



# Geschäftsbericht

## für das Geschäftsjahr 2024



**Verlauf des renaturalierten Bürbachs im Bereich Rathenaustraße**

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG  
An der Alche 7  
57072 Siegen

Telefon: 0271/33587 - 0  
Fax: 0271/33587 - 23  
Email: [info@wgseg.de](mailto:info@wgseg.de)  
Internet: [www.wgseg.de](http://www.wgseg.de)

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909  
bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen  
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Siegen unter der Nr. 113



## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Vorwort des Vorstandes**
- II. Bericht des Vorstandes**
- III. Bericht des Aufsichtsrates**
- IV. Jahresabschluss 2024**
  - 1. Bilanz**
  - 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
  - 3. Anhang**

## I. Vorwort des Vorstandes:

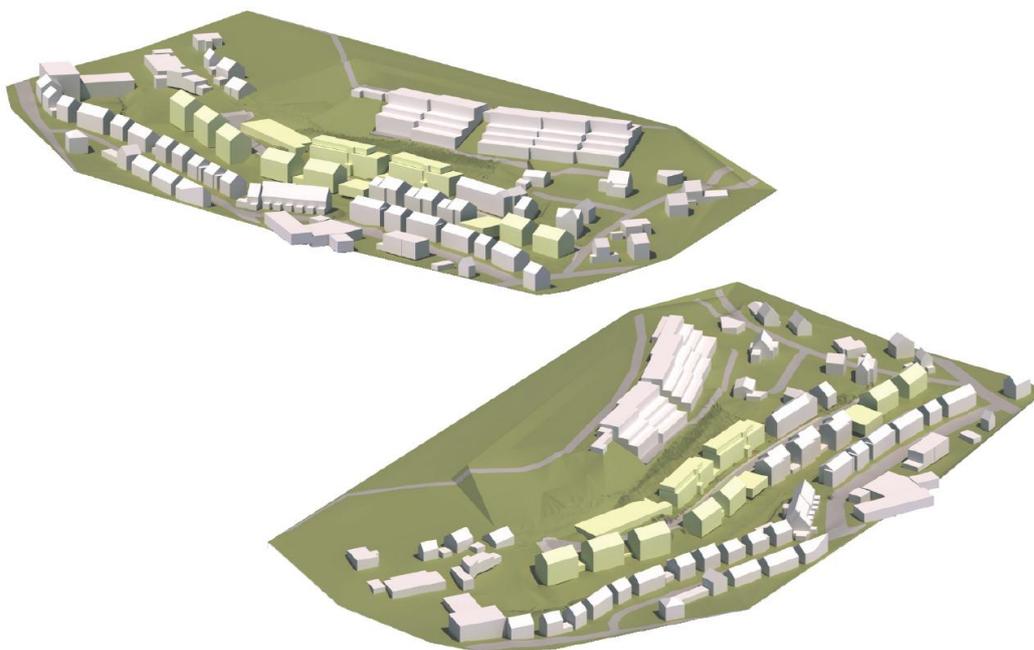
Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Interessierte,

das Jahr 2024 war für die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG von wichtigen Weichenstellungen für die Zukunft geprägt. Langfristige Planungen und die Vorbereitung umfangreicher Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen standen dabei im Mittelpunkt unseres Handelns.

Ein Highlight der kommenden Jahre wird die Modernisierung der Gebäude in der Weilburger und Dillenburger Straße zum „KlimaQuartier Lindenberg“ sein, deren Beginn im Jahr 2025 ansteht. Wir haben im Berichtsjahr die erforderlichen Schritte eingeleitet, um dieses ambitionierte Projekt erfolgreich umzusetzen.



Ebenso nimmt die Quartiersentwicklung Bürbach Gestalt an. Hier sind wir im Vorfeld der geplanten Neubauprojekte auf die bevorstehenden Herausforderungen vorbereitet und erwarten, dass 2026 mit dem Abriss einiger Bestandsgebäude ein weiterer Schritt in der Quartiersentwicklung getan werden kann.



Darüber hinaus konnte im Jahr 2024 der erste Bauabschnitt der Renaturierung des Bürbachs erfolgreich realisiert werden. Dies ist ein wichtiger Meilenstein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie, der den ökologischen Wert unseres Quartiers stärkt und zu einer verbesserten Lebensqualität für die Anwohner beiträgt.

Auf dem Weg hin zu einer ressourcenschonenderen und zukunftsfähigen Energieversorgung gelang die Modernisierung der Heizanlagen im Haus Schlämmchen 4-8 sowie in der Charlottenstraße. Besonders erfreulich ist, dass die Charlottenstraße nun bilanziell CO2-frei beheizt wird und damit einen bedeutenden Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Die kontinuierliche Entwicklung unserer Bestände und die Umsetzung dieser Maßnahmen erfordern sorgfältige Planung, um langfristige Erfolge zu erzielen. Wir sind stolz auf die Fortschritte, die wir im Jahr 2024 erreicht haben, und blicken mit Zuversicht auf die bevorstehenden Herausforderungen.

In unserer Verwaltung konnten wir weitere Schritte in der Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse vollziehen. Mit großem Arbeitseinsatz haben unsere Kolleginnen und Kollegen daran gearbeitet, unsere Abläufe zu modernisieren und zu vereinfachen, damit mehr Zeit für unsere Mieter und Mitglieder zur Verfügung steht.

Wir danken unseren Mitgliedern und Partnern für das Vertrauen und die Unterstützung und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr Vorstand



Björn Bathen



Tobias Haut



Hans-Georg Haut

## II. Bericht des Vorstandes

### Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

#### Fluktuation / Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr 2024 fanden 83 Wohnungswechsel statt. Im Vorjahr waren noch 89 Wechsel zu verzeichnen.

Zehn Mieter sind innerhalb des Bestandes umgezogen. Am 31.12.2024 standen insgesamt 30 Wohnungen leer, davon 19 Wohnungen modernisierungsbedingt. Von diesen 19 Wohnungen entfallen 16 auf die Großprojekte in Bürbach und am Lindenberg. Am 31.12.2023 waren es insgesamt 22 Wohnungen, die leer standen. Die Quote des Leerstandes beträgt am Bilanzstichtag 3,40 % (im Vorjahr 2,51 %). Die Leerstandsquote der Unternehmen im Sieger- und Sauerland beläuft sich laut des

vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellten Betriebsvergleichs für das Jahr 2023 auf 4,0% und liegt daher über dem für unser Unternehmen ermittelten Wert. Meistens können die gekündigten Wohnungen wieder zügig vermietet werden. Die durchschnittliche monatliche Miete je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche stieg zum 31.12.2024 um 0,16 €/m<sup>2</sup> auf 6,26 €/m<sup>2</sup>, im Vorjahr lag diese bei 6,10 €/m<sup>2</sup>. Wir passen die Miete bei einer Neuvermietung an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Nach einer erfolgten Modernisierung lässt sich ebenfalls eine höhere Vergleichsmiete erzielen.

Gemäß dem weiter oben bereits erwähnten Betriebsvergleich beträgt im Dezember 2023 die durchschnittliche Miete im Sieger- und Sauerland 5,44 €/m<sup>2</sup>. Niedrige Mieten in den ländlichen Bereichen von Sieger- und Sauerland beeinflussen natürlich negativ die durchschnittliche Miete in der Region. Da sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft ausschließlich in der Stadt Siegen befindet, liegt die durchschnittliche Miete in unserem Unternehmen verständlicherweise höher als der Durchschnitt in der Region. Selbstverständlich beeinflussen auch die erheblichen Investitionen die Miethöhe.

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Alter/gesundheitl. Gründe	10	8
Auflösung WG	3	2
Einzug zum Partner	7	6
Erwerb Eigentum	8	4
Mängel in der Wohnung	0	0
Mieterhöhung	0	0
Ortswechsel	12	17
Probleme Hausgemeinschaft	2	5
Probleme Vermieter	0	0
Sonstige Gründe	7	6
Tod	9	10
Trennung vom Partner	4	7
Wohnqualität/Wohnumfeld	0	3
Wohnung zu groß	2	0
Wohnung zu klein	15	10
Wohnung zu teuer	1	3
Hausverkauf WGSeG	0	0
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	3	8
<b>Gesamt</b>	<b>83</b>	<b>89</b>

Wohnungskündigungen 2024/2023 mit Kündigungsgrund

## Wohnungsbewerber

Die Fluktuation im Geschäftsjahr 2024 lag bei 9,4 % (Vorjahr 10,1 %). Gemäß dem Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für 2023 liegt die durchschnittliche Fluktuationsquote bei den Unternehmen im Sieger- und Sauerland bei ebenfalls 9,4 %. Die höchste Fluktuationsquote in der Region liegt bei 11,5 %, die niedrigste bei 5,8 %.



Das zeigt, dass die Mieterfluktuation in unserem Unternehmen sich im Rahmen der Region bewegt. Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage sehr groß. Internetportale wie zum Beispiel ImmobilienScout24 haben sich zu unserem Hauptvertriebsweg entwickelt. Hieraus ergeben sich monatlich ca. 60-100 Interessentenkontakte.

### Interessentenbereich auf unserer Internetseite

Zudem besteht die Möglichkeit, unseren Bewerberbogen auf der WGSeG Internetseite auszufüllen und direkt abzusenden. Hauptsächlich nachgefragt werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Wir gehen davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte, aufgrund der demografischen Entwicklung und der allgemeinen Schnelllebigkeit in der Gesellschaft, noch weiter steigen wird. Wir werden unser Wohnungsportfolio auf die Nachfragesituation hin ausrichten.

Wenn wir ein Bestandsgebäude sanieren, versuchen wir einen hohen ökologischen Standard hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes zu erreichen. Gleichzeitig liegt ein Schwerpunkt auf einer altengerechten Gestaltung von Wohnungen, wenn diese saniert werden. Regelmäßig sind wir bei Wohnungssanierungen im Bestand bemüht, zumindest eine Barrierearmut in den Wohnungen zu erreichen. Leider ist dies nicht immer in allen Fällen möglich.

## Geschäftsentwicklung

## Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2024	155	877	249	3	165
Kauf untere Dorfstr. 167	1	6		1	
<b>31.12.2024</b>	<b>156</b>	<b>883</b>	<b>249</b>	<b>4</b>	<b>165</b>

Flächen in m <sup>2</sup>	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2024	96.107,00 m <sup>2</sup>	55.471,99 m <sup>2</sup>	3.876,02 m <sup>2</sup>	499,91 m <sup>2</sup>	2.158,00 m <sup>2</sup>
Kauf untere Dorfstr. 167	697,00 m <sup>2</sup>	332,82 m <sup>2</sup>		59,14 m <sup>2</sup>	
diverse (durch Neuaufmaß)		3,33 m <sup>2</sup>			
<b>31.12.2024</b>	<b>96.804,00 m<sup>2</sup></b>	<b>55.808,14 m<sup>2</sup></b>	<b>3.876,02 m<sup>2</sup></b>	<b>559,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.158,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohn- und Nutzfläche per</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>62.401,21 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-------------------	--------------------------------

Die in den Vorjahren begonnene Modernisierung der Gebäude in der Siemensstraße konnte im Berichtsjahr fortgesetzt werden. Dach und Fassade der Gebäude Siemensstr. 46, 48-50, 37 und 52 wurden im Jahr 2024 saniert. In den Häusern Siemensstr. 32, 34, 36, 42 und 44 konnten die Treppenhäuser umfassend modernisiert werden. Im Jahr 2025 folgte noch die Dämmung der Kellerdecken.

In der Charlottenstraße hatte das Blockheizkraftwerk (BHKW) das Ende seiner Lebensdauer erreicht. Eine Generalüberholung dieses gasgetriebenen Gerätes hätte eine Investition in Höhe von mindestens 30 T€ nach sich gezogen und bedeutet, dass unsere Klimaschutzsiedlung mindestens zehn weitere Jahre mit teils fossiler Energie beheizt wird. Wir haben daher die Möglichkeit gesehen, bereits jetzt eines unserer größten Wohnquartiere ohne fossile Energie zu beheizen und haben daher auf neueste Wärmepumpentechnik inklusive einer Exergie-maschine zur Warmwasserbereitung umgestellt. Die neue Technik wird für bessere Heizeffizienz sorgen und sich somit positiv auf die Heizkosten der Mieter ab dem Abrechnungsjahr 2025 auswirken.

Die Maßnahme konnte im November 2024 weitestgehend erledigt werden, Restarbeiten wurden noch 2025 durchgeführt.

Im Haus Am Lausbecher 20 konnten in jeder Wohnung Lüftungsanlagen installiert werden, die für höheren Wohnkomfort und besseres Raumklima sorgen. Durch die integrierte Wärmerückgewinnung ist auch hier ein positiver Effekt auf die Heizkosten zu erwarten.

Im Berichtsjahr wurden zudem drei Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, wobei die Wohnung Wetzlarer Str. 43 auch im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Die Arbeiten in den Wohnungen Rathenastr. 8 und Höhstr. 2-4 wurden im Jahr 2025 beendet.

Die Ausgaben für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Wohngebäuden und anderen Bauten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Aktiviert</b> Baukosten	2.000.697,22	1.830.286,57
davon aus Vorjahren (Anlagen im Bau)	243.659,21	327.890,68
<b>Zugang Baukosten im Geschäftsjahr</b>	<b>1.757.038,01</b>	<b>1.502.395,89</b>
davon für Wohngebäude	807.607,41	1.265.736,68
davon für andere Bauten	0,00	0,00
davon für Anlagen im Bau	949.430,60	236.659,21
<b>Instandhaltungskosten (Fremdleistung)</b>	<b>725.043,43</b>	<b>791.021,03</b>

### **Haus- und Grundstücksgeschäfte**

Von einem Privateigentümer wurde Anfang 2024 das Haus „Untere Dorfstraße 167“ zu einem Kaufpreis in Höhe von 625.000 € zzgl. Nebenkosten erworben. Das Haus teilt sich mit unserem Bestandsobjekt Siemensstr. 54 eine Zufahrt. Der Kauf dient der Arrondierung unseres Quartiers Bürbach mit einer größeren Zahl von Bestandsgebäuden in der Siemensstraße, Rathenaustraße und Am Galgenberg. In der Unteren Dorfstraße 167 befinden sich sechs Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit.

2025 konnte noch das Nachbarhaus Untere Dorfstraße 165 mit zehn Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für einen Kaufpreis von 1.000.000 € erworben werden. Mit diesem Kauf können wir das Angebot für unsere Mitglieder im Quartier Bürbach erweitern und haben im Hinblick auf die anstehende Quartiersentwicklung mehr Möglichkeiten zur Gestaltung der Außenanlagen. Aktuelle Gewerbemietler sind der Karateverein Bushido Siegen e.V. sowie das Küchenstudio Küche&Co. Im Haus Untere Dorfstr. 167 befindet sich ein Friseursalon.

Zur Flurbereinigung im Bereich der Siemensstraße und unteren Dorfstraße wollen wir 2025 ein Teilgrundstück eines Nachbarn am Bürbach erwerben, Der Kaufpreis beträgt rund 18.000 €. Dadurch werden wir in die Lage versetzt, einen zweiten Abschnitt des Bachverlaufs zu renaturieren.

Die Objekte im Brüderweg 139-141 werden aufgrund ihrer für die Genossenschaft ungünstigen Lage im Jahr 2025 verkauft. Der avisierte Verkaufspreis liegt bei 450.000 €. Die Verkaufserlöse sollen in die Modernisierung der Bestandsgebäude fließen.

## Unbebaute Grundstücke

Die in der Bilanz ausgewiesenen unbebauten Grundstücke haben einen Buchwert in Höhe von 584.825,66 €. Die im Berichtsjahr entstandenen Kosten für die Vorbereitung der Renaturierung der Bürbach in Höhe von 32.379,16 € erhöhten die Buchwerte des Grundstücks in der Rathenaustraße 30 und sind in dem Gesamtbetrag bereits enthalten. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 5.845,00 m<sup>2</sup>. Die Renaturierung des Bürbachs auf unseren Grundstücken wurde durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen (ESi) im Jahr 2024 bis ca. zum Haus Siemensstr. 54 durchgeführt. Baudurchführung und -abrechnung liegen somit nicht bei uns. Wir haben uns aber bereiterklärt, die nicht förderfähigen Kosten dieser Maßnahme (20% bzw. ca. 115.000 €) zu übernehmen. Die endgültige Abrechnung hierfür steht noch aus.

Für gute Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert in Siegen bei baureifen Grundstücken inzwischen bei bis zu 250,00 €, mittlere Wohnlagen sind mit 150,00 € bewertet und einfache Wohnlagen mit 110,00 €. Nimmt man für die unten genannten Grundstücke eine mittlere Wohnlage an, so belaufen sich die im Buchwert nicht enthaltenen „Stillen Reserven“ auf ca. 290 T€.

3 Splissparzellen	In der Winchenbach (Erinnerungswert)	3,00 €
806 m <sup>2</sup>	Volnsberger Weg 1	108.788,20 €
5.039 m <sup>2</sup>	Rathenaustraße 30	476.034,46 €
<b>5.845 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>584.825,66 €</b>

Unabhängig von den unbebauten Grundstücken sind bei den bebauten Grundstücken weitere bebaubare Flächen vorhanden. Diese sind bei den jeweiligen Grundstücken aktiviert.

Für 2025 ist geplant, die Renaturierung des Bürbachs bis zum Haus Untere Dorfstr. 165 weiterzuführen. Diese Teilmaßnahme soll komplett von der WGSeG finanziert werden.

Suchbegriff eingeben

Leben in Siegen
Rathaus & Politik
Wirtschaft & Technologie

## Bürbach auf 200 Metern renaturiert

28.03.2025

Ein Fließchen kann wieder atmen: Der "Bürbach" zwischen der Siemensstraße und der Straße Am Galgenberg in Bürbach ist auf 200 Metern Länge renaturiert worden. Vorher zwischen Betonmauern eingezwängt, kann der Bachlauf nun in Knicken und Kurven mäandern.

*"Mit der Renaturierung hat der Bürbach wieder ein naturnahes Gewässerbett erhalten. Der verbreiterte Abflussquerschnitt sorgt dafür, dass Hochwasser künftig besser abfließen kann", erklärt Christof Qandel, Kaufmännischer Betriebsleiter des Siegener Entsorgungsbetriebs (ESi), der die Renaturierung in enger Zusammenarbeit mit der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG (WGSeG) als Eigentümerin des Grundstücks umgesetzt hat.*

Damit hat die Stadt Siegen ein weiteres wichtiges Projekt zur naturnahen Gestaltung und zum Hochwasserschutz erfolgreich abgeschlossen: Ziel der Maßnahme Am Galgenberg war es, den stark eingeeengten und überformten Gewässerabschnitt ökologisch aufzuwerten und damit eine weitere Maßnahme

Ausschnitt aus der Berichterstattung der Stadt Siegen zur Renaturierungsmaßnahme

## **Mietentwicklung**

Im Dezember 2024 betrug die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche) 6,26 €/m<sup>2</sup> gegenüber 6,10 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Diese Erhöhung lässt sich vor allem auf neuvermietete Wohnungen mit höherem Ausstattungsstandard als vorher zurückführen.

Im Rahmen unseres Miet- und Mahnmanagements bemühen wir uns die Zahlungsausfälle bei unseren Mietern zu begrenzen. Leider müssen wir aber auch regelmäßig gerichtliche Schritte gegen Schuldner einleiten. Im schlimmsten Fall hat dies zur Folge, dass wir eine Räumungsklage einreichen müssen. Im Berichtsjahr mussten wir von diesem Rechtsmittel glücklicherweise keinen Gebrauch machen. Die intensivierete Zusammenarbeit mit dem Sozialdienst der Stadt Siegen hat sich hier positiv bemerkbar gemacht. Im Vorjahr waren es sechs Räumungsklagen. Zusätzlich ist es immer wieder notwendig, Mahnbescheide zu beantragen. Die abzuschreibenden Forderungen, die sich als uneinbringlich erwiesen haben, sanken von 52,9 T€ im Vorjahr auf 15,6 T€.

### **1. Geschäftsergebnis**

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 455,5 T€ gegenüber 590,4 T€ im Vorjahr.

Die Sollmieten für Wohnungen stiegen um 93,8 T€ von 4.352,5 T€ auf 4.446,2 T€ (ohne Erlösschmälerung), die Umsatzerlöse für Heiz- und Betriebskosten stiegen, ebenfalls ohne Erlösschmälerungen, von 1.718,7 T€ um 79,6 T€ auf 1.798,3 T€. Die Steigerung der Nettomiete ist auf die ganzjährige Auswirkung der vorgenommenen Mietanpassungen an den Siegener Mietpiegel nach durchgeführten Modernisierungen, bzw. bei Neuvermietung von frei finanzierten Wohnungen zurückzuführen. Der hier gezeigte Umsatzerlös entsteht durch die periodengerechte und rechtsgültige Abrechnung mit den Mietern. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Einheiten konnten im Berichtsjahr von 188,3 T€ auf 210,9 T€ gesteigert werden. Hier wirkt sich neben Mietanpassungen bei verschiedenen Garagen und Stellplätzen der Erwerb einer Gewerbeeinheit in der Unteren Dorfstraße 167 aus.

Im Berichtsjahr stiegen die Ertragsausfälle (Erlösschmälerungen für Miet-, Betriebs- und Heizkosten) um 8,1 T€ von im Vorjahr 150,5 T€ auf 158,6 T€. Der größte Teil der Erlösschmälerungen entfällt auf Leerstände, bedingt durch Modernisierungen von Wohnungen.

#### **1.1 Entwicklung unserer Genossenschaft**

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv. Mit einer sorgfältigen und in die Zukunft ausgerichteten Planung und nicht zuletzt einer vertrauensvollen Zusammenarbeit der Gremien und der Mitarbeiter, blicken wir nach wie vor optimistisch in die

Zukunft, auch wenn sich die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern haben.

Die Erträge aus unseren PV-Anlagen und des BHKW in der Charlottenstraße, welches im November 2024 außer Betrieb genommen wurde, sind von 76,0 T€ auf 70,5 T€ gesunken. Der Gesamtertrag befindet sich in der erwarteten Spanne für ein regenreiches Sommerhalbjahr. Diese Erträge sind in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ enthalten.

Die Erträge aus Provisionen und Gestattungsverträgen für überwiegend Mobilfunkantennen und Werbetafeln sind im Berichtsjahr leicht auf 13,6 T€ gesunken (im Vorjahr 17,1 T€). Zur Vorbereitung der Installation einer PV-Anlage auf dem Gebäude Leimbachstr. 144/146 wurde der Gestattungsvertrag für die dortige Mobilfunkantenne 2024 gekündigt. Gestiegen sind die Erträge aus Leistungen unseres Regiebetriebs (von 1,3 T€ auf 23,3 T€), bedingt durch die Wartungsarbeiten für Rauchwarnmelder, die bislang extern vergeben wurden. Ausgewiesen sind diese Einnahmen ebenfalls unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“. Insgesamt betragen die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen 107,5 T€ (im Vorjahr 94,7 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die sonstigen betrieblichen Erträge von 226,3 T€ um 38,6 T€ auf 187,7 T€. Wesentlich hierfür waren Veränderungen bei Pauschalwertberichtigungen und Zuschüssen. Die Erlöse aus Versicherungserstattungen stiegen von 120,4 T€ auf 124,4 T€.

Trotz einer Dividendenausschüttung von 4 % trägt das gute Geschäftsergebnis zu einer langfristigen Eigenkapitalerhöhung bei. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2024 beschlossen, 46 T€ der gesetzlichen Rücklage und eine Vorwegzuweisung in Höhe von 162 T€ der freien Rücklage zuzuführen. Die Mitgliederversammlung soll diese Vorwegzuweisung bestätigen.

## **1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Höhe der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) beeinflusst maßgeblich das Betriebsergebnis und die Rentabilität. Der für die Instandhaltungskosten aufgewendete Betrag ist im Berichtsjahr von 791,0 T€ auf 725,0 T€ gesunken. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich schwer steuern und können nur in geringem Maße beeinflusst werden. Versicherungsschäden beeinflussen unsere Instandhaltungskosten. Unser am Anfang des Jahres 2024 aufgestellter und mit dem Aufsichtsrat beschlossener Investitionsplan konnte eingehalten werden; alle notwendigen Ausgaben konnten mit dem Planungsbudget geleistet werden.

## Kennzahlen

Die nachfolgende Kennzahlenübersicht gibt einen Überblick über die Entwicklung der letzten fünf Jahre.

	in	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	56.188	54.481	52.982	52.677	51.467	50.716
Anlagevermögen	T€	53.137	51.611	51.112	50.998	50.903	49.644
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.529	1.503	1.473	1.440	1.373	1.329
Eigenkapital (langfristig)	T€	23.514	23.021	22.485	21.133	20.015	19.252
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	41,9%	42,3%	41,3%	39,9%	38,0%	37,4%
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9%	2,6%	6,2%	5,0%	3,7%	2,6%
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9%	2,0%	3,4%	2,9%	2,4%	2,0%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	29.434	28.896	29.466	29.229	30.028	29.611
Anlagendeckung	%	99,6%	100,6%	101,6%	98,8%	98,3%	98,4%
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	52,4%	54,1%	55,6%	55,5%	58,3%	58,4%
Jahresüberschuss	T€	456	590	1.382	1.058	745	498
Umsatzerlöse	T€	6.405	6.109	5.965	5.879	5.801	5.741
Instandhaltungskosten	T€	892	975	918	803	815	1.061
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfl.	€/qm	14,42	14,71	12,86	19,61	17,04	13,7
Cashflow	T€	2.019	2.131	2.872	2.520	2.144	1.877
Durchschnittliche Wohnungsmiete (nur bezogen auf die Wohnfläche)	€/m <sup>2</sup> /Monat	6,60	6,34	6,30	6,20	6,11	6,03
Durchschnittliche Sollmiete, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche	€/m <sup>2</sup> /Monat	6,26	6,10	6,00	5,91	5,76	5,72
Fluktuationsquote	%	9,4%	10,1%	10,3%	12,6%	11,3%	11,3%
Leerstandsquote	%	3,4%	2,5%	3,7%	3,5%	3,0%	3,6%

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

Im Berichtsjahr stiegen die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Zinsen und Personal in einem Maße an, welches nicht durch gestiegene Umsatzerlöse ausgeglichen werden konnte. Somit wurde im Vergleich zum Vorjahr ein geringeres Jahresergebnis erzielt.

	2024	2023	Veränderung	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl Bestandsveränderung)	6.608 T€	6.302 T€	4,86%	306 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	205 T€	178 T€	15,17%	27 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.813 T€</b>	<b>6.480 T€</b>	<b>5,14%</b>	<b>333 T€</b>
Andere betriebliche Erträge	193 T€	226 T€	-14,60%	-33 T€
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.006 T€</b>	<b>6.706 T€</b>	<b>4,47%</b>	<b>300 T€</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.700 T€	-2.515 T€	7,36%	-185 T€
Personalaufwand	-1.213 T€	-1.106 T€	9,67%	-107 T€
Abschreibungen	-1.563 T€	-1.541 T€	1,43%	-22 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	-329 T€	-328 T€	0,30%	-1 T€
Zinsaufwand	-596 T€	-506 T€	17,79%	-90 T€
Gewinnabhängige Steuern	-133 T€	-112 T€	18,75%	-21 T€
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-6.534 T€</b>	<b>-6.108 T€</b>	<b>6,97%</b>	<b>-426 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>472 T€</b>	<b>598 T€</b>	<b>-21,07%</b>	<b>-126 T€</b>
Finanzergebnis	-5 T€	0 T€	0,00%	-5 T€
neutrales Ergebnis	0 T€	0 T€	0,00%	0 T€
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>467 T€</b>	<b>598 T€</b>	<b>-21,91%</b>	<b>-131 T€</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-11 T€	-6 T€	100,00%	-5 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>456 T€</b>	<b>592 T€</b>	<b>-22,97%</b>	<b>-136 T€</b>

### 2.2 Finanzlage

Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr einschließlich der Annuitäten an die finanzierenden Banken kommen wir termingerecht nach. Das Ausschöpfen von möglichen Rabatten und Skonti ist zentrales Element unseres Finanzmanagements. Der Aufbau von Eigenmitteln dient der zukünftigen Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Dividendenausschüttung von 4 % an unsere Mitglieder wird dabei berücksichtigt und soll auch in Zukunft unverändert bestehen bleiben.

Neben den in Anspruch genommenen Kreditmitteln haben uns unsere Hausbanken im Bedarfsfall 800 T€ (ohne dingliche Absicherung) zur Verfügung gestellt. Zum Bilanzstichtag musste diese Kreditlinie nicht in Anspruch genommen werden.

Im gesamten Berichtsjahr war die Zahlungsfähigkeit gegeben. Die erforderliche Liquidität wird regelmäßig durch den Vorstand überprüft, damit genügend flüssige Mittel zur Verfügung stehen, um die kurz- und mittelfristigen Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft termingerecht zu erfüllen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## 2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

### Vermögensstruktur:

	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderung T€
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	139	0,24%	86	0,16%	53
Sachanlagen inklusive Anlagen im Bau	52.996	94,32%	51.024	93,65%	1.972
Finanzanlagen	2	0,00%	2	0,00%	0
	<b>53.137</b>	<b>94,56%</b>	<b>51.112</b>	<b>93,81%</b>	<b>2.025</b>
<b>Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	15	0,03%	18	0,03%	-3
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.028	3,61%	1.907	3,49%	121
Flüssige Mittel	897	1,60%	1.281	2,35%	-384
Übrige Aktiva	111	0,20%	163	0,30%	-52
	<b>3.036</b>	<b>5,41%</b>	<b>3.351</b>	<b>6,14%</b>	<b>-315</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>56.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>54.481</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.707</b>

## Erläuterungen kurz- längerfristig

	2024			Summe
	Gesamt	<1 Jahr	> 1 Jahr	
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	<b>2.027.684,92</b>	<b>2.027.684,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2.027.684,92</b>
Flüssige Mittel	<b>897.000,65</b>	<b>897.000,65</b>	<b>0,00</b>	<b>897.000,65</b>
<b>Übrige AKTIVA</b>				
Forderungen aus Vermietung	34.805,95	34.805,95		34.805,95
Forderungen aus and. L+L	0,00	0,00		0,00
Sonst. Vermögensgegenst.	59.461,14	59.461,14		59.461,14
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere ARAP	32.062,56	16.098,07	15.964,49	32.062,56
	<b>126.329,65</b>	<b>110.365,16</b>	<b>15.964,49</b>	<b>126.329,65</b>

### Kapitalstruktur:

	2024	%	2023	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.117	7,33%	3.924	7,21%	193
Ergebnisrücklagen	19.306	34,36%	18.935	34,77%	371
Bilanzgewinn (o. Dividende)	91	0,16%	162	0,30%	-71
	<b>23.514</b>	<b>41,85%</b>	<b>23.021</b>	<b>42,28%</b>	<b>493</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	27.663	49,23%	27.171	49,89%	492
Kurzfristige Rückstellungen	97	0,17%	93	0,17%	4
erhaltene Anzahlungen	2.185	3,89%	1.825	3,35%	360
übrige Verbindlichkeiten	2.729	4,86%	2.350	4,31%	379
	<b>5.011</b>	<b>8,92%</b>	<b>4.268</b>	<b>7,83%</b>	<b>743</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>56.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>54.460</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.728</b>

Das Anlagevermögen in Höhe von 53.137 T€ entspricht 94,56 % der Bilanzsumme und ist zu 99,6 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 792 T€ auf 24.088 T€ (VJ 23.296 T€) gestiegen. Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,43 % von 42,28 % auf nunmehr 41,85%. Aufgrund der im Jahr 2025 beginnenden Großmodernisierung „KlimaQuartier Linden-

berg“ wird die Eigenkapitalquote kurzfristig stagnieren bzw. leicht sinken. Durch Mietanpassungen an die Siegener Vergleichsmiete bei Neuvermietungen im frei finanzierten Wohnungsbestand, den Wegfall der öffentlichen Bindung bei 175 unserer Wohnungen zum 01.01.2025 sowie einer nahezu erreichten Vollvermietung werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter steigen. Im Zuge der mittel- und langfristig geplanten Investitionen in Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen kann sich die Eigenkapitalquote negativ verändern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach wie vor geordnet und stabil. Nennenswerte negative Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

### **3. Nachtragsbericht**

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben. Über wesentliche Investitionen wurde berichtet.

### **4. Risikobericht**

#### **4.1 Risikomanagement**

Das interne Controlling und eine unterjährige Berichterstattung bilden im Wesentlichen unser Risikomanagementsystem ab. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Kapital- und dem Wohnungsmarkt werden als externe Informationsquelle in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Veränderungen sollen dabei so früh erkannt werden, dass negative Einflüsse auf die Entwicklung des Unternehmens rechtzeitig abgewendet werden können. Insbesondere wird darauf geachtet, dass der jeweilige Finanz- und Wirtschaftsplan eingehalten wird. Bei wesentlichen Veränderungen wird in den Gremien darüber berichtet und beraten.

Der Betriebsvergleich unseres Verbandes, an dem wir uns jährlich beteiligen, ist ebenfalls eine weitere externe Informationsquelle für die Beurteilung der Auswirkungen externer Einflüsse.

#### **4.2 Risiken der künftigen Entwicklung**

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub> KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils. (CO<sub>2</sub> Steuer) Wie wir in der Vergangenheit schon häufig berichtet haben, legen wir bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und Neubauten besonders großen Wert auf zukunftsweisende Ausstattungen und Technologien der Wohngebäude. Insbesondere wollen wir damit dem demographischen Wandel sowie der Einsparung von Energiekosten Rechnung tragen. Somit sehen wir uns, was zukünftige Belastungen aus der – aus unserer Sicht notwendigen – Klimapolitik angeht gut aufgestellt, werden aber hier – trotz der umfangreichen

Maßnahmen der letzten Jahre - Teile der Besteuerung übernehmen müssen. Diese Summen stehen dem Unternehmen dann nicht mehr für direkte Investitionen in den Bestand zur Verfügung. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub> Preises.

Externe Einflüsse und die damit verbundenen Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit lassen sich für uns nur schwer beurteilen. Als Unternehmen ist es unsere Aufgabe, uns so aufzustellen, dass wir einerseits kurzfristig auf externe Schocks reagieren können, die Auswirkungen auf unsere Mitglieder aber auch möglichst geringhalten, z. B. durch langfristige Vereinbarungen mit Geschäftspartnern. Zusätzlichen Belastungen durch stark steigende Energiekosten für unsere Mieter wollen wir neben der Modernisierung unserer Gebäude u.a. durch einen weiterhin gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen aus der Region organisierten Energieeinkauf entgegenwirken, der bereits in der Vergangenheit zu unterdurchschnittlichen Energiekosten je Verbrauchseinheit für unsere Mieter geführt hat.

Freiwerdende Wohnungen werden von uns grundsätzlich umfangreich saniert, so haben wir künftig keinen größeren Instandhaltungsstau zu erwarten. Wir erwarten aufgrund des Fachkräftemangels aber auf mittlere Sicht weiter steigende Investitionskosten. Mit gezielter Planung und Nutzung von neuen, effizienten Ansätzen in der Realisierung wollen wir den Kostensteigerungen begegnen. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Neuaufstellung der Bundesregierung zum Thema „Heizungsgesetz“ auswirkt. Positiv aus Sicht unserer Genossenschaft ist, dass wir bereits auf rund 20 Jahre Erfahrung mit dem Einsatz von Wärmepumpen zurückblicken können. Dies sollte sich bei Neueinbauten in den kommenden Jahren positiv auswirken.

Für alle unsere Darlehen haben wir langfristige Zinsbindungen (mind. 10 Jahre) mit unseren Banken vereinbart. Wie bereits in den Vorjahren berichtet ist ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus seit 2022 zu verzeichnen. Durch die Vereinbarung der langfristigen Zinsbindungen ist für unser Unternehmen kein abrupter, aber ein kontinuierlicher Anstieg der Zinskosten zu erwarten. Durch unterschiedliche Laufzeiten wird das Risiko auf mehrere Jahre verteilt und die Gefahr einer „Klumpenbildung“ ist weitgehend ausgeschlossen. Zudem sind wir durch unsere nachhaltige, umweltschonende Bauplanung regelmäßig in der Lage, von den Förderprogrammen des Bundes oder des Landes NRW zu profitieren.

Die Nachfrage für unsere Wohnungen ist nach wie vor sehr groß. Unsere Geschäftspolitik sehen wir dadurch bestätigt. Aus diesem Grund vertreten wir die Auffassung, dass keine wesentlichen Risiken für die künftige Entwicklung erkennbar sind, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können.

Unser Mahn- und Klagewesen wird weiterhin intensiv betrieben, um Räumungsklagen möglichst zu vermeiden.

### **4.3 Chancen der künftigen Entwicklung**

Wir gehen davon aus, dass wir mit dem eingeschlagenen Weg der nachhaltigen, energie- und ressourcensparenden Bauweise im Umfeld von stark steigenden Energiepreisen besonders mit unseren modernisierten Objekten am Markt punkten können und steigende Nachfrage nach diesen Wohnungen verzeichnen werden.

Ebenso erwarten wir, dass langfristig unser Bestand an Wohnungen im Stadtgebiet von Siegen vergrößert werden kann. Dies kann durch Abriss nicht mehr marktfähiger Wohngebäude und gleichzeitigem Neubau geschehen, aber auch durch die Bebauung von vorhandenen Grundstücken. Soweit die Sanierung eines Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, werden wir alternativ zu einem Abriss und Neubau auch Immobilien aus unserem Bestand verkaufen.

Seit vielen Jahren erzeugen wir Strom mit unseren Photovoltaik-Anlagen, die auf zahlreichen Dächern unserer Häuser und Garagen installiert sind. Dieser Strom wird größtenteils für Aufzugsanlagen, Allgemeinstrom, Lüftungs- und eigene SAT-Anlagen verbraucht. Den nicht verbrauchten Strom speisen wir in das Stromnetz ein und leisten damit einen wichtigen Beitrag für die Energiewende und den Klimaschutz. Außerdem reduzieren wir mit diesen Maßnahmen den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> unserer Wohngebäude. Wir prüfen derzeit intensiv, wie wir unseren Mietern (wie bereits in Vorjahren angekündigt) vergünstigten „Mieterstrom“ anbieten können. Leider sind die Hürden in dem Thema, die seitens der Regulierungsbehörden aufgestellt werden, weiterhin sehr hoch.

### **4.4 Finanzinstrumente**

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Die im Berichtsjahr und im Jahr 2024 abgeschlossenen Verträge haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Wegen der steigenden Tilgungsanteile und der relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Risiken der Zinsänderungen im beschränkten Rahmen. Auf dem Zinsmarkt ist seit Beginn des Jahres 2022 eine deutliche Verschärfung zu beobachten. Wir werden die höheren Zinssätze bei unserer Finanzierungsplanung berücksichtigen.

Besondere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Zur Prolongation anstehende Darlehen wurden zum Teil zusammengefasst und deren Restlaufzeiten (s.o.) verlängert.

Von Terminoptions- oder Swappgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

## 5. Prognosebericht

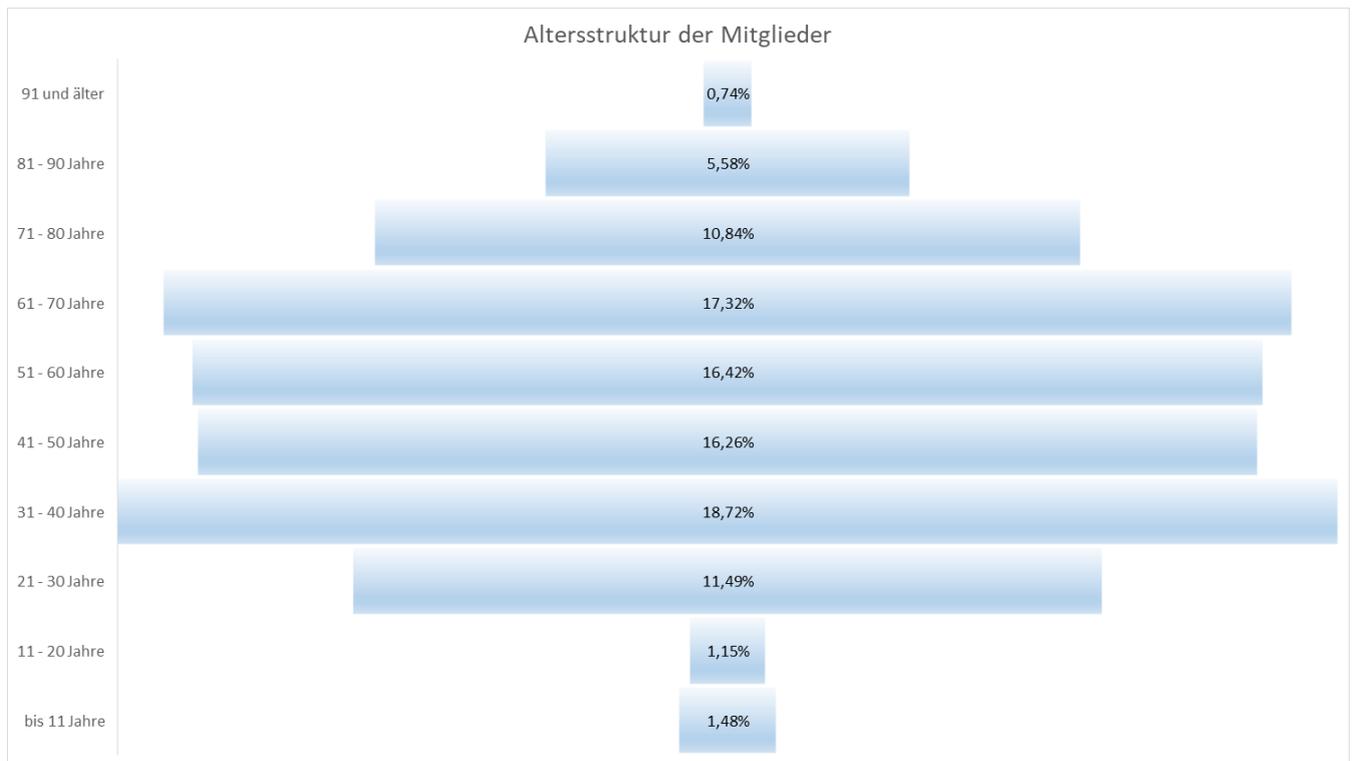
Die gute Lage unserer Immobilien in Verbindung mit unserem Bestreben, unsere Bestände nachhaltig und wirtschaftlich auf aktuellem Stand zu halten, wird nach unserer Auffassung für eine weiterhin stabile Nachfrage nach unseren Wohnungen sorgen.

Durch weitere Modernisierung unserer Bestandsgebäude, Neubau und evtl. Zukäufen verbessern wir den Gesamtzustand unseres Wohnungsbestandes und können damit attraktiven Wohnraum am Siegener Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Die Rentabilität und die Vermietbarkeit dieser Investitionen erreichen wir durch eine angemessene Mietpreisgestaltung.

Dabei möchten wir neben der innovativen Gestaltung unserer Bestände auch nicht die Wirtschaftlichkeit unserer Maßnahmen aus den Augen verlieren und zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner bleiben. Den verschiedenen externen Unsicherheiten im Hinblick auf die Energieversorgung in Deutschland wollen wir durch eine Beschleunigung unserer Maßnahmen zur Umstellung auf einen möglichst großen Anteil regenerativer Energie in unseren Beständen begegnen.

Den Risiken aus der **Altersstruktur** unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien, durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Komplett-Modernisierungen, entgegenzuwirken.

Die folgende Grafik zeigt, dass unser Mitgliederbestand sich aus allen Altersklassen über 21 Lebensjahren nahezu gleichmäßig zusammensetzt.



Insgesamt erwarten wir eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie weiterhin positive Jahresergebnisse.

Es versteht sich von selbst, dass wir auch künftig für unsere Mitglieder und Mieter zukunftsorientiert planen und handeln.

Siegen, den 27. Mai 2025

Der Vorstand

Björn Bathen

Tobias Haut

Hans-Georg Haut

### III.

#### **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024, gemäß dem ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, die geschäftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen überwacht.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates geschäftspolitische Maßnahmen mit dem Vorstand regelmäßig erörtert. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024 wurden unter Einbeziehung der Buchführung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Von dem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Er ist mit dem Jahresabschluss, dem Geschäftsbericht und dem Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes einverstanden. Auch im Jahre 2024 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt:

Drei Wohnungsmodernisierungen, von denen zwei 2025 endgültig fertiggestellt wurden (Wetzlarer Str. 43, Höhstr. 2-4, Rathenastr. 8)

Fünf Treppenhausmodernisierungen (Siemensstr. 32, 34, 36, 42 und 44)

Fünf Dacherneuerungen inkl. Fassadenanstrich, Aufdachdämmung und neue Haustüren (Siemensstr. 37, 46, 48, 50 und 52)

In der Charlottenstraße wurde das BHKW durch eine Hochleistungswärmepumpe ersetzt. Zudem wurden im Haus Am Lausbecher 20 alle sechs Wohnungen mit Lüftungsanlagen ausgestattet.

Trotz dieser sehr hohen Ausgaben ist die liquiditäts- und rentabilitätsmäßige Entwicklung der Genossenschaft mehr als zufriedenstellend. An dieser Stelle möchte ich den Herren vom Vorstand und meinen Aufsichtsratskollegen für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2024 herzlich danken. Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 27. Mai 2025

Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.

Hans-Joachim Althaus

(Aufsichtsratsvorsitzender)

**IV.**  
**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2024**  
(Genossenschaften)

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**der**  
**Wohnstättengenossenschaft Siegen eG**  
**An der Alche 7**  
**57072 Siegen**



## 1. Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Aktiva</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	139.340,87	139.340,87	134.590,85
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.983.552,50		48.649.385,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.415.337,78		1.496.651,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	584.825,66		552.446,50
4. Technische Anlagen und Maschinen	186.924,04		212.196,10
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.057,56		98.213,85
6. Anlagen im Bau	949.430,60		236.659,21
7. Bauvorbereitungskosten	774.710,64		222.003,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	52.995.838,78	7.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		1.800,00	1.770,41
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>53.136.979,65</b>	<b>51.610.916,80</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.961.305,65		1.758.208,01
2. Andere Vorräte	66.379,27	2.027.684,92	82.729,25
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	34.805,95		37.998,65
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		364,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	59.461,14	94.267,09	17.736,64
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		897.000,65	909.831,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.062,56	32.062,56	42.632,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.187.994,87</b>	<b>54.460.418,17</b>

## 1. Bilanz zum 31.12.2024

### Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Passiva</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.000,00		99.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.117.484,89		3.923.646,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>55.000,00</u>	4.534.484,89	<u>22.000,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			[EUR 0,00]
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	2.161.564,03		2.115.564,03
2. Bauerneuerungsrücklagen	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.453.992,87</u>	19.305.596,42	<u>16.129.543,22</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	455.535,08		590.374,81
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-208.000,00</u>	247.535,08	<u>-275.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		24.087.616,39	23.295.667,93
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>96.687,46</u>	96.687,46	92.664,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.433.866,99		28.896.388,03
2. Erhaltene Anzahlungen	2.184.558,65		1.824.739,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.618,56		49.087,19
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.323,82		251.723,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	36.323,00	32.003.691,02	50.148,49
davon aus Steuern	[EURO 10.936,44]		[EURO 16.425,32]
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>56.187.994,87</u></u>	<u><u>54.460.418,17</u></u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2024

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.297.152,73		6.109.341,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>107.488,41</u>	6.404.641,14	94.523,39
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		203.097,64	98.169,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		204.664,68	177.836,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		192.945,64	226.365,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-2.700.162,47</u>	<u>-2.515.452,12</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-980.954,22		-898.104,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-232.051,87</u>	-1.213.006,09	<u>-208.014,39</u>
davon für Altersversorgung	[21.404,60]		[20.684,60]
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.563.487,83	-1.541.331,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-329.203,36	-328.461,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		52,62	51,48
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-600.674,32</u>	<u>-506.179,27</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>598.867,65</b>	<b>708.744,61</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-11.151,52</u>	<u>-6.022,12</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>587.716,13</b>	<b>702.722,49</b>
14. Sonstige Steuern		<u>-132.181,05</u>	<u>-112.347,68</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>455.535,08</b>	<b>590.374,81</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>-208.000,00</u>	<u>-275.000,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b><u>247.535,08</u></b>	<b><u>315.374,81</u></b>

**2. Anhang**  
**des Jahresabschlusses 2024**  
(Genossenschaften)

der  
**Wohnstättengenossenschaft Siegen eG**  
An der Alche 7  
57072 Siegen



## **A. Allgemeine Angaben**

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist beim Amtsgericht Siegen unter der Nummer GnR 113 eingetragen.

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

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAb-schlWUV) findet Anwendung. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Die Internetseite des Unternehmens wird auf 5 Jahre abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist bisher noch nicht eingetreten.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden mit den bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten seit dem Berichtsjahr 2001 einheitlich mit den steuerlichen AfA-Sätzen des EStG mit 2 % bzw. 2,5 % (§7 Abs. 4 EStG) abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der **Allgemeinen Verwaltung**, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die Gebäude Am Lausbecher 20, Fludersbach 94-98, Am Galgenberg 2, Am Galgenberg 9-13 und Frankfurter Str. 16 wurden mit 1,25 % abgeschrieben.

Die jährlichen Abschreibungen bei den anderen Gebäuden wurden mit 3% (unser Bürogebäude „An der Alche 7“), 5% bei Garagen und 10 % bei Spielplatzanlagen vorgenommen. Garagen, die fest in Wohngebäuden verbaut bzw. direkt mit dem Gebäude verbunden sind, werden gemeinsam mit dem Gebäude mit 2% abgeschrieben. Die Garagenanlage in der Leimbachstraße 144/146 wird aufgrund der aufwändigen Bauweise (auch zur Hangabsicherung) mit 2% abgeschrieben.

Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Abschreibungen entsprechend der amtlichen AfA – Tabelle vorgenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,01 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der Vorräte wurde grundsätzlich nach der FIFO - Methode vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit

dem am Bilanzstichtag beizulegendem niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden pauschale Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5,0 % auf die verbleibenden Forderungen gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen des Geschäftsjahres		Zuschreibungen des Geschäftsjahres		Anschaffungs-/ Herstellungskosten		kumulierte Abschreibung		Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Umbuchungen +/-		kumulierte Abschreibung		Buchwert		
	01.01.2024 EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	+/- EUR	01.01.2024 EUR	+/- EUR	01.01.2024 EUR	+/- EUR	01.01.2024 EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	31.12.2024 EUR	am 31.12.2023 EUR	am 31.12.2024 EUR	am 31.12.2023 EUR	am 31.12.2024 EUR	
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>																					
entgeltlich erworbene Lizenzen	485.327,82	38.953,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.203,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.940,25	139.340,87	134.590,85	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>485.327,82</b>	<b>38.953,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.203,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>384.940,25</b>	<b>139.340,87</b>	<b>134.590,85</b>	
<u>Sachanlagen</u>																					
Grundstücke und grundstücksgleiche																					
Rechte mit Wohnbauten	74.501.092,60	1.478.669,99	0,00	243.659,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.388.161,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.239.869,30	48.883.552,50	48.649.385,14	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.408.872,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.313,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.534,66	1.415.537,78	1.496.651,40	
Grundstücke und grundstücksgleiche																					
Rechte ohne Bauten	552.446,50	32.379,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	584.825,66	552.446,50	
Technische Anlagen und Maschinen	784.531,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.272,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	597.607,73	188.924,04	212.196,10	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.695,33	37.381,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.537,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.611,41	101.057,56	98.213,85	
Anlagen im Bau	236.659,21	949.430,60	0,00	-236.659,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	949.430,60	236.659,21	
Bauvorbereitungskosten	222.003,34	552.707,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	774.710,64	222.003,34	
geleistete Anzahlungen	21.637,00	0,00	0,00	-7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.637,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.637,00	0,00	7.000,00	
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>79.142.938,19</b>	<b>3.050.568,79</b>	<b>0,00</b>	<b>21.408,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.529.294,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.407,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.176.260,10</b>	<b>52.995.838,78</b>	<b>51.474.555,54</b>	
<u>Finanzanlagen</u>																					
Anderer Finanzanlagen	1.770,41	29,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.770,41	
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.770,41</b>	<b>29,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>1.770,41</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>79.630.036,42</b>	<b>3.089.551,68</b>	<b>0,00</b>	<b>21.408,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.563.487,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.407,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.561.200,35</b>	<b>53.136.979,65</b>	<b>51.610.916,80</b>	

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.961.305,65 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.758.208,01) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Der deutliche Anstieg erklärt sich durch wesentlich höhere Heizkosten aufgrund neuer Gaslieferungskonditionen ab dem 01.01.2024.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. gesetzliche Rücklage	2.115.564,03		46.000,00		2.161.564,03
2. Bauerneuerungsrücklage	690.039,52				690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.129.543,22	162.449,65	162.000,00		16.453.992,87
<b>Gesamte Rücklagen</b>	<b>18.935.146,77</b>	<b>162.449,65</b>	<b>208.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.305.596,42</b>

Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Rückstellungen für</i>	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2024				31.12.2024
3900 unterlassene Instandhaltung	7.100,00	7.100,00		14.000,00	14.000,00
3950 CO2 Rückstellungen	10.000,00	8,54	-	-	9.991,46
3960 Prüfungskosten	19.000,00	20.534,64		22.534,64	21.000,00
eigene Jahresabschlusskosten	8.020,00	-	-	580,00	8.600,00
	27.020,00	20.534,64	-	23.114,64	29.600,00
3970 Urlaubsrückstellung	48.544,00		5.448,00		43.096,00
	<b>92.664,00</b>	<b>27.643,18</b>	<b>5.448,00</b>	<b>37.114,64</b>	<b>96.687,46</b>

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zu Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeiten				gesichert €	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.433.866,99	1.770.885,08	27.662.981,91	6.132.442,89	21.530.539,02	29.433.866,99	GPR
(Vorjahr)	(28.896.338,03)	(1.725.175,35)	(27.171.162,68)	(6.254.496,65)	(20.916.716,03)	(28.896.338,03)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.184.558,65	2.184.558,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(1.824.739,15)	(1.824.739,15)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.618,56	53.618,56	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(49.087,19)	(49.087,19)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295.323,82	295.323,82	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(251.723,38)	(251.723,38)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.323,00	41.520,49	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(50.148,49)	(50.148,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	32.003.691,02	4.345.906,60	27.662.981,91	6.132.442,89	21.530.539,02	29.433.866,99	
(Vorjahr)	(31.072.036,24)	(3.900.873,56)	(27.171.162,68)	(6.254.496,65)	(20.916.716,03)	(28.896.338,03)	

GPR= Grundpfandrecht

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

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind keine Beträge enthalten, die das Jahresergebnis wesentlich beeinflussen.

Andere außerordentliche Erträge oder Aufwendungen in nennenswerter Höhe waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres 2024	1.222	15.734
Zugang	76	3.506
Abgang	-84	-1.724
<b>Ende des Geschäftsjahres 2024</b>	<b>1.214</b>	<b>17.516</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 193.838,54 € erhöht. Gemäß unserer Satzung haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubau-/Modernisierungsprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallende Fremdkosten in Höhe von T€ 818,5. Zur Finanzierung stehen entsprechende Eigenmittel sowie bereits im Geschäftsjahr ausgezahlte Fremdmittel (600 T€) bereit. Des Weiteren sei auf die nicht dinglich besicherte Kreditlinie in Höhe von 800 T€ verwiesen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

**Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 Arbeitnehmer (im Vorjahr 12).

**Mitglieder des Vorstandes:**

Hans-Georg Haut  
Tobias Haut  
Björn Bathen

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Hans-Joachim Althaus	(Vorsitzender)
Christian Arps	
Thomas Ertel	
Hermann Mayenschein	(stellvertretender Vorsitzender)
Stephan Schulte	

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

## Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 455.535,08 € gemäß § 40 der Satzung 46.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 162.000,00 € in die andere Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 247.535,08 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024	156.945,85 €
Zuweisung des Restbetrages in die andere <u>Ergebnisrücklage</u>	<u>90.589,23 €</u>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	<b><u>247.535,08 €</u></b>

Siegen, den 27. Mai 2025

Der Vorstand



Björn Bathen



Tobias Haut



Hans-Georg Haut