30	5.411.277,30	-5,3
Finanzanlagen	110.600,00	260.600,00	-57,6
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leist. / Andere Vorräte	792.957,80	696.178,76	13,9
Forderungen/sonstige Vermögensgegenst.	17.757,57	27.981,77	-36,5
Flüssige Mittel	1.657.086,47	1.249.651,81	32,6
Rechnungsabgrenzung	3.427,20	0,00	
<u>Bilanzsumme-Gesamtvermögen</u>	<u>7.717.964,34</u>	<u>7.651.335,64</u>	<u>0,9</u>

<u>Kapitalstruktur</u>	2025 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguth. ausgesch. Mitglieder	13.800,00	10.200,00	35,3
Geschäftsguth. verbleib. Mitglieder	273.000,00	267.300,00	2,1
<u>Ergebnisrücklagen</u>	<u>5.020.645,23</u>	<u>4.939.414,67</u>	<u>1,6</u>
Bilanzgewinn	0,00	0,00	
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	38.000,00	100.100,00	-62,0
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.391.984,16	1.443.407,27	-3,6
Sonst. Verb. u. Rechnungsabgrenzung	980.534,95	890.913,70	10,1
<u>Bilanzsumme-Gesamtkapital</u>	<u>7.717.964,34</u>	<u>7.651.335,64</u>	<u>0,9</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 66,6 T€ auf einen Wert von 7.718,0 T€ erhöht. Die Sachanlagen sind abschreibungsbedingt um 284,2 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Im Bereich der Finanzanlagen hatten wir im Jahr 2025 eine Fälligkeit in Höhe von 150,0 T€.

Unter den unfertigen Leistungen mit 788,6 T€ 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 803,2 T€ unter erhaltenen Anzahlungen gegenüber.

Die flüssigen Mittel konnten wir planmäßig und noch einmal um 407,4 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 2024 um rd. 90,5 T€ erhöht und beläuft sich zum 31.12.2025 auf 5.307,4 T€ oder hervorragende 68,77 % der Bilanzsumme.

Eigenmittelquote											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7	40,8	40,8	40,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1	32,6	33,5	33,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4	35,9	36,2	36,6
Neue Länder											
Genossenschaften	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7	56,2	57,4	57,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7	38,3	39,2	40,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7	45,3	46,7	48,1
Deutschland											
Genossenschaften	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7	47,2	46,8	47,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8	34,7	36,6	35,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1	39,5	40,6	40,3

Eigenmittelquote (EMQ):

$$EMQ = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Geschäftsjahr um 51,4 T€. Dies resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

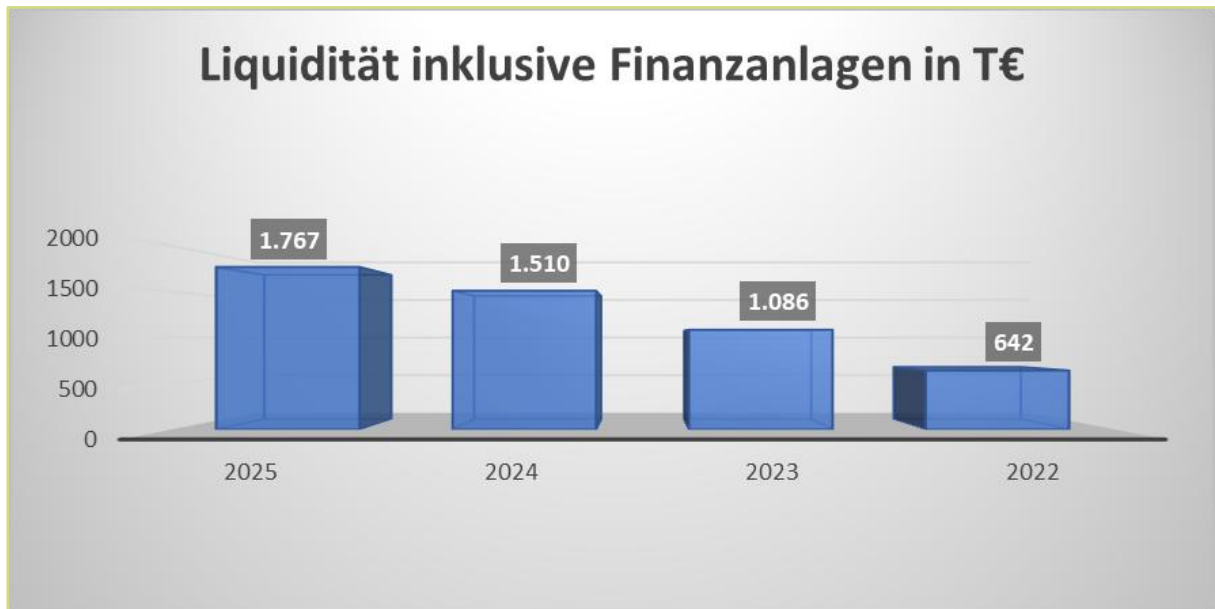
Bei den sonstigen, kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit rd. 157,8 T€ um Verbindlichkeiten aus

Lieferungen und Leistungen, aus Vermietung sowie um sonstige Verbindlichkeiten.

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich mit einem Wert von 19,5 T€ nur marginal gegenüber Vorjahr erhöht.

Die Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Es erfolgten keine Darlehensaufnahmen.

Die liquiden Mittel und die Finanzanlagen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2025 auf 1.767,1 T€.



Quelle: eigene Erhebung

Unsere Grundstücke mit Bauten sind mit einem Wert in Höhe von 5.125.537,30 € zu dem 3,85-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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,6	8,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,2	10,4	9,3	9,6	10,4	10,4	9,6	9,7	11,4	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	8,6	9,5	8,8	9,0	9,6	9,6	9,2	9,3	10,4	9,4
Neue Länder											
Genossenschaften	9,1	9,0	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4	8,4	8,2	8,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,7	11,1	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6	10,7	8,5	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,3	9,4	10,1	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0	9,7	8,4	8,9
Deutschland											
Genossenschaften	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5	8,5	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,4	10,6	9,2	9,4	10,0	10,1	9,6	10,1	10,8	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,0	8,9	9,7	8,8	8,9	9,4	9,5	9,1	9,4	9,9	9,2

Mietenmultiplikator (MM):

$$MM = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$$

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.

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr ein kennzahlenbasiertes Risikofrüherkennungssystem implementiert. Das System

konzentriert sich auf sieben Kennzahlen, die auf Empfehlungen von Branchenexperten basieren. Die Zahlen für den Jahresabschluss 2025 sind nachfolgend abgebildet.

Risikofrüherkennung 2025				
Nr.: Kennzahl	Ermittlung	Kritischer Schwellenwert	Wert WSB	
1	Mindestliquidität	Liquide Mittel/(Umsatzerlöse/12)	3,0	 10,21
2	Eigenkapitalquote	Eigenkapital/Bilanzsumme	< 30%	 68,77%
3	Mietenmultiplikator	Grundstücke mit Bauten/(Jahressollmiete-Erlösschmälerung)	> 12	 3,85
4	Kapitaldienstquote	Kapitaldienst/(Jahressollmiete-Erlösschmälerung)	> 50%	 4,60%
5	Leerstandsquote	Leerstandsmonate/Vermietungsmonate	> 10%	 1,00%
6a	Fluktuationsquote	Auszüge/Anzahl Wohnungen	< 5% und > 10%	 6,77%
6b	Fluktuationsquote	Auszüge/Anzahl Wohnungen	< 5% und > 10%	 6,77%
7	Investitionen und Instandhaltung im Bestand	(Instandhaltungsaufwand + Aktivierungskosten)/Wohnfläche	< 30 € / m ²	 26,25
nachrichtlich: stille Reserven Basis Mietenmultiplikator = 12				10.861.361,18 €

Die erreichten Kennzahlen sind durchweg sehr positiv zu beurteilen. Einzig die Höhe der getätigten Investitionen und Instandhaltungen liegt leicht unter dem kritischen Schwellenwert. Dies ist aber bewusst unserer Investitionsstrategie der letzten Jahre geschuldet.

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.

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. Unter Einbezug dieser wesentlichen Faktoren, haben wir im vergangenen Jahr unsere Klimaroadmap in Zusammenarbeit mit der Firma eco2nomy GmbH erarbeitet.

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.

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.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher ein positives Ergebnis in Höhe von 82,0 T€ 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 Mitarbeiter/innen, 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 2025 -Aktiva-

Bezeichnung	LfdJahr 2025	Vorjahr 2024
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.102,00 €	5.646,00 €
	9.102,00 €	5.646,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.125.537,30 €	5.410.220,30 €
2. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	0,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.496,00 €	1.057,00 €
	5.127.033,30 €	5.411.277,30 €
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	600,00 €	600,00 €
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	110.000,00 €	260.000,00 €
	110.600,00 €	260.600,00 €
Anlagevermögen insgesamt	5.246.735,30 €	5.677.523,30 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	788.560,89 €	691.303,14 €
2. Andere Vorräte	4.396,91 €	4.875,62 €
	792.957,80 €	696.178,76 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.239,97 €	5.986,82 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	11.517,60 €	21.994,95 €
	17.757,57 €	27.981,77 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.657.086,47 €	1.249.651,81 €
	1.657.086,47 €	1.249.651,81 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.427,20 €	0,00 €
	3.427,20 €	0,00 €
BILANZSUMME	7.717.964,34 €	7.651.335,64 €

D. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2025 -Passiva-

Bezeichnung	LfdJahr 2025	Vorjahr 2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.800,00 €	10.200,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	273.000,00 €	267.300,00 €
	286.800,00 €	277.500,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €		
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	870.000,00 €	860.000,00 €
2. Bauerneuerungsrücklage	2.940.000,00 €	2.880.000,00 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.210.645,23 €	1.199.414,67 €
	5.020.645,23 €	4.939.414,67 €
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	81.230,56 €	116.115,12 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-81.230,56 €	-116.115,12 €
		0,00 €
		0,00 €
Eigenkapital insgesamt	5.307.445,23 €	5.216.914,67 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	38.000,00 €	100.100,00 €
		38.000,00 €
100.100,00 €		
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.391.984,16 €	1.443.407,27 €
2. Erhaltene Anzahlungen	803.201,40 €	795.443,00 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.948,91 €	13.714,66 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.619,98 €	44.997,51 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	19.217,12 €	18.366,83 €
davon aus Steuern: 6.176,32 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		
	2.352.971,57 €	2.315.929,27 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	19.547,54 €	18.391,70 €
	19.547,54 €	18.391,70 €
BILANZSUMME	7.717.964,34 €	7.651.335,64 €

E. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025

Bezeichnung	LfdJahr 2025	Vorjahr 2024
1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2.077.415,69 €	2.050.136,43 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	97.257,75 €	14.239,12 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>24.280,14 €</u>	<u>38.673,96 €</u>
	2.198.953,58 €	2.103.049,51 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) für die Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-1.448.274,54 €</u>	<u>-1.346.000,81 €</u>
	-1.448.274,54 €	-1.346.000,81 €
5. Rohergebnis	750.679,04 €	757.048,70 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-221.888,19 €	-207.772,88 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 19.034,20 €	<u>-73.729,36 €</u>	<u>-60.333,07 €</u>
	-295.617,55 €	-268.105,95 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-289.518,60 €</u>	<u>-288.026,12 €</u>
	-289.518,60 €	-288.026,12 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-80.912,22 €</u>	<u>-65.944,82 €</u>
	-80.912,22 €	-65.944,82 €
9. Erträge aus Beteiligungen	24,00 €	18,00 €
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	2.750,42 €	3.805,00 €
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>28.770,95 €</u>	<u>25.140,22 €</u>
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		
	31.545,37 €	28.963,22 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-9.808,16 €</u>	<u>-10.367,81 €</u>
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		
	-9.808,16 €	-10.367,81 €
13. Ergebnis nach Steuern	106.367,88 €	153.567,22 €
14. Sonstige Steuern	<u>-25.137,32 €</u>	<u>-37.452,10 €</u>
	-25.137,32 €	-37.452,10 €
15. Jahresüberschuss	<u>81.230,56 €</u>	<u>116.115,12 €</u>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-10.000,00 €	-18.000,00 €
b) in die Bauerneuerungsrücklage	-60.000,00 €	-80.000,00 €
c) in andere Gewinnrücklagen	<u>-11.230,56 €</u>	<u>-18.115,12 €</u>
	-81.230,56 €	-116.115,12 €
17. BILANZGEWINN	<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>

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 2025 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 2025 wurden zum Vergleich die des Geschäftsjahres 2024 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 sonstigen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung 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 Hauseingang in	Frielendorf-Spieskappel	mit 4 WE	3 Garagen	
72 Hauseingänge		mit 399 WE	76 Garagen	1 Büro

Entwicklung des Anlagevermögen 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen				Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	
	AK/HK 1.1.2025	Zugang	Abgang	AK/HK 31.12.25	01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang			Gesamt
Immaterielle Vermögegenstände	25.044,89	6.762,18	-	31.807,07	19.398,89	3.306,18		22.705,07	9.102,00	5.646,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.824.414,52	-	-	12.824.414,52	7.414.194,22	284.683,00		7.698.877,22	5.125.537,30	5.410.220,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	6.301,47	-	-	6.301,47	6.301,47	-	-	6.301,47	-	-
Geschäftsausstattung	55.888,69	1.968,42	835,73	57.021,38	54.831,69	1.529,42	835,73	55.525,38	1.496,00	1.057,00
	12.886.604,68	1.968,42	835,73	12.887.737,37	7.475.327,38	286.212,42	835,73	7.760.704,07	5.127.033,30	5.411.277,30
Finanzanlagen										
Beteiligungen	600,00	-	-	600,00	-	-	-	-	600,00	600,00
Andere Finanzanlagen	260.000,00	-	150.000,00	110.000,00	-	-	-	-	110.000,00	260.000,00
	260.600,00	-	150.000,00	110.600,00	-	-	-	-	110.600,00	260.600,00
Anlagevermögen Gesamt	13.172.249,57	8.730,60	150.835,73	13.030.144,44	7.494.726,27	289.518,60	835,73	7.783.409,14	5.246.735,30	5.677.523,30

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.

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:

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände		
	(davon mit einer RLZ mehr als 1 Jahr)	
Forderungen aus Vermietung per 31.12.2025	6.239,97 €	0,00 €
Forderungen aus Vermietung / Stand 31.12.2024	5.986,82 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	11.517,60 €	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 sonstigen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung 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	13.500,00 €	
Prüfungsgebühren 2024 und 2025	20.000,00 €	
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	3.500,00 €	
Kosten der Mitgliederversammlung	1.000,00 €	38.000,00 €

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 2025

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art u. Form
1. gegenüber Kreditinstituten *	1.391.984,16	50.976,62	169.641,30	1.171.366,24	1.391.984,16	Grundpfandrecht
Vorjahr	1.443.407,27	53.179,83	175.780,33	1.214.447,11	1.443.407,27	
2. erhaltene Anzahlungen	803.201,40	803.201,40				
Vorjahr	795.443,00	795.443,00				
3. aus Vermietung	19.948,91	19.948,91				
Vorjahr	13.714,66	13.714,66				
4. aus Lieferungen und Leistungen	118.619,98	118.619,98				
Vorjahr	44.997,51	44.997,51				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	19.217,12	6.910,82	12.306,30			
Vorjahr	18.366,83	5.980,79	12.386,04			
insgesamt:	2.352.971,57	999.657,73	181.947,60	1.171.366,24	1.391.984,16	
Vorjahr	2.315.929,27	913.315,79	188.166,37	1.214.447,11	1.443.407,27	
1.) *davon aufgelaufene Hypothekenzinsen	€ 1.756,71					
Vorjahr	€ 1.765,24					

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den "**Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung**" entfallen auf:

Mieten	1.361.641,54 €
Gebühren und Umlagen	712.705,27 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.068,88 €
	<u><u>2.077.415,69 €</u></u>

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

Bestandserhöhung

- aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten einschl. Grundsteuer	53.749,87 €
- aus noch nicht abgerechneten Heizkosten	43.507,88 €
	<u><u>97.257,75 €</u></u>

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	15.735,41 €
Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.581,23 €
Eintrittsgelder	960,00 €
Erträge a. Mahngebühren	430,00 €
Erstattungen Krankheitsaufwendungen U1 u. U2	1.415,23 €
Erträge auf wertberichtigte Forderungen	479,02 €
Erträge aus früheren Jahren	289,94 €
Sonstige Erträge	2.301,31 €
Verrechnete sonstige Sachbezüge	88,00 €
	<u><u>24.280,14 €</u></u>

- im Vorjahr unter "**Sonstige betriebliche Erträge**" ausgewiesen: 38.673,96 €

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

Betriebskosten	799.206,91 €
Instandhaltungskosten	649.057,41 €
Aufwendungen für Erbbauzinsen	10,22 €
	<u><u>1.448.274,54 €</u></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 2025 beschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterinnen betrug vom 01.01.2025 - 31.12.2025: 1 Vollzeitbeschäftigte und 1 Teilzeitangestellte. Seit dem 01.05.2025 haben wir einen geringfügig beschäftigten Hausmeister eingestellt.

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 2025 stellt sich wie folgt dar:				
		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme je Anteil 150,00 €
Anfang	2025	457	1.782	267.300,00
Zugang	2025	34	156	23.400,00
Abgang	2025	38	118	17.700,00
Ende	2025	453	1.820	273.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 5.700,00 € erhöht.

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 2025 unterbreiten.

Der Mitgliederversammlung wird die Empfehlung ausgesprochen, den sich ergebenden Jahresüberschuss von 81.230,56 € den Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Der Bilanzgewinn wird mit 0,00 € ausgewiesen.

Schwalmstadt, den 21.04.2026

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

Der Vorstand


Hofmann


Kripko


Schröder

G. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 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 2025 vier Prüfungen durch, die zu keinen Beanstandungen führten.

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 2024 beschäftigt.

Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und der Geschäftsbericht für das Jahr 2025 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 Ergebnismittelrücklagen 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 2025 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Schwalmstadt, den 21.04.2026

Für den Aufsichtsrat der

Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

Der Vorsitzende



Klemens Olbrich