



## Geschäftsbericht

### für das Geschäftsjahr 2025



**Leimbachstraße 144/146**

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

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 2025**
  - 1. Bilanz**
  - 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
  - 3. Anhang**

## I. Vorwort des Vorstandes:

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Interessierte,

etwas weitergekommen – aber noch nicht so weit, wie wir es uns gewünscht hätten. So lässt sich das Jahr 2025 aus Sicht unserer Genossenschaft zusammenfassen.

Ein Schwerpunkt unseres Handelns lag auf der weiteren Ausarbeitung des „KlimaQuartiers Lindenberg“ sowie der Quartiersentwicklung Bürbach. Allein in die Bauvorbereitung dieser beiden Schlüsselprojekte haben wir im Jahr 2025 nahezu eine Million Euro investiert. Damit schaffen wir die Grundlage, unseren Bestand nachhaltig zu modernisieren, den Energieverbrauch deutlich zu senken und langfristig attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern.

Das KlimaQuartier Lindenberg ist im April 2026 nach langer Vorbereitungszeit endlich in die Umsetzungsphase gegangen. Für das Quartier Bürbach wurde mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Ende Februar 2026 ein wichtiger Meilenstein erreicht. Derzeit laufen die weiteren Vorbereitungen, um die ersten Gebäude errichten zu können. Der Abriss der Bestandsgebäude Am Galgenberg 8,10,12,14,16,18,20 und 34 ist im zweiten Halbjahr 2026 geplant – vorbehaltlich der bis dahin vorliegenden Genehmigungen.

Ein zentrales Projekt im Berichtsjahr war die umfassende Sanierung der Leimbachstraße 144/146. Dort wurden Dach und Fassade erneuert, eine Photovoltaikanlage installiert sowie eine neue Hybridwärmepumpe für die Wärmeversorgung aller Wohnungen eingebaut. Ergänzend konnte eine Wohnung modernisiert werden; weitere Arbeiten, insbesondere an Treppenhäusern und einer weiteren Wohnung, folgen im Jahr 2026. Mit dieser Maßnahme setzen wir unseren Weg zu einer energieeffizienten und zukunftsfähigen Bestandsentwicklung konsequent fort.

Die Umsetzung unserer Vorhaben wurde jedoch zunehmend von langwierigen Genehmigungs- und Förderverfahren begleitet. Verzögerte Bewilligungen auf Seiten der Behörden und Fördergeber erschweren eine verlässliche Planung und führen dazu, dass Projekte nicht in dem Tempo vorankommen, das wir uns im Sinne unserer Mitglieder wünschen. Umso wichtiger ist es, dass wir frühzeitig planen, unsere Projekte sorgfältig vorbereiten und in engem Austausch mit unseren Partnern bleiben.

Zum 30.09.2025 haben wir unser langjähriges Vorstandsmitglied Hans-Georg Haut verabschiedet. Herr Haut war seit 1980 für unsere Genossenschaft tätig und seit 2001 Mitglied des Vorstandes. Über Jahrzehnte hat er die Entwicklung der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG maßgeblich mitgeprägt – mit großem Fachwissen, hohem Engagement und besonderer Verbundenheit zu unseren Mitgliedern. Wir danken Herrn Haut ausdrücklich für seine außerordentlichen Verdienste und wünschen ihm für seinen neuen Lebensabschnitt alles Gute.

Mit großer Betroffenheit haben wir vom plötzlichen Tod unseres Aufsichtsratsmitgliedes Hermann Mayenschein am 07.02.2026 erfahren. Herr Mayenschein hat die Arbeit unserer Genossenschaft über viele Jahre mit großer Sachkunde und persönlichem Einsatz begleitet. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Unsere Ausrichtung bleibt unverändert: Wir investieren gezielt in die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes, setzen auf ressourcenschonende Energiekonzepte und entwickeln unsere Quartiere Schritt für Schritt weiter. Die engagierte Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Ihnen gilt unser besonderer Dank.

Wir danken unseren Mitgliedern und Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit im Jahr 2025. Gemeinsam blicken wir zuversichtlich auf die vor uns liegenden Aufgaben und die nächsten Schritte in der Entwicklung unserer Quartiere.

Ihr Vorstand



Björn Bathen



Tobias Haut

## II. Bericht des Vorstandes

### Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

#### Fluktuation / Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr 2025 fanden 112 Wohnungswechsel statt. Im Vorjahr waren noch 83 Wechsel zu verzeichnen.

Der Anstieg lässt sich im Wesentlichen auf den Hausverkauf im Brüderweg (10 Mietverhältnisse) und den geplanten Abriss der Häuser Am Galgenberg 8-20 und 34 (20 Mietverhältnisse) zurückführen. Die Quote des Leerstandes beträgt am Bilanzstichtag 5,6 % (im Vorjahr 3,4 %). 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 2024 auf 2,8%

und liegt daher unter dem für unser Unternehmen ermittelten Wert. Zieht man die leerstehenden Wohnungen zum Stichtag ab, die aufgrund von Sondereffekten wie dem geplanten Abriss leerstehend sind, verbleibt für unser Unternehmen eine Quote von 1,5%. Meistens können die gekündigten Wohnungen wieder zügig vermietet werden. Die durchschnittliche monatliche Miete je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche stieg zum 31.12.2025 um 0,41 €/m<sup>2</sup> auf 6,63 €/m<sup>2</sup>, im Vorjahr lag diese bei 6,22 €/m<sup>2</sup>. Neben der Anpassung der Wohnungsmieten nach Modernisierung oder Mietspiegel spielt hier auch der Erwerb zusätzlicher Gewerbeeinheiten in der unteren Dorfstraße eine Rolle.

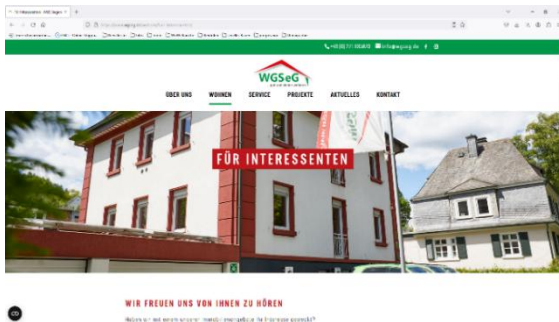
Gemäß dem weiter oben bereits erwähnten Betriebsvergleich beträgt im Dezember 2024 die durchschnittliche Miete im Sieger- und Sauerland 5,68 €/m<sup>2</sup>. Niedrige Mieten in den ländlichen Bereichen von Sieger- und Sauerland beeinflussen natürlich negativ die durchschnittliche Miete in der Region. Da sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft ausschließlich in der Stadt Siegen befindet, liegt die durchschnittliche Miete in unserem Unternehmen höher als der Durchschnitt in der Region. Selbstverständlich beeinflussen auch die erheblichen Investitionen die Miethöhe.

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Alter/gesundheitl. Gründe	12	10
Auflösung WG	0	3
Einzug zum Partner	1	7
Erwerb Eigentum	7	8
Mängel in der Wohnung	1	0
Mieterhöhung	0	0
Ortswechsel	16	12
Probleme Hausgemeinschaft	1	2
Probleme Vermieter	0	0
Sonstige Gründe	7	7
Tod	11	9
Trennung vom Partner	2	4
Wohnqualität/Wohnumfeld	2	0
Wohnung zu groß	2	2
Wohnung zu klein	13	15
Wohnung zu teuer	5	1
geplanter Abriss	20	0
Hausverkauf WGSeG	10	0
Zwangsäumung, fristlose Kündigung	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>112</b>	<b>83</b>

Wohnungskündigungen 2025/2024 mit Kündigungsgrund

## Wohnungsbewerber

Die Fluktuation im Geschäftsjahr 2025 lag bei 12,7 % (Vorjahr 9,4 %). Gemäß dem Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für 2024 liegt die durchschnittliche Fluktuationsquote bei den Unternehmen im Sieger- und Sauerland bei ebenfalls 8,9 %. Die höchste Fluktuationsquote in der Region liegt bei 11,2 %, die niedrigste bei 6,4 %.



Auch hier spielen Sondereffekte eine Rolle. Ohne den notwendigen Auszug vor Abriss sowie den Hausverkauf Brüderweg hätte unsere Fluktuationsquote bei 9,3 % gelegen. Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage sehr groß. Hauptsächlich nachgefragt werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

### Interessentenbereich auf unserer Internetseite

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
01.01.2025	156	883	249	4	165
Kauf untere Dorfstr. 165	1	10		2	
Verkauf Brüderweg 137-141	-3	-11			
geplanter Abriss Am Galgenberg 8-20	-6	-19	0		
geplanter Abriss Am Galgenberg 34		-6			
31.12.2025	148	857	249	6	165

Flächen in m <sup>2</sup>	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2025	96.804,00 m <sup>2</sup>	55.808,14 m <sup>2</sup>	3.876,02 m <sup>2</sup>	559,05 m <sup>2</sup>	2.158,00 m <sup>2</sup>
Kauf untere Dorfstr. 165	1.412,00 m <sup>2</sup>	823,05 m <sup>2</sup>		821,00 m <sup>2</sup>	
Verkauf Brüderweg 137-141	-617,00 m <sup>2</sup>	-486,50 m <sup>2</sup>			
geplanter Abriss Am Galgenberg 8-20		-903,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>		
geplanter Abriss Am Galgenberg 34		-572,68 m <sup>2</sup>			
diverse (durch Neuaufmaß)		-4,90 m <sup>2</sup>			
31.12.2025	97.599,00 m <sup>2</sup>	54.663,31 m <sup>2</sup>	3.876,02 m <sup>2</sup>	1.380,05 m <sup>2</sup>	2.158,00 m <sup>2</sup>

<b>Wohn- und Nutzfläche per</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>62.077,38 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-------------------	--------------------------------

Das Modernisierungsprojekt in der Siemensstraße wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Im Jahr 2026 wurde noch die Kellerdeckendämmung in einigen Häusern angebracht, so dass zwischenzeitlich alle Häuser umfassend modernisiert wurden und sich das Erscheinungsbild der Gebäude im Vergleich zu 2021 wesentlich verbessert hat. Die teils schon 100 Jahre alten Gebäude haben durch die Modernisierung ein „zweites Leben“ bekommen.

In der Leimbachstraße 144/146 wurde eine umfassende Modernisierung im Berichtsjahr begonnen. 2025 wurden u.a. die Gasetagenheizungen durch eine Hybridzentralheizung ersetzt. Dach und Fassade wurden saniert, zudem eine PV-Anlage installiert. Die Arbeiten werden mit dem Treppenhaus im Jahr 2026 fortgesetzt.

In der Charlottenstraße konnten wir die Erweiterung der Heizanlage um eine Exergiemaschine abschließen. Zudem wurde eine digitale Schließanlage installiert und ein Gebäudenetzwerk eingerichtet, welches diverse Gebäudeautomationstechniken (u.a. zum Gebäudemonitoring) ermöglicht.

Modernisierungsarbeiten wurden ebenfalls in der Daimlerstr. 59 getätigt; hier wurde die Fassade der Giebelseite gedämmt – das Treppenhaus folgt auch hier 2026.

Die Gebäude Am Galgenberg 8,10,12,14,16,18,20 und 34 wurden leergezogen und für den Abriss 2026 vorbereitet. Da noch einzelne Wohnungen über den Jahreswechsel in den Gebäuden in Verwendung waren, werden die Gebäudeflächen in der Bestandsentwicklung noch

nicht in Gänze als Abgang gezeigt. Die Buchwerte wurden umfanglich zum 31.12.2025 abgeschrieben.

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

Aktivierte Baukosten	1.946.892,25	2.000.697,22
davon aus Vorjahren (Anlagen im Bau)	25.575,36	243.659,21
<b>Zugang Baukosten im Geschäftsjahr</b>	<b>1.921.316,89</b>	<b>1.757.038,01</b>
davon für Wohngebäude	1.131.715,05	807.607,61
davon für andere Bauten	0,00	0,00
davon für Anlagen im Bau	789.601,84	949.430,60
<b>Instandhaltungskosten (Fremdleistung)</b>	<b>761.502,32</b>	<b>725.043,43</b>

### Haus- und Grundstücksgeschäfte

2025 konnte das Haus 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 Gewerbemieten sind der Karateverein Bushido Siegen e.V. sowie das Küchenstudio Küche&Co. Im Haus Untere Dorfstr. 167 befindet sich ein Friseursalon.

Verkauft wurde im Berichtsjahr der Gebäudekomplex Brüderweg 137-141 mit 11 Wohnungen an einen Privateigentümer. Der Kaufpreis betrug 450.000 €.

Zur Flurbereinigung im Bereich der Siemensstraße und Unteren Dorfstraße haben wir 2025 ein Teilgrundstück eines Nachbarn am Bürbach erworben. Der Kaufpreis betrug rund 18.000 €. Dadurch werden wir in die Lage versetzt, einen zweiten Abschnitt des Bachverlaufs zu renaturieren. Diese Maßnahme soll 2026 umgesetzt werden.

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation am Lindenberg möchte die WGS eG 2026 ein Teilgrundstück in der Weilburger Straße vom evangelischen Kirchenkreis erwerben. Hier sollen ca. 25 Parkplätze im Rahmen des Projektes „KlimaQuartier Lindenberg“ entstehen. Der Kaufpreis beträgt 180.000 €.

Das Objekt Köpfchenstraße 1 soll aufgrund seiner für die Genossenschaft ungünstigen Investitionssituation im Jahr 2026 verkauft werden. Der avisierte Verkaufspreis liegt bei 330.000 €. 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 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 2026 ist geplant, die Renaturierung des Bürbachs bis zum Haus Untere Dorfstr. 165 weiterzuführen. Diese Teilmaßnahme soll komplett von der WGSeG finanziert werden.



Renaturierter Bachlauf an der Siemensstraße

## **Mietentwicklung**

Im Dezember 2025 betrug die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche) 6,63 €/m<sup>2</sup> gegenüber 6,22 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Erhöhung lässt sich im Wesentlichen auf vier Faktoren zurückführen: 1. Mietanpassungen nach Modernisierung, 2. Mietanpassungen nach Mietspiegel der Stadt Siegen (diese wurden im letzten Jahr erstmalig seit 2018 durchgeführt), 3. Wegfall der öffentlichen Bindung bei 175 Wohnungen zum 01.01.2025 und damit verbundene Mietanpassungen, 4. Veränderungen durch Zu- und Verkäufe von Immobilien.

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 nur zweimal Gebrauch machen. Im Vorjahr fiel keine Räumungsklage an. Zusätzlich ist es immer wieder notwendig, Mahnbescheide zu beantragen. Die abzuschreibenden Forderungen, die sich als uneinbringlich erwiesen haben, stiegen von 15,6 T€ im Vorjahr auf 20,4 T€.

## **Bauvorbereitungskosten**

Zur Vorbereitung unserer Großprojekte „KlimaQuartier Lindenberg“ in der Weilburger und Dillenburger Straße sowie der „Quartiersentwicklung Bürbach“ mit Neubauten Am Galgenberg haben wir im Jahr 2025 978.051,20 € aufgewandt. Hier enthalten sind diverse Planungs- und Vorbereitungsleistungen, unter anderem auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsverfahren, welches für die Entwicklung der Grundstücke Am Galgenberg notwendig war.

Für das KlimaQuartier Lindenberg sind mit den bereits in den Vorjahren gebuchten Planungsleistungen insgesamt 746.756,94 € in der Position Bauvorbereitung enthalten; für das Quartier Bürbach 926.763,34 €.

Des Weiteren sind in der Position Bauvorbereitungskosten Kosten für vorbereitende Arbeiten enthalten, die auf Modernisierungen für verschiedene Gebäude in unserem Bestand entfallen. Mit Beginn der jeweiligen Maßnahme werden die Kosten entsprechend in die Position „Anlage im Bau“ umgebucht.

## **1. Geschäftsergebnis**

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 397,9 T€ gegenüber 455,5 T€ im Vorjahr.

Verschiedene Sondereffekte wirken in diesem Geschäftsjahr auf das Ergebnis ein. Durch das Bewirtschaftungsende der Häuser Am Galgenberg 8-20 sowie 34 wurde der Restbuchwert dieser Gebäude in Höhe von 322,2 T€ einmalig zum 31.12.2025 abgeschrieben.

In Vorbereitung des Bewirtschaftungsendes der Gebäude bzw. dem im Jahr 2026 geplanten Abrisses zog ein Großteil der Mietparteien im Laufe des Jahres 2025 aus. Ebenso standen im Geschäftsjahr Wohnungen im Bereich des „KlimaQuartier Lindenberg“ leer, die aufgrund des Bauablaufes erst im Jahr 2026 wieder aktiv angeboten werden können. Die Erlösschmälerungen für den gesamten Bestand in der WGSeG stiegen in der Folge von 155,9 T€ um 92,2 T€ auf 248,1 T€.

Durch den Verkauf der Häuser Brüderweg 137-141 ergibt sich ein zusätzlicher Erlös in Höhe von 409,4 T€. In Vorbereitung des Projektes „KlimaQuartier Lindenberg“ war eine Neustrukturierung der Grundschulden erforderlich. Hierfür fielen einmalige Kosten in Höhe von 48,6 T€ an. Das Instandhaltungsbudget wurde durch eine ungeplante Großinstandhaltung in der Frankfurter Str. 16 (Austausch der Heizanlage) mit 60,7 T€ belastet.

Die Sollmieten für Wohnungen stiegen um 259,9 T€ von 4.446,2 T€ auf 4.706,2 T€ (ohne Erlösschmälerung), die Umsatzerlöse für Heiz- und Betriebskosten stiegen, ebenfalls ohne Erlösschmälerungen, von 1.798,3 T€ um 246,1 T€ auf 2.044,5 T€. 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 210,9 T€ auf 234,4 T€ gesteigert werden. Hier wirkt sich neben Mietanpassungen bei verschiedenen Garagen und Stellplätzen der Erwerb zweier Gewerbeeinheiten in der Unteren Dorfstraße 165 aus.

### **1.1 Entwicklung unserer Genossenschaft**

Die allgemeine Unsicherheit in der Gesellschaft, verursacht durch Veränderungen in den weltweiten politischen Rahmenbedingungen, beeinflusst auch die kurz- und mittelfristige Perspektive unserer Genossenschaft. Wir verfolgen weiterhin den Weg, unseren Gebäudebestand klima- und krisenresilient aufzustellen, um den Einfluss von Energiepreisschocks und anderen Krisen auf unser Unternehmen zu begrenzen.

Die Erträge aus unseren PV-Anlagen sind von 70,5 T€ auf 64,0 T€ gesunken. Hier wirkt sich anteilig noch der Wegfall des BHKW in der Charlottenstraße aus. 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 12,3 T€ gesunken (im Vorjahr 13,6 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 23,3 T€ auf 24,8 T€). Ausgewiesen sind diese Einnahmen ebenfalls unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“. Insgesamt betragen die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen 101,2 T€ (im Vorjahr 107,5 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge von 193,0 T€ um 390,5 T€ auf 583,5 T€. Wesentlich hierfür war vor allem der Erlöse aus dem Verkauf Brüderweg 137-141. Die Erlöse aus Versicherungserstattungen stiegen minimal von 124,5 T€ auf 125,0 T€.

Trotz einer Dividendenausschüttung von 4 % trägt das gute Geschäftsergebnis zu einer langfristigen Eigenkapitalerhöhung bei. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2026 beschlossen, 40 T€ der gesetzlichen Rücklage und eine Vorwegzuweisung in Höhe von 144 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 725,0 T€ auf 761,5 T€ gestiegen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich schwer steuern und können nur in geringem Maße beeinflusst werden. Versicherungsschäden beeinflussen unsere Instandhaltungskosten. Unser am Anfang des Jahres 2025 aufgestellter und mit dem Aufsichtsrat beschlossener Investitionsplan konnte insgesamt 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 vor dem Berichtsjahr.

	in	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	58.256	56.188	54.481	52.982	52.677	51.467
Anlagevermögen	T€	55.268	53.137	51.611	51.112	50.998	50.903
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.931	1.529	1.503	1.473	1.440	1.373
Eigenkapital (langfristig)	T€	24.421	23.514	23.021	22.485	21.133	20.015
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	41,9%	41,8%	42,3%	41,3%	39,9%	38,0%
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6%	1,9%	2,6%	6,2%	5,0%	3,7%
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0%	1,9%	2,0%	3,4%	2,9%	2,4%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	30.547	29.434	28.896	29.466	29.229	30.028
Anlagendeckung	%	99,5%	99,6%	100,6%	101,6%	98,8%	98,3%
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	52,4%	52,4%	54,1%	55,6%	55,5%	58,3%
Jahresüberschuss	T€	398	456	590	1.382	1.058	745
Umsatzerlöse	T€	6.833	6.405	6.109	5.965	5.879	5.801
Instandhaltungskosten	T€	940	892	975	918	803	815
je m² Wohn- und Nutzfl.	€/qm	15,14	14,42	14,71	12,86	19,61	17,04
Cashflow	T€	2.361	2.019	2.131	2.872	2.520	2.144
Durchschnittliche Wohnungsmiete (nur bezogen auf die Wohnfläche)	€/m²/Monat	6,98	6,60	6,34	6,30	6,20	6,11
Durchschnittliche Sollmiete, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche	€/m²/Monat	6,22	6,26	6,10	6,00	5,91	5,76
Fluktuationsquote	%	12,7%	9,4%	10,1%	10,3%	12,6%	11,3%
Leerstandsquote	%	5,6%	3,4%	2,5%	3,7%	3,5%	3,0%

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

Im Berichtsjahr wirkten die unter „Geschäftsergebnis“ dargestellten Sondereffekte auf das Jahresergebnis ein. In deren Folge wurde im Vergleich zum Vorjahr ein geringeres Jahresergebnis erzielt.

	2025	2024	Veränderung	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl Bestandsveränderung)	6.811 T€	6.608 T€	3,07%	203 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	218 T€	205 T€	6,34%	13 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.029 T€</b>	<b>6.813 T€</b>	<b>3,17%</b>	<b>216 T€</b>
Andere betriebliche Erträge	584 T€	193 T€	202,59%	391 T€
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.613 T€</b>	<b>7.006 T€</b>	<b>8,66%</b>	<b>607 T€</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.837 T€	-2.700 T€	5,07%	-137 T€
Personalaufwand	-1.230 T€	-1.213 T€	1,40%	-17 T€
Abschreibungen	-1.963 T€	-1.563 T€	25,59%	-400 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	-326 T€	-329 T€	-0,91%	3 T€
Zinsaufwand	-727 T€	-596 T€	21,98%	-131 T€
Gewinnabhängige Steuern	-124 T€	-132 T€	-6,06%	8 T€
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-7.207 T€</b>	<b>-6.533 T€</b>	<b>10,32%</b>	<b>-674 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>406 T€</b>	<b>473 T€</b>	<b>-14,16%</b>	<b>-67 T€</b>
Finanzergebnis	-9 T€	-5 T€	0,00%	-4 T€
neutrales Ergebnis	0 T€	0 T€	0,00%	0 T€
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>397 T€</b>	<b>468 T€</b>	<b>-15,17%</b>	<b>-71 T€</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1 T€	-11 T€	100,00%	12 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>398 T€</b>	<b>457 T€</b>	<b>-12,91%</b>	<b>-59 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. Aufgrund des zu diesem Zeitpunkt günstigen Zinsniveaus für diese Finanzierungsform wurden zum Bilanzstichtag 300 T€ bei der DKB in Anspruch genommen.

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:

	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	117	0,19%	139	0,25%	-22
Sachanlagen inklusive Anlagen im Bau	55.149	94,67%	52.996	94,32%	2.153
Finanzanlagen	2	0,00%	2	0,00%	0
	<b>55.268</b>	<b>94,86%</b>	<b>53.137</b>	<b>94,57%</b>	<b>2.131</b>
<b>Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	5	0,01%	15	0,03%	-10
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.001	3,43%	2.028	3,60%	-27
Flüssige Mittel	904	1,55%	897	1,60%	7
Übrige Aktiva	78	0,15%	111	0,20%	-33
	<b>2.983</b>	<b>5,13%</b>	<b>3.036</b>	<b>5,40%</b>	<b>-53</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>58.256</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.068</b>

## Erläuterungen kurz- längerfristig

	2025			Summe
	Gesamt	<1 Jahr	> 1 Jahr	
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	<b>2.001.374,86</b>	<b>2.001.374,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2.001.374,86</b>
Flüssige Mittel	<b>903.502,70</b>	<b>903.502,70</b>	<b>0,00</b>	<b>903.502,70</b>
<b>Übrige AKTIVA</b>				
Forderungen aus Vermietung	32.128,44	32.128,44		32.128,44
Forderungen aus and. L+L	10.210,09	10.210,09		10.210,09
Sonst. Vermögensgegenst.	24.926,25	24.926,25		24.926,25
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere ARAP	16.139,32	11.032,45	5.106,87	16.139,32
	<b>83.404,10</b>	<b>78.297,23</b>	<b>5.106,87</b>	<b>83.404,10</b>

### **Kapitalstruktur:**

	2025	%	2024	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.792	8,23%	4.117	7,33%	675
Ergebnisrücklagen	19.580	33,61%	19.306	34,36%	274
Bilanzgewinn (o. Dividende)	49	0,08%	91	0,16%	-42
	<b>24.421</b>	<b>41,92%</b>	<b>23.514</b>	<b>41,85%</b>	<b>907</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	28.221	48,44%	27.663	49,23%	558
Kurzfristige Rückstellungen	70	0,12%	97	0,17%	-27
erhaltene Anzahlungen	2.242	3,85%	2.185	3,89%	57
übrige Verbindlichkeiten	3.302	5,67%	2.729	4,86%	573
	<b>5.614</b>	<b>9,64%</b>	<b>5.011</b>	<b>8,92%</b>	<b>603</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>58.256</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.068</b>

Das Anlagevermögen in Höhe von 55.268 T€ entspricht 94,9 % der Bilanzsumme und ist zu 99,5 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 742 T€ auf 24.830 T€ (VJ 24.088 T€) gestiegen. Die langfristige Eigenkapitalquote blieb nahezu konstant mit 41,9% (Vorjahr 41,8%). Aufgrund der Großmodernisierung „KlimaQuartier Lindenberg“ sowie der „Quartiersentwicklung Bürbach“ wird die Eigenkapitalquote kurzfristig stagnieren bzw. leicht sinken.

Durch Mietanpassungen an die Siegener Vergleichsmiete bei Neuvermietungen sowie durch die Modernisierung der Bestände in der Weilburger und Dillenburger Straße sowie der Neubauten Am Galgenberg werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter steigen. Im Zuge der 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 sowie der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Südwestfalen, 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**

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 Neufassung des „Heizungsgesetzes“ (Gebäudemodernisierungsgesetz) 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 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.

#### **4.4 Finanzinstrumente**

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Die im Berichtsjahr 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 Irankrieges 2026 nochmals 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 Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

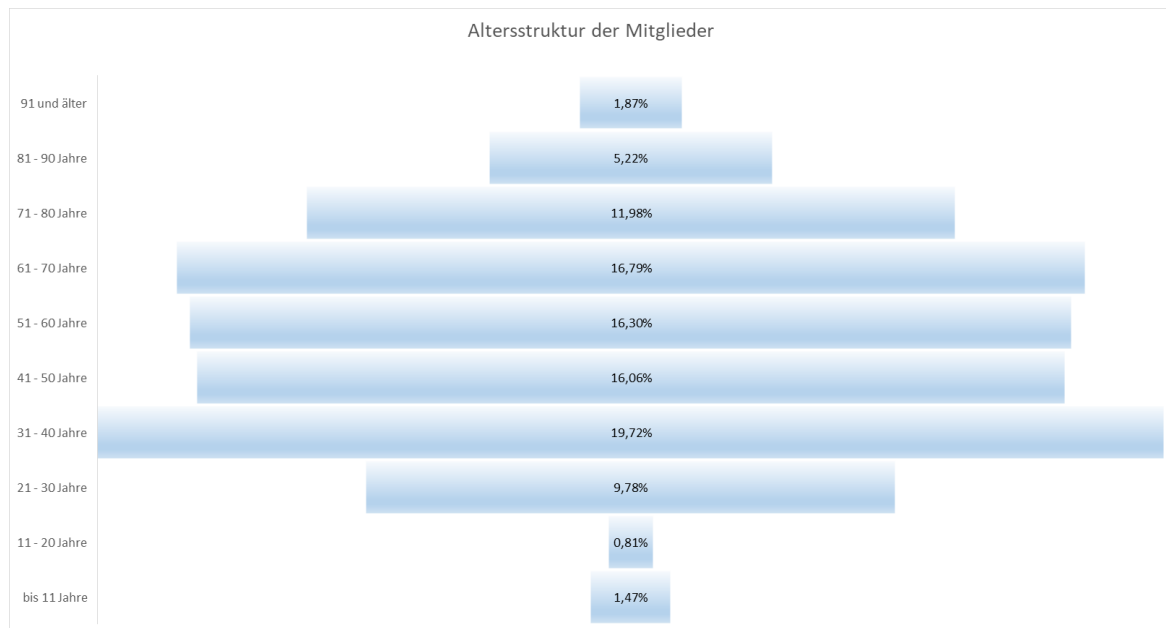
#### **5. Prognosebericht**

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.

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 die Altersstruktur unserer Mitglieder.



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 20. Mai 2026

Der Vorstand

Björn Bathen

Tobias Haut

### III.

#### **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025, 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 01.01.2025 – 31.12.2025 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 2025 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt:

- Drei Wohnungsmodernisierungen (Effertsufer 48, Moltkestr. 6, Leimbachstr. 146)
- Fünf Treppenhäuser (Siemensstr. 37,46,48,52,54)
- Dachneueindeckung mit Aufdachdämmung, Fassade, Hauseingangstüre am Haus Siemensstr. 54
- Dachneueindeckung mit Aufdachdämmung und PV-Anlage, Fassade und zentrale Hybridheizungsanlage in der Leimbachstraße 144/146
- Dämmung und Verkleidung der Giebelfassade Daimlerstr. 59
- Installation einer elektronischen Schließanlage in der Charlottenstraße samt WLAN Gebäudenetz

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 2025 herzlich danken. Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 20. Mai 2026

Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.

Hans-Joachim Althaus

(Aufsichtsratsvorsitzender)

**IV.**  
**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2025**  
(Genossenschaften)

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

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



## 1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Aktiva</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	117.421,92	117.421,92	139.340,87
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.436.395,52		48.983.552,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.326.390,01		1.415.337,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	584.825,66		584.825,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	205.124,13		186.924,04
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.405,24		101.057,56
6. Anlagen im Bau	1.764.607,80		949.430,60
7. Bauvorbereitungskosten	1.753.615,04		774.710,64
		55.148.363,40	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		1.800,00	1.800,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		55.267.585,32	53.136.979,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.939.271,14		1.961.305,65
2. Andere Vorräte	62.103,72	2.001.374,86	66.379,27
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	32.128,44		34.805,95
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.210,09		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.926,25	67.264,78	59.461,14
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		903.502,70	897.000,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.139,32	16.139,32	32.062,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.255.866,98</b>	<b>56.187.994,87</b>

## 1. Bilanz zum 31.12.2025

### 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	130.750,00		362.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.791.884,62		4.117.484,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>113.750,00</u>	5.036.384,62	<u>55.000,00</u>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	2.201.564,03		2.161.564,03
2. Bauerneuerungsrücklagen	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.688.582,10</u>	19.580.185,65	<u>16.453.992,87</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	397.907,22		455.535,08
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-184.000,00</u>	213.907,22	<u>-208.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		24.830.477,49	24.087.616,39
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>70.114,88</u>	70.114,88	96.687,46
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.546.883,28		29.433.866,99
2. Erhaltene Anzahlungen	2.242.025,35		2.184.558,65
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.557,12		53.618,56
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	483.300,38		295.323,82
4. Sonstige Verbindlichkeiten	38.508,48	33.355.274,61	36.323,00
davon aus Steuern	[8.968,74]		[10.936,44]
<b>Bilanzsumme</b>		<u>58.255.866,98</u>	<u>56.187.994,87</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2025

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.732.006,11		6.297.152,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>101.195,09</u>	6.833.201,20	107.488,41
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.034,51	203.097,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		218.439,45	204.664,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		583.478,21	192.945,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-2.836.528,46</u>	-2.700.162,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-981.199,17		-980.954,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-249.029,36</u>	-1.230.228,53	<u>-232.051,87</u>
davon für Altersversorgung	[21.585,25]		[21.404,60]
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.962.989,15	-1.563.487,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-326.042,09	-329.203,36
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		71,49	52,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-736.746,44</u>	<u>-600.674,32</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>520.621,17</b>	<b>598.867,65</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>453,66</u>	<u>-11.151,51</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>521.074,83</b>	<b>587.716,14</b>
14. Sonstige Steuern		<u>-123.167,61</u>	<u>-132.181,05</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>397.907,22</b>	<b>455.535,09</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>-184.000,00</u>	<u>-208.000,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b><u>213.907,22</u></b>	<b><u>247.535,09</u></b>

**2. Anhang**  
**des Jahresabschlusses 2025**  
(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 (JAbschlWUV) findet Anwendung.

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. Umfassende Modernisierungen können zu einer Veränderung der angenommenen Nutzungsdauer der Immobilie und damit auch zu veränderten AfA-Sätzen führen. Im Berichtsjahr ist dies allerdings nicht angewandt worden.

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.

Die Gebäude Am Galgenberg 8,10,12,14,16,18,20 und 34 werden nicht weiter bewirtschaftet und sollen im Jahr 2026 abgerissen werden. Die Restbuchwerte wurden daher als Sonderabschreibung zum 31.12.2025 in Höhe von 322.209,13 € 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 beizulegenden 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 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	kumulierte Abschreibung 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibung 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
entgeltlich erworbene Lizenzen	524.281,12	10.137,56	0,00	0,00	534.418,68	384.940,25	32.056,51	0,00	416.996,76	117.421,92	139.340,87
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>524.281,12</b>	<b>10.137,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>534.418,68</b>	<b>384.940,25</b>	<b>32.056,51</b>	<b>0,00</b>	<b>416.996,76</b>	<b>117.421,92</b>	<b>139.340,87</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.223.421,80	1.669.339,01	186.611,70	583.804,81	78.289.953,92	27.239.889,30	1.770.427,24	156.738,14	28.853.558,40	49.436.395,52	48.983.552,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.408.872,44	0,00	0,00	0,00	2.408.872,44	993.534,66	88.947,77	0,00	1.082.482,43	1.326.390,01	1.415.337,78
Technische Anlagen und Maschinen	584.825,66	0,00	0,00	0,00	584.825,66	0,00	0,00	0,00	0,00	584.825,66	584.825,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	784.531,77	51.071,31	0,00	0,00	835.603,08	597.607,73	32.871,22	0,00	630.478,95	205.124,13	186.924,04
Anlagen im Bau	431.868,97	15.034,09	0,00	0,00	446.703,06	330.611,41	38.686,41	0,00	369.297,82	77.405,24	101.057,56
Bauvorbereitungskosten	949.430,60	1.373.406,65	0,00	-558.229,45	1.764.607,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.764.607,80	949.430,60
geleistete Anzahlungen	774.710,64	1.004.479,76	0,00	-25.575,36	1.753.615,04	0,00	0,00	0,00	0,00	1.753.615,04	774.710,64
	14.637,00	0,00	14.637,00	0,00	0,00	14.637,00	0,00	14.637,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>82.172.098,88</b>	<b>4.113.330,82</b>	<b>201.248,70</b>	<b>0,00</b>	<b>86.084.181,00</b>	<b>29.176.260,10</b>	<b>1.930.932,64</b>	<b>171.375,14</b>	<b>30.935.817,60</b>	<b>55.148.363,40</b>	<b>52.995.838,78</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>1.800,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>82.698.180,00</b>	<b>4.123.468,38</b>	<b>201.248,70</b>	<b>0,00</b>	<b>86.620.399,68</b>	<b>29.561.200,35</b>	<b>1.962.989,15</b>	<b>171.375,14</b>	<b>31.352.814,36</b>	<b>55.267.585,32</b>	<b>53.136.979,65</b>

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.939.271,14 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.961.305,65) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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
3300 gesetzliche Rücklage	2.161.564,03		40.000,00		2.201.564,03
3330 Bauerneuerungsrücklage	690.039,52				690.039,52
3349 Andere Ergebnismrücklagen	16.453.992,87	90.589,23	144.000,00		16.688.582,10
<b>Gesamte Rücklagen</b>	<b>19.305.596,42</b>	<b>90.589,23</b>	<b>184.000,00</b>		<b>19.580.185,65</b>

Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2025
<i>Rückstellungen für</i>					
3900 unterlassene Instandhaltung	14.000,00	14.000,00	-	3.000,00	3.000,00
3950 CO2 Rückstellungen	9.991,46	46,58	-	-	9.944,88
3960 Prüfungskosten eigene Jahresabschlusskosten	21.000,00	20.686,96		20.686,96	21.000,00
	8.600,00	-		-	8.600,00
	29.600,00	20.686,96	-	20.686,96	29.600,00
3970 Urlaubsrückstellung	43.096,00		15.526,00		27.570,00
	<b>96.687,46</b>	<b>34.733,54</b>	<b>15.526,00</b>	<b>23.686,96</b>	<b>70.114,88</b>

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

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeiten				davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre €	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.546.883,28	2.326.211,70	28.220.671,58	6.169.944,92	22.050.726,66	30.232.913,28	<b>GPR</b>	
(Vorjahr)	(29.433.866,99)	(1.770.885,08)	(27.662.931,91)	(6.132.442,89)	(21.530.539,02)	(29.415.136,99)	<b>GPR</b>	
Erhaltene Anzahlungen	2.242.025,35	2.242.025,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(2.184.558,65)	(2.184.558,65)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.557,12	44.557,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(53.618,56)	(53.618,56)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	483.300,38	483.300,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(295.323,82)	(295.323,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	38.508,48	38.508,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(36.323,00)	(36.323,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>33.355.274,61</b>	<b>5.134.603,03</b>	<b>28.220.671,58</b>	<b>6.169.944,92</b>	<b>22.050.726,66</b>	<b>30.232.913,28</b>		
(Vorjahr)	(32.003.691,02)	(4.340.709,11)	(27.662.931,91)	(6.132.442,89)	(21.530.539,02)	(29.415.136,99)		

**GPR= Grundpfandrecht**

GMK

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

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ist der Ertrag aus dem Verkauf des Objektes Brüderweg 137-141 mit 409,4 T€ (Vorjahr 0 T€) enthalten. Des Weiteren beinhaltet die Position „Abschreibungen auf immaterielle Vermögen und Sachanlagen“ 322,2 T€ Sonderabschreibung für Gebäude, deren Abriss 2026 geplant ist (Vorjahr 0 T€). Es sind keine weiteren 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 2025	1.214	17.516
Zugang	73	3.339
Abgang	-75	-1.428
<b>Ende des Geschäftsjahres 2025</b>	<b>1.212</b>	<b>19.427</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 674.399,73 € 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€ 2.915,0. Zur Finanzierung stehen entsprechende Eigenmittel sowie bereits vertraglich vereinbarte, aber noch nicht im Geschäftsjahr 2025 abgerufene Fremdmittel für das KlimaQuartier Lindenberg bereit (13.252 T€). 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 (bis 30.09.2025)  
Tobias Haut  
Björn Bathen

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Hans-Joachim Althaus (Vorsitzender)  
Christian Arps  
Thomas Ertel  
Hermann Mayenschein (bis 07.02.2026)  
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 397.907,22 € gemäß § 40 der Satzung 40.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 144.000,00 € in die andere Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 213.907,22 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2025	164.699,40 €
Zuweisung des Restbetrages in die andere <u>Ergebnissrücklage</u>	<u>49.207,82 €</u>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	<b><u>213.907,22 €</u></b>

Siegen, den 20. Mai 2026

Der Vorstand



Björn Bathen



Tobias Haut