



# **Bericht über das Geschäftsjahr für 2024**



**Wohnungsgenossenschaft  
Südwestfalen e.G.**

**Weidenauer Straße 214  
57076 Siegen**

---

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2024**

### **Bericht des Aufsichtsrates**

### **Jahresabschluss**

- **Bilanz 2024**
- **Gewinn- und Verlustrechnung 2024**
- **Anhang 2024**

## Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024 / 2025

### Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.



Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.



Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Escalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWI – Hamburgisches Weltwirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

## Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig, Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

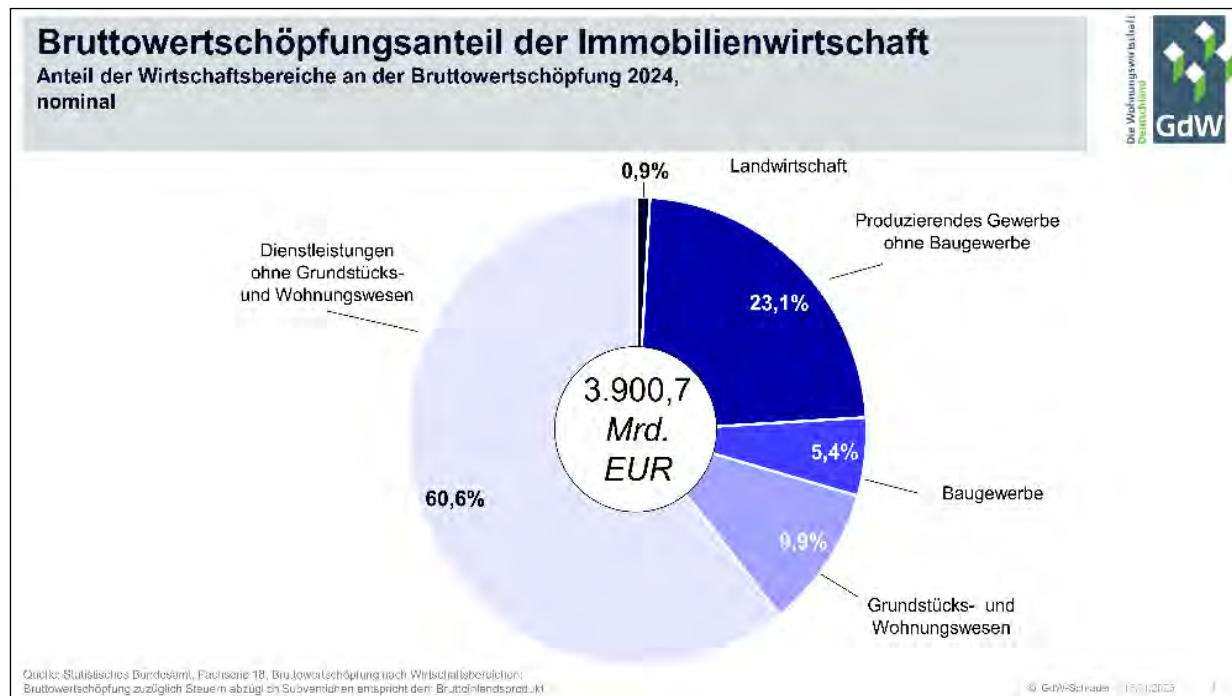
Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.



Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %).

Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

## Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.

Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstägenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstägen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstägenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück.

Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstäige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

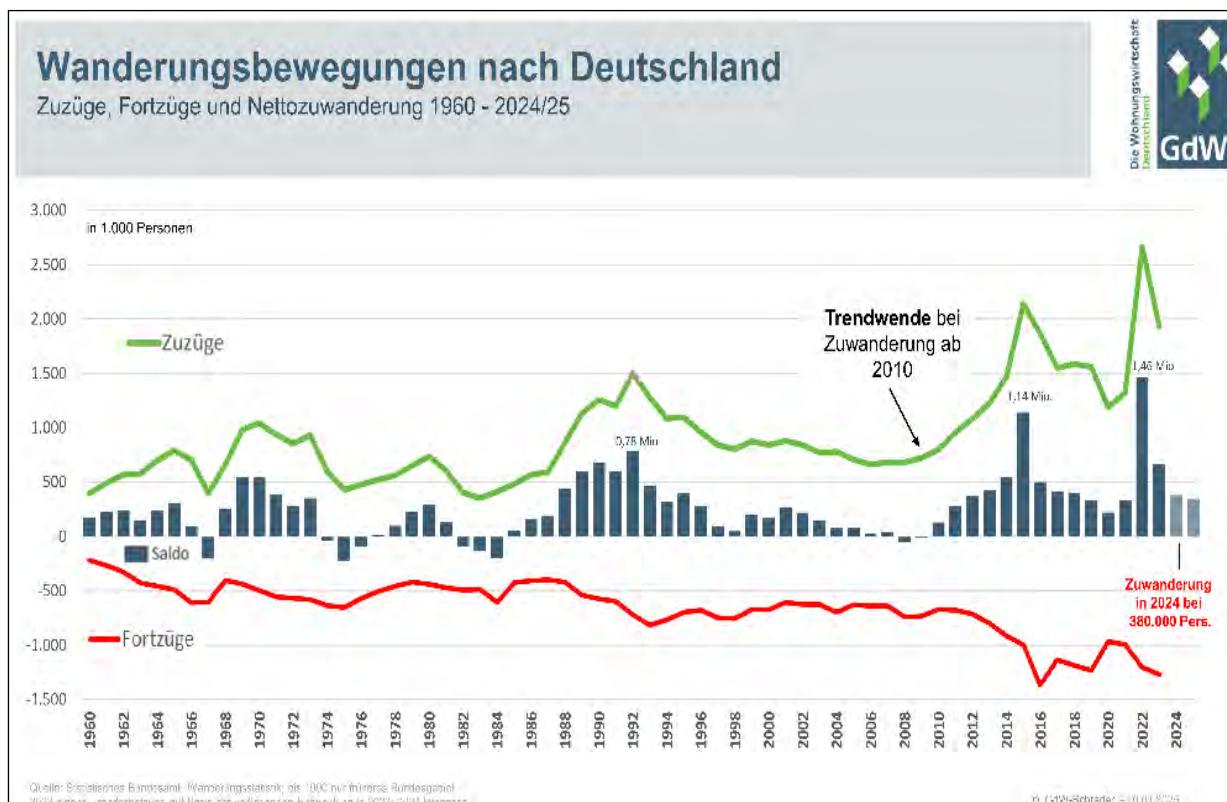
Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.<sup>2</sup> Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.



Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

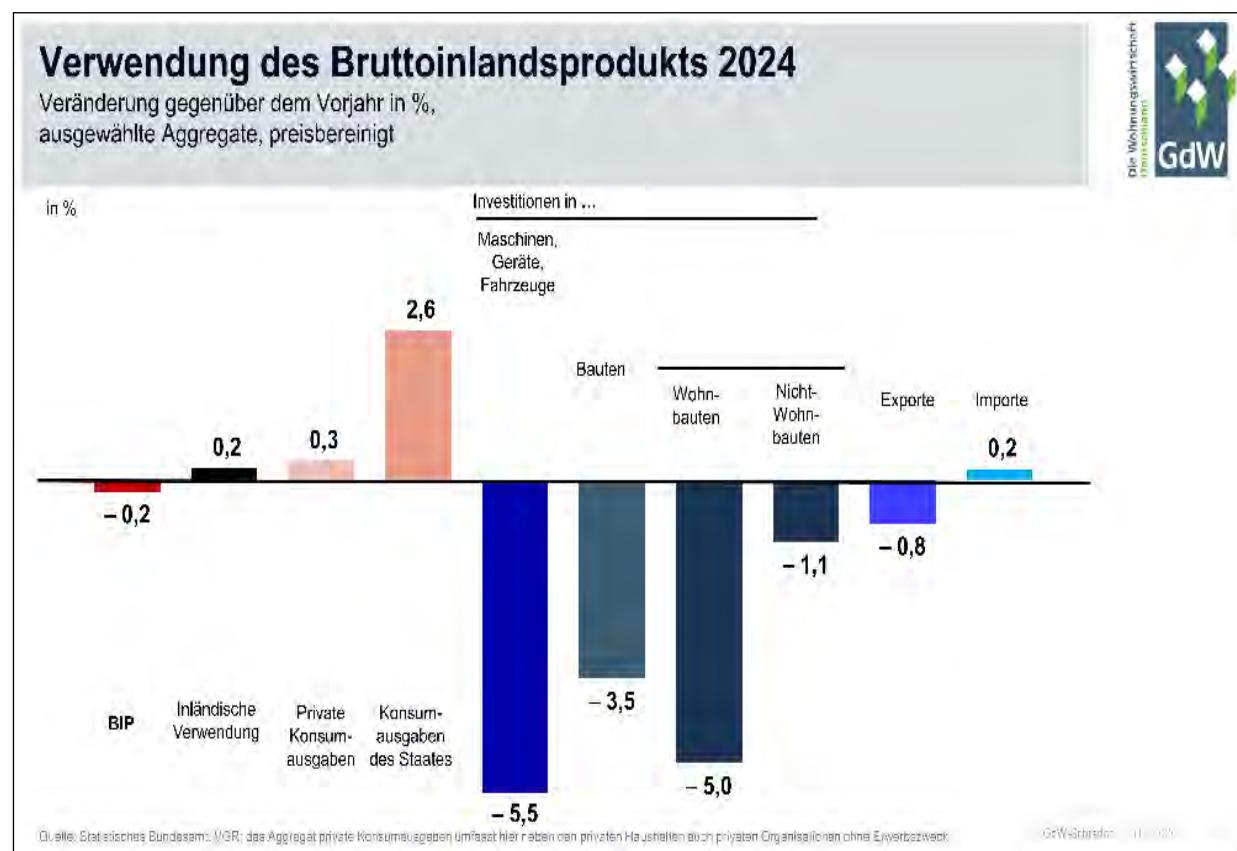
Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

## Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück.

Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.



Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen.

So gab die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

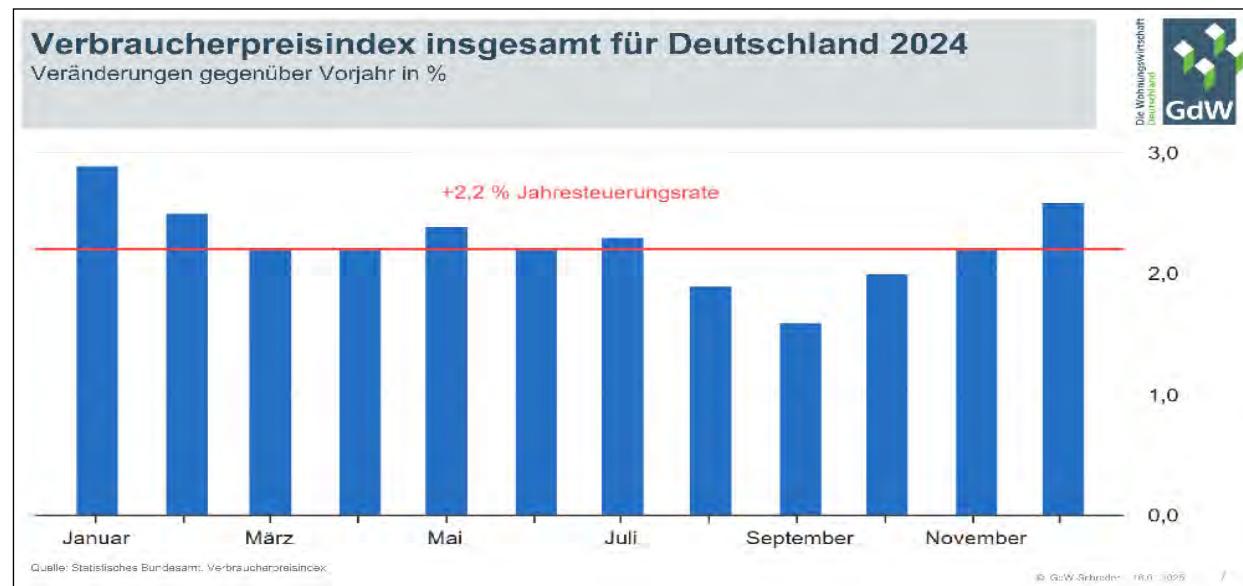
Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohngebäuden, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

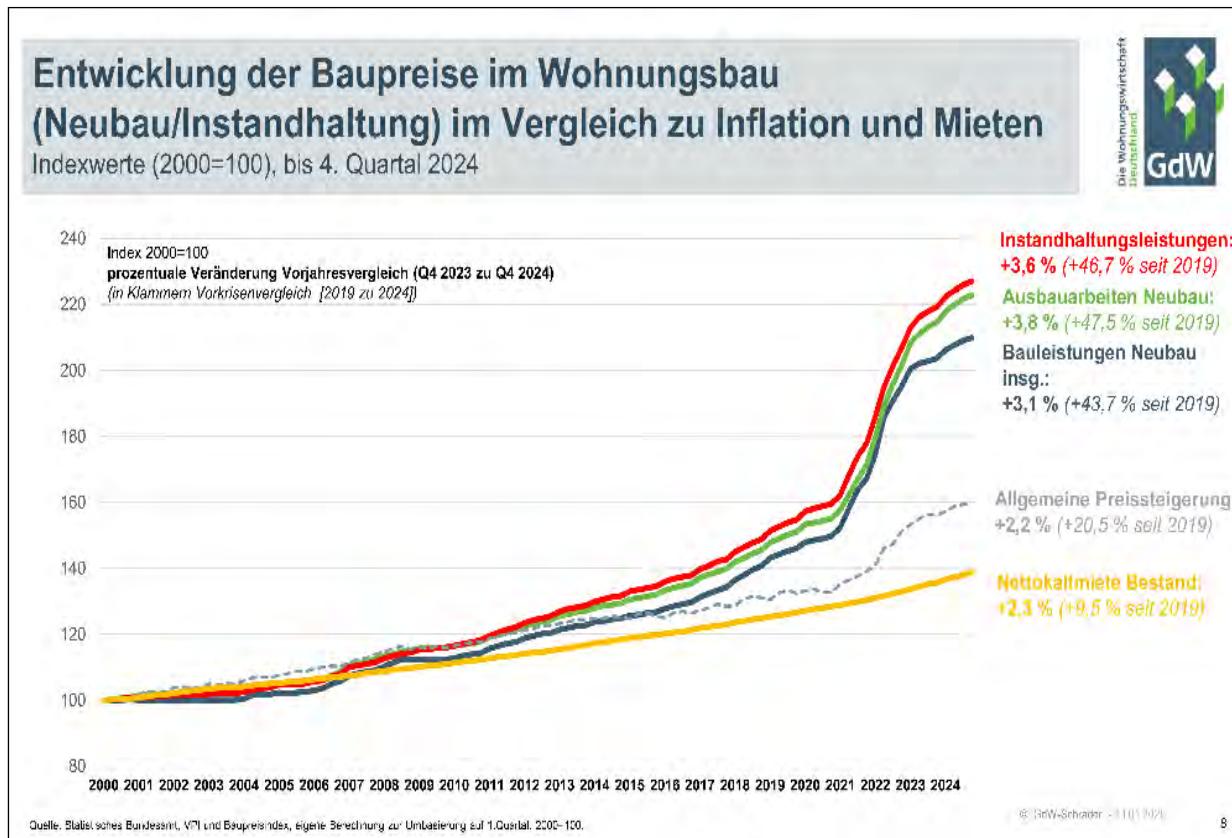
Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

## Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist.

Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

### **Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht**

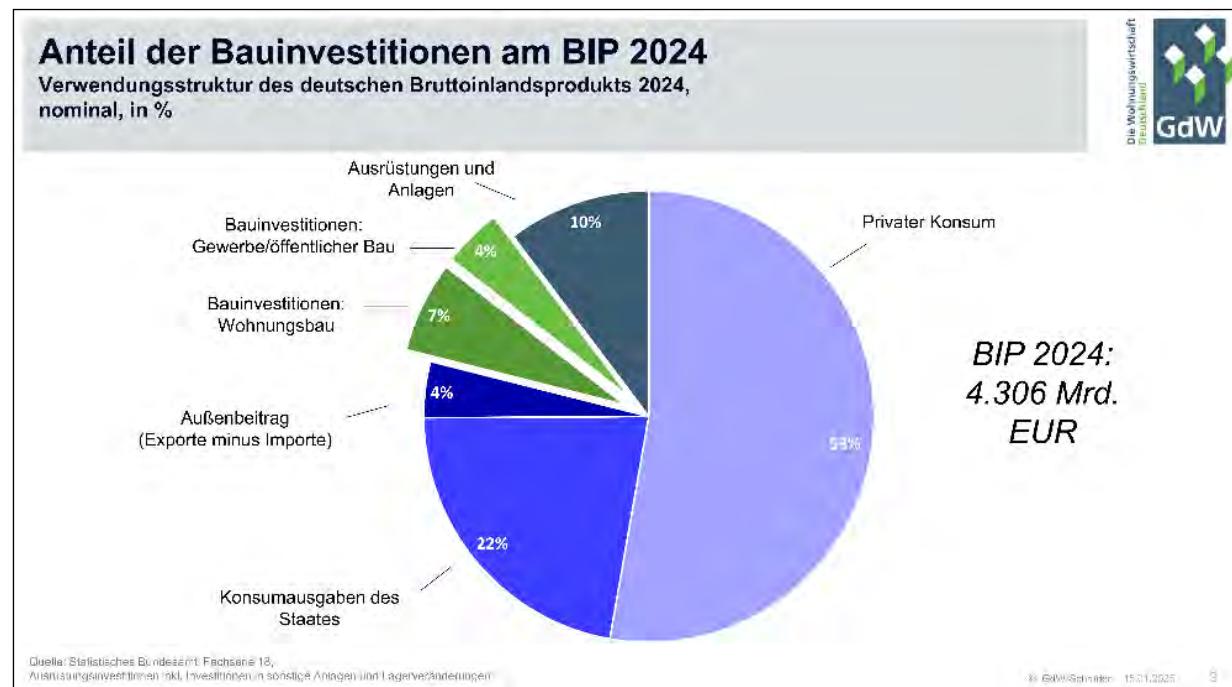
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschweren die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen

Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken.

Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächen wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

## Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

### Baugenehmigungen

	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	<b>213.000</b>	<b>-18,0%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	<b>49.500</b>	<b>-20,1%</b>
davon Einfamilienhäuser	47.585	<b>37.000</b>	<b>-22,2%</b>
Zweifamilienhäuser	14.344	<b>12.500</b>	<b>-12,9%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	<b>112.000</b>	<b>-21,3%</b>
davon: Eigentumswohnungen	62.872	<b>44.000</b>	<b>-30,0%</b>
Mietwohnungen	79.368	<b>68.000</b>	<b>-14,3%</b>

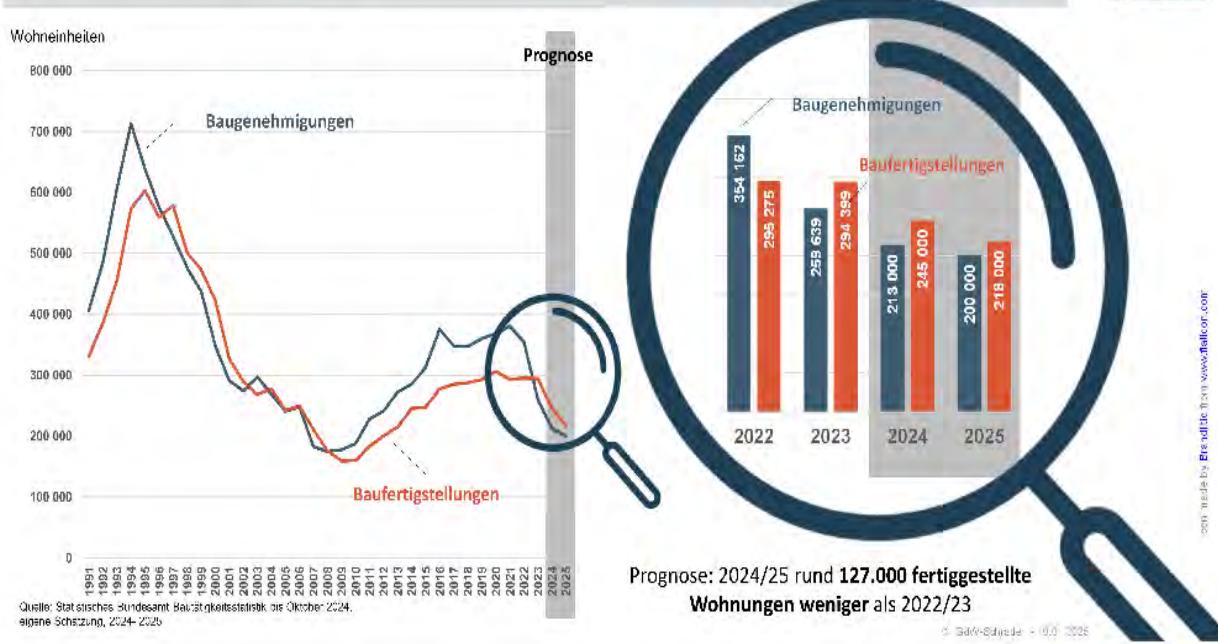
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltsslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlügen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.

Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden.

Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden.

14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert.

Auch im Jahr 2025 wird sich die Lage weiter verschärfen. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in verminderterem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>4</sup>

Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

---

<sup>4</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

## Wohnungsbewirtschaftung 2024

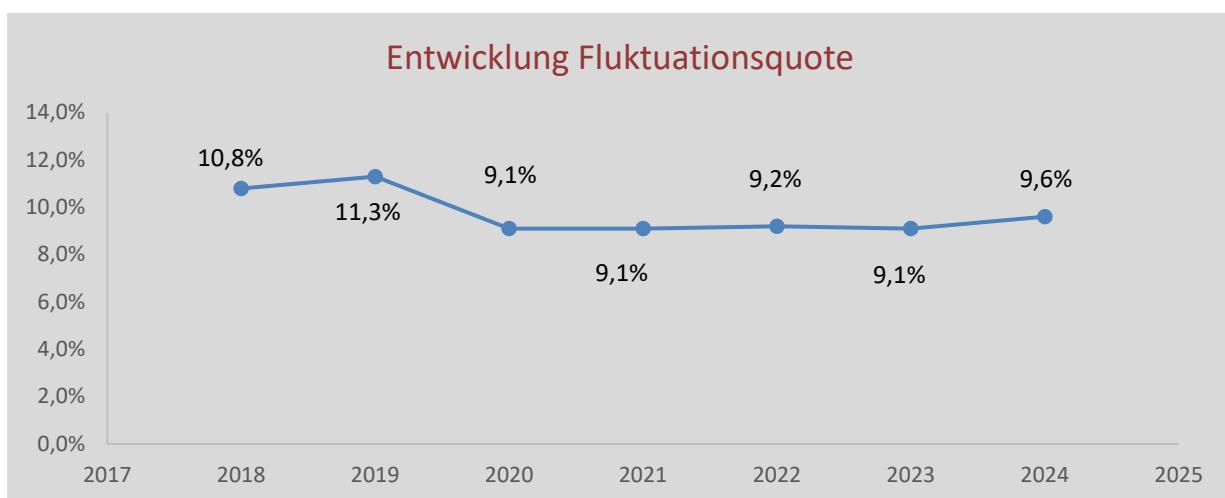
Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2024 um rd. 463,2 T€ erhöht.

## Bestandsbewirtschaftung 2024

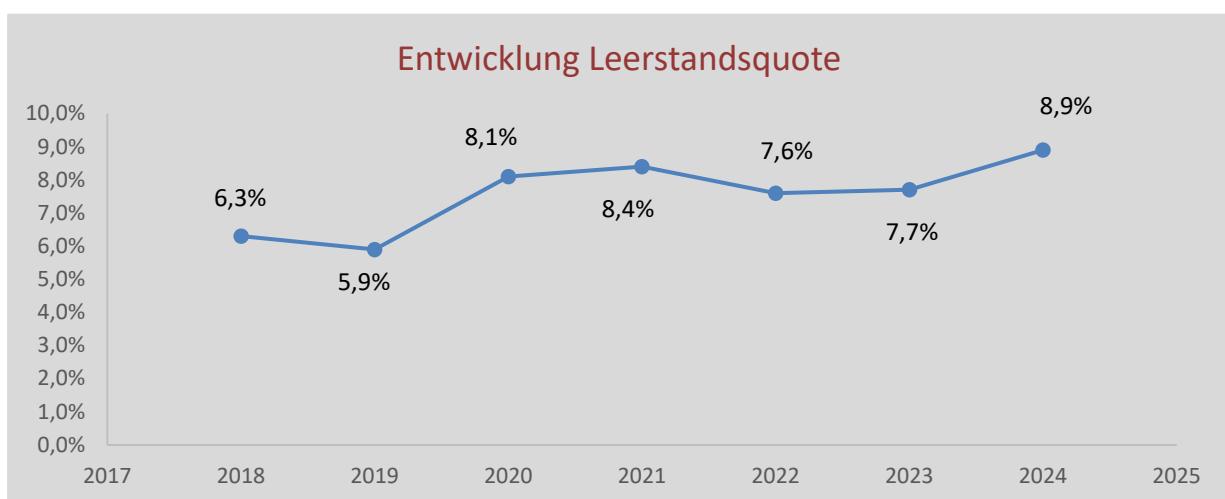
Am 31.12.2024 verfügte die Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G. über einen Bestand an Mieteinheiten von 1.377 Mietwohnungen, einer gewerblichen Einheit, 176 Garagen, 370 Abstellplätzen und einem selbstgenutzten Büro.

## Vermietungssituation 2024

Wohnungswechsel waren im Jahr 2024 bei der Genossenschaft in 132 Fällen zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 9,6 % bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand. Die Entwicklung der Fluktuationsquote der letzten sieben Jahre stellt die folgende Grafik dar.



Im Geschäftsjahr 2024 war ein durchschnittlicher Leerstand von 8,9 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr ist überwiegend auf strategischen Leerstand für geplante Objektmodernisierung / Neubau und anstehende Objektverkäufe zurückzuführen. Die Entwicklung der Leerstandsquote der letzten sieben Jahre stellt die folgende Grafik dar.



## Umsatzerlöse 2024

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 7.869,1 T€. Dieser Betrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 463,2 T€ erhöht.

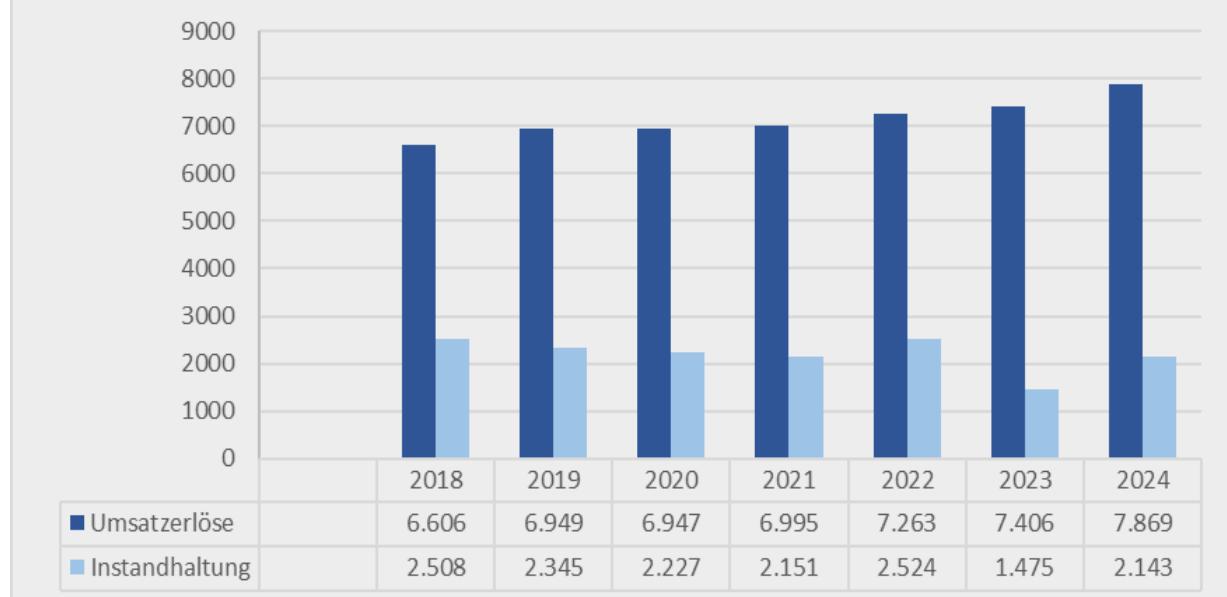
Die positive Auswirkung der gestiegenen Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit im Geschäftsjahr resultiert aus der Neuvermietung modernisierter Wohnungen und der Auswirkung der bestandsübergreifenden Mieterhöhung nach § 558 BGB zum 01.11.2023.

## Instandhaltung 2024

Für die Instandhaltung wurde von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 ein Betrag von 2.143,3 T€ aufgewendet. Dieser Betrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 668,2 T€ erhöht. Im Wesentlichen sind in dieser Summe Aufwendungen für Wohnungsmodernisierungen, planmäßige Sanierungen und die lfd. Instandhaltung enthalten. Im WiPi 2025 wurden für das Geschäftsjahr 3.375 T€ für solche Maßnahmen angesetzt.

Die folgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Umsatzerlöse im Vergleich zu den Instandhaltungsaufwendungen der letzten sieben Jahre.

### Entwicklung Umsatzerlöse und Instandhaltungskosten



## **Wohnungswirtschaftliche Leistungen der Genossenschaft**

### **Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung, Neubau**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden bei Wohnungsmodernisierungen insgesamt 3 Heizungen eingebaut, davon 1 Wärmepumpe sowie 24 Bäder modernisiert. Die angefallenen Kosten für Modernisierungen, laufende Instandhaltungen und Sanierungen setzen sich wie folgt zusammen:

#### **Instandhaltung / Sanierung**

Laufende Instandhaltung	678,4 T€
Wohnungsmodernisierung (Aufwand)	1.356,7 T€
Dachsanierung	0,0 T€
Fassadensanierung	0,0 T€
Wärmepumpen (Austausch Gas-EHA)	17,9 T€
Dachbodendämmung u. Kellerdeckenisolierung	0,0 T€
Außenanlagen	14,9 T€
Treppenhaussanierung	0,0 T€
Hydraulischer Abgleich (Zentralheizungen)	00,0 T€
Versicherungsfälle	75,4 T€
<b>Instandhaltung insgesamt:</b>	<b>2.143,3 T€</b>

#### **Modernisierung**

Wohnungsmodernisierung (Aktivierung)	72,0 T€
Mod. Maßnahme „Calvinstr. 9“	6,5 T€
Mod. Maßn. „Auf dem Sand 1, 3, 5, 7“	862,9 T€
Mod. Maßn. „Friedrich-Ebert-Str. 10, 12, 14“	95,8 T€
<b>Modernisierung insgesamt:</b>	<b>1.037,2 T€</b>

#### **Neubau**

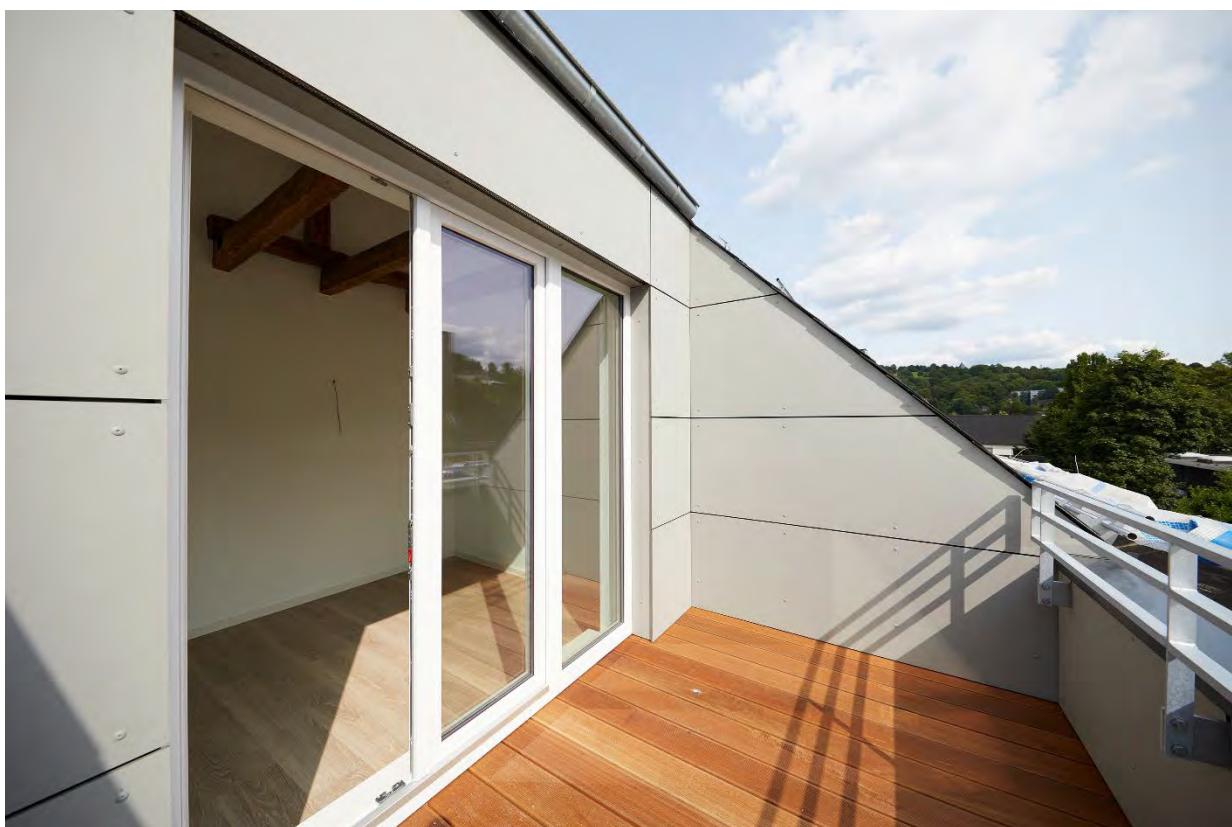
Baumaßnahme „Heeserstr. 18, 20“	-96,1 T€
<b>Neubau insgesamt:</b>	<b>-96,1 T€</b>

<b>Gesamtinvestition:</b>	<b>3.084,4 T€</b>
---------------------------	-------------------

Seit dem Geschäftsjahr 2024 wird das Mietwohnobjekt „Auf dem Sand 1 - 7“ in Siegen mit 25 Wohneinheiten modernisiert. Die Finanzierung erfolgt größtenteils durch die Inanspruchnahme eines Darlehens der KfW aus dem Programm „Sanierung Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien - WPB“ mit 3.790 T€ und einem Tilgungszuschuss von 1.125 T€, der im 12 / 2023 durch die KfW bewilligt wurde.

Die auf den nächsten Seiten gezeigten Bilder zeigen einige Modernisierungsmaßnahmen seit dem Geschäftsjahr 2015 sowie die Neubaumaßnahme „Heeserstr. 18, 20“ / Baubeginn: 03/2022 / Bezug: 02/2024.

**In der Flur 10 – 17, Siegen**





Waldenburger Str. 12, 14, Kreuztal

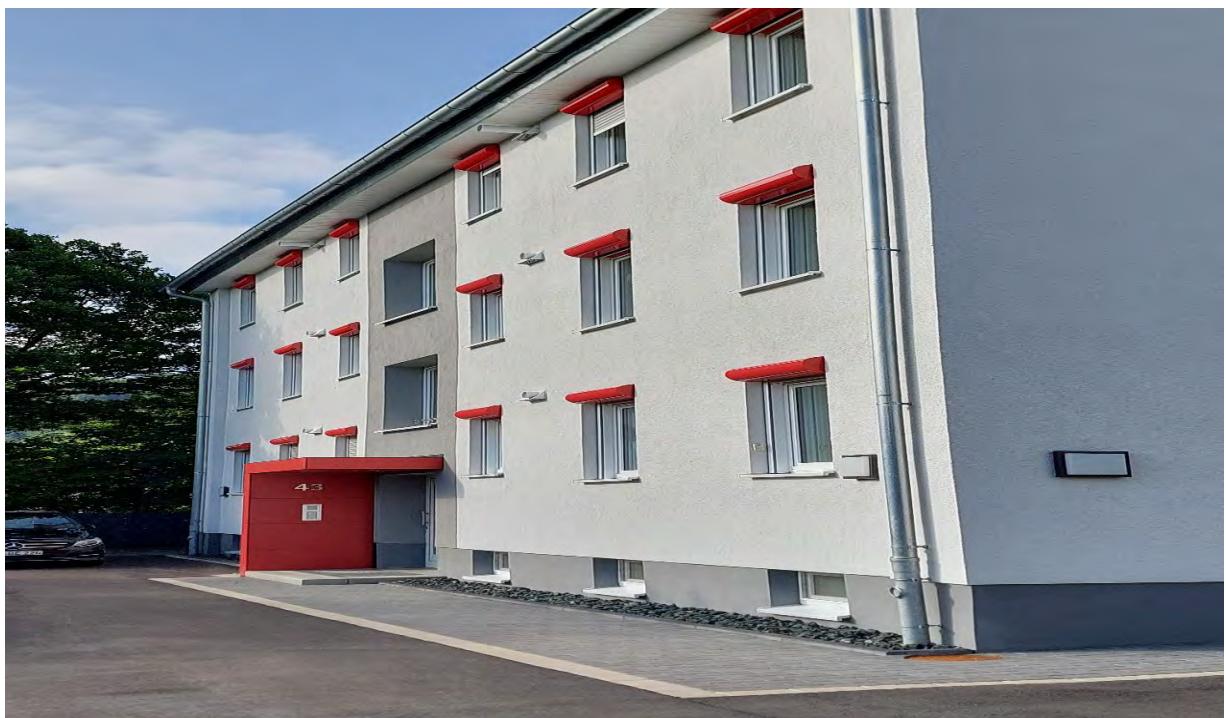


Am Biggeufer 5, Olpe





Hambergstr. 41, 43, Siegen





**Stephanstr. 38, 40, Kreuztal**





**Neubau Heeserstr. 18, 20, Siegen / 20 Mietwohnungen**















## Vermögenslage

### (Vermögensstruktur, Kapitalstruktur)

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23,48 T€	0,04%	16,20 T€	0,03%	7,28 T€
Sachanlagen	43.894,68 T€	79,74%	44.410,26 T€	83,80%	-515,58 T€
Finanzanlagen	2,78 T€	0,01%	2,78 T€	0,01%	0,00 T€
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>43.920,94 T€</b>	<b>79,79%</b>	<b>44.429,24 T€</b>	<b>83,84%</b>	<b>-508,30 T€</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittel 1. Grades					
liquide Mittel	4.553,79 T€	8,26%	2.510,05 T€	4,74%	2.043,74 T€
Mittel 2. Grades					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.451,18 T€	2,64%	828,74 T€	1,56%	622,44 T€
Mittel 3. Grades					
Bausparguthaben	3.768,10 T€	6,85%	3.914,85 T€	7,39%	-146,75 T€
Vorräte	1.353,24 T€	2,45%	1.282,12 T€	2,42%	71,12 T€
aktive RAP	1,58 T€	0,01%	27,40 T€	0,05%	-25,82 T€
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>11.127,89 T€</b>	<b>20,21%</b>	<b>8.563,16 T€</b>	<b>16,16%</b>	<b>2.564,73 T€</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>55.048,83 T€</b>	<b>100,00%</b>	<b>52.992,40 T€</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.056,43 T€</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben der verbleibenden und ausgeschiedenen Mitglieder	1.855,66 T€	3,37%	1.802,45 T€	3,40%	53,21 T€
Rücklagen und Bilanzgewinn	23.686,16 T€	43,03%	22.431,41 T€	42,33%	1.254,75 T€
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>25.541,82 T€</b>	<b>46,40%</b>	<b>24.233,86 T€</b>	<b>45,73%</b>	<b>1.307,96 T€</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristiges Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	2.751,18 T€	5,00%	2.540,21 T€	4,79%	210,97 T€
langfristige Verbindlichkeiten	15.008,13 T€	27,26%	16.769,43 T€	31,66%	-1.761,30 T€
	<b>17.759,31 T€</b>	<b>32,26%</b>	<b>19.309,64 T€</b>	<b>36,45%</b>	<b>-1.550,33 T€</b>
Mittelfristiges Fremdkapital					
	<b>7.400,51 T€</b>	<b>13,44%</b>	<b>4.950,83 T€</b>	<b>9,34%</b>	<b>2.449,68 T€</b>
	<b>7.400,51 T€</b>	<b>13,44%</b>	<b>4.950,83 T€</b>	<b>9,34%</b>	<b>2.449,68 T€</b>
Kurzfristiges Fremdkapital					
kurzfristige Rückstellungen	193,00 T€	0,35%	204,00 T€	0,38%	-11,00 T€
kurzfristige Verbindlichkeiten	4.154,19 T€	7,55%	4.294,07 T€	8,10%	-139,88 T€
	<b>4.347,19 T€</b>	<b>7,90%</b>	<b>4.498,07 T€</b>	<b>8,48%</b>	<b>-150,88 T€</b>
<b>Fremdkapital gesamt</b>	<b>29.507,01 T€</b>	<b>53,60%</b>	<b>28.758,54 T€</b>	<b>54,27%</b>	<b>748,47 T€</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>55.048,83 T€</b>	<b>100,00%</b>	<b>52.992,40 T€</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.056,43 T€</b>

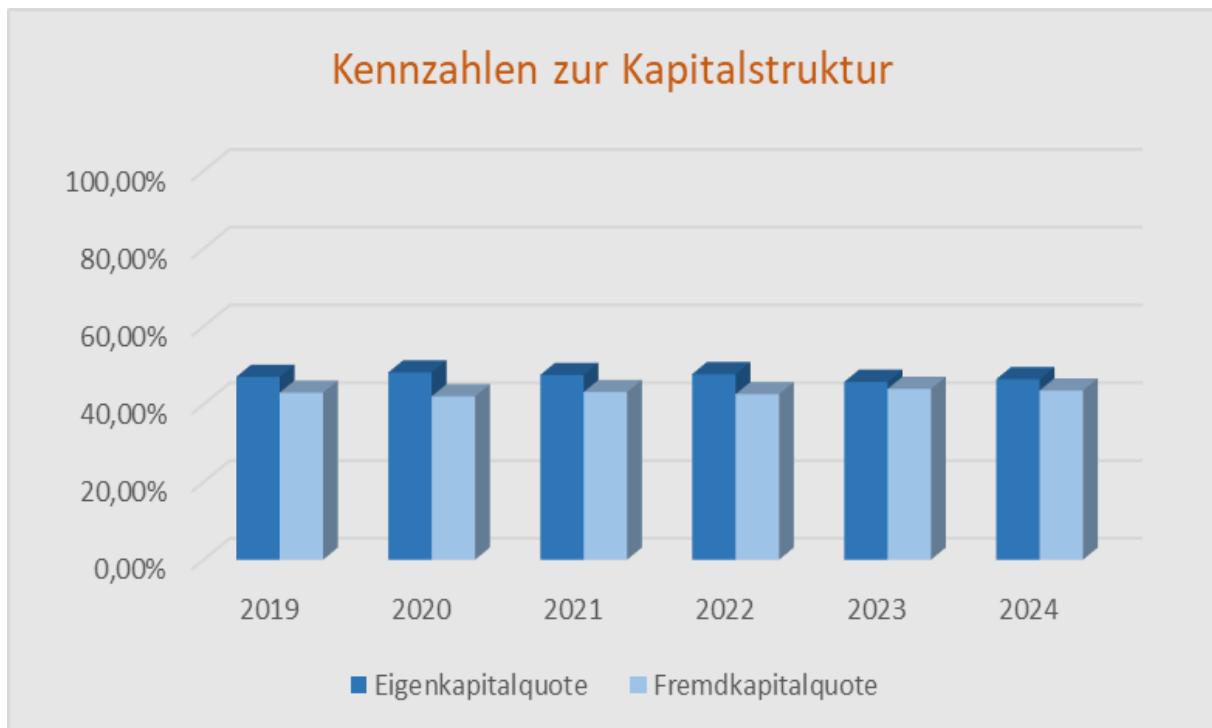
## Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt am 31.12.2024 TEUR 25.541,82 und stellt somit den größten Anteil am Gesamtkapital mit einer Eigenkapitalquote von 46,40 % (im Vorjahr 45,73 %) dar.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am Gesamtkapital beträgt TEUR 23.953,27 (dies entspricht 43,51 %, im Vorjahr 43,91 %).

Mit Hinblick auf die vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) erhobenen Bilanzkennzahlen, kann man bezogen auf unsere Genossenschaft sagen, dass die Eigenkapitalquote weit über dem Durchschnitt der Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern mit 36,2 %, Stand: 2022 (2021: 35,9 %) liegt.

Kennzahlen zur Kapitalstruktur						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote	47,02%	48,15%	47,51%	47,73%	45,73%	46,40%
Fremdkapitalquote	42,96%	42,00%	43,09%	42,56%	43,91%	43,51%

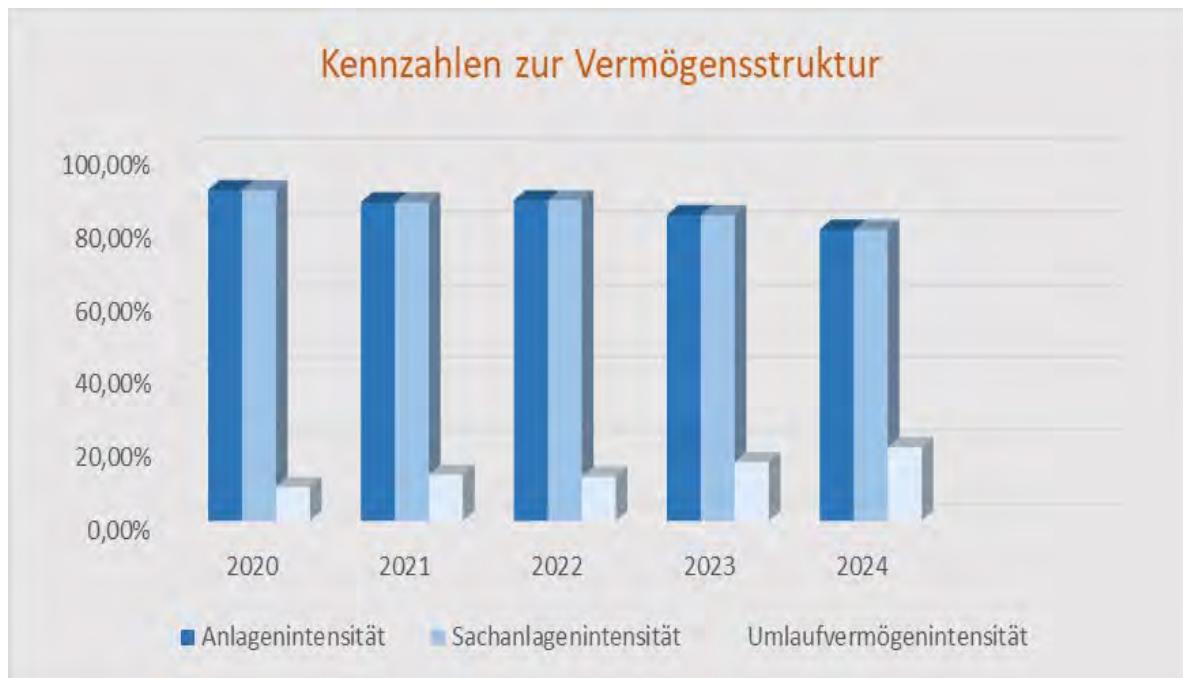


## Vermögensstruktur

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 2.056,43 T€ erhöht. Das Anlagevermögen erreicht mit 43.920,94 T€ eine Anlagenintensität von 79,79 % (Vorjahr 44.429,24 T€ = 83,84 %), gemessen am Gesamtvermögen.

Die Sachanlagenintensität beläuft sich mit 43.894,68 T€ auf 79,74 % (Vorjahr 44.410,26 T€ = 83,80 %). Das Umlaufvermögen macht mit 11.127,89 T€ einen Anteil am Gesamtvermögen von 20,21 % (Vorjahr 8.563,16 T€ = 16,16 %) aus, wobei die liquiden Mittel und die Bau- sparguthaben den größten Anteil am Umlaufvermögen ausmachen.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
	2020	2021	2022	2023	2024
Anlagenintensität	90,67%	87,31%	87,82%	83,84%	79,79%
Sachanlagenintensität	90,64%	87,29%	87,80%	83,80%	79,74%
Umlaufvermögenintensität	9,33%	12,69%	12,18%	16,16%	20,21%



## Finanzstruktur

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristenkongruenz ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen ist fast vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung während der letzten sechs Jahre:

Kennzahlen zur Finanzstruktur						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Deckungsgrad A	53,29%	52,71%	54,00%	53,99%	54,16%	57,15%
Deckungsgrad B	99,31%	95,72%	99,87%	98,89%	103,05%	107,58%

## Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Auch in Zukunft werden Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen mit zinsgünstigen Darlehen finanziert. Diese Darlehen werden dinglich gesichert. Die Zinsen sollen für einen Zeitraum von 10 oder mehr Jahren festgeschrieben werden.

Besondere Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

## Liquidität

Die Entwicklung der Liquiditätskennzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen zur Liquidität					
	2020	2021	2022	2023	2024
Liquidität 1. Grades	226,90%	142,92%	109,57%	169,62%	452,96%
Liquidität 2. Grades	240,45%	202,44%	119,99%	178,66%	472,92%
Liquidität 3. Grades	164,74%	166,32%	153,61%	174,99%	252,92%

Es stehen genügend liquide Mittel zur Verfügung, um die kurz- und mittelfristigen Zahlungsverpflichtungen termingerecht zu erfüllen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## Rentabilität

### Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen 2,3 % (2022) und hat sich somit gegenüber dem Jahr 2021 gering verändert (2,5 %). In den alten Bundesländern hat sich die Gesamtkapitalrentabilität mit 2,4 % (2022) ebenfalls nur geringfügig verändert (Vorjahr 2,6 %).

Bezogen auf das durchschnittliche Gesamtkapital konnte unsere Genossenschaft in diesem Jahr eine Gesamtkapitalrendite von 3,08 % (Vorjahr 3,39 %) erzielen.

### Eigenkapitalrentabilität

Die durch das Eigenkapital erzielte durchschnittliche Rendite aller Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern betrug 4,4 % (2022) und hat sich um 0,8 % verringert (im Vorjahr 5,2 %).

Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital hat unsere Genossenschaft eine Eigenkapitalrendite von 5,17 % (im Vorjahr 6,00 %) erzielen können.

## Ertragslage

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahrs 2024 von 1.265,57 T€ spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen wider. Das Betriebsergebnis 2024 hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 mit 97,33 T€ verschlechtert. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass der Bestand kostendeckend vermietet werden kann.

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	7.869,08 T€	7.405,92 T€	463,16 T€
Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen	67,29 T€	98,21 T€	-30,92 T€
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.936,37 T€</b>	<b>7.504,13 T€</b>	<b>432,24 T€</b>
Sonstige betriebliche Erträge	567,61 T€	219,79 T€	347,82 T€
<b>Betriebliche Erträge (Gesamtertrag des Betriebes)</b>	<b>8.503,98 T€</b>	<b>7.723,92 T€</b>	<b>780,06 T€</b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.503,61 T€	2.792,10 T€	711,51 T€
Personalaufwendungen	1.445,35 T€	1.258,79 T€	186,56 T€
Abschreibungen	1.376,91 T€	1.279,49 T€	97,42 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	352,27 T€	483,62 T€	-131,35 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	372,73 T€	388,02 T€	-15,29 T€
Sonstige Steuern (Grundsteuern)	187,54 T€	159,00 T€	28,54 T€
<b>Betriebliche Aufwendungen (Gesamtaufwand des Betriebes)</b>	<b>7.238,41 T€</b>	<b>6.361,02 T€</b>	<b>877,39 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.265,57 T€</b>	<b>1.362,90 T€</b>	<b>-97,33 T€</b>
Beteiligungserträge	0,44 T€	0,35 T€	0,09 T€
Zinsen und ähnliche Erträge	60,74 T€	49,96 T€	10,78 T€
<b>Finanzerträge</b>	<b>61,18 T€</b>	<b>50,31 T€</b>	<b>10,87 T€</b>
Zinsaufwand	5,25 T€	-41,99 T€	-47,24 T€
Abschreibungen auf Finanzwerte	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>5,25 T€</b>	<b>-41,99 T€</b>	<b>-47,24 T€</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>55,93 T€</b>	<b>92,30 T€</b>	<b>-36,37 T€</b>
Neutrale Erträge	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Neutrale Aufwendungen	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0,00 T€</b>	<b>0,00 T€</b>	<b>0,00 T€</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1.321,50 T€</b>	<b>1.455,20 T€</b>	<b>-133,70 T€</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,34 T€	1,12 T€	-0,78 T€
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>1.321,16 T€</b>	<b>1.454,08 T€</b>	<b>-132,92 T€</b>

### **Instandhaltung, Modernisierung**

**D**as Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der nächsten drei Jahre wird voraussichtlich Kosten zwischen 9,0 und 11,0 Millionen EURO verursachen.

Die Finanzierung wird voraussichtlich im Wesentlichen durch den laufenden Cashflow erfolgen. Umfangreiche Vorhaben, wie der Ein- und Aufbau von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, Fassaden-, Dach- oder Treppenhaussanierungen dürfen nicht vernachlässigt werden, um auch in der Zukunft am Markt bestehen und qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können.

### **Tätigkeit der Organe**

**D**ie Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

### **Mitgliederbetreuung**

**D**ie Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im abgelaufenen Berichtsjahr in angemessenen Rahmen. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird auch weiterhin die größtmögliche Aufmerksamkeit gewidmet.

### **KonTraG und Internes Kontrollsystem (IKS)**

**S**ein dem 01.01.2002 ist das IKS in Funktion. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf das regelmäßige Berichtwesen gelegt.

Dabei werden im Rahmen der Wirtschaftsplanning Vergleiche zwischen Plan- und Istwerten durchgeführt und die Gründe für Abweichungen analysiert.

Bei großen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen werden entsprechend den jeweiligen Bauzeitenplänen die notwendigen Auszahlungen in der Finanz- und Liquiditätsplanung berücksichtigt. So kann ein eventueller Finanzierungsbedarf zügig erkannt werden.

Das Berichtswesen enthält nicht nur Aussagen über die Ertrags- und Finanzlage, sondern beinhaltet auch Informationen zur Fluktuation bzw. Neuvermietung.

### **Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Unternehmensstrategie für den Zeitraum 2020 – 2030 erstellt. Diese strategische Ausrichtung ist notwendig aufgrund der Altersstruktur der Bestände, der teilweise ländlichen Lagen der Mietwohnbestände und den immer größeren Herausforderungen an die energetische Modernisierung und dem notwendigen flankierenden Neubau, um auch zukünftig den Mitgliedern der Genossenschaft qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessen Mieten anbieten zu können.

Bedingt durch die seit 24.02.2022 bestehenden kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine sind Risiken der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Verschiebung von Neubaumaßnahmen durch extreme Preissteigerungen bei Baumaterialien, durch Materialknappheit und Lieferschwierigkeiten mit entsprechenden Mietausfällen gegeben, die in den nächsten Jahren starken Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind**

Seit 24.02.2022 sind die Auswirkungen durch den anhaltenden Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine weltweit drastisch spürbar. Aufgrund des massiven wirtschaftlichen Einbruchs in Deutschland, Europa und weltweit, sind die langfristigen gesamtwirtschaftlichen

Auswirkungen kaum einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft im Bereich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu rechnen.

### **Ausblick ins Jahr 2025**

Der Arbeits- und Investitionsplan 2025 beinhaltet Budgets für die lfd. Instandhaltung und die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.

Das Instandhaltungsbudget für die lfd. Instandhaltung beträgt 1,0 Mio. EURO.

Für die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung wurde ein Volumen von 1,7 Mio. EURO veranschlagt. Dieser Bereich des Arbeitsplanes steht in starker Abhängigkeit zu den voraussichtlichen Wohnungskündigungen im Folgejahr, die nicht vorhergesagt werden können.

Darüber hinaus wurden 675 T€ für weitere Sanierungsmaßnahmen im Arbeits- und Investitionsplan 2025 angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit der energetischen Modernisierung des Objektes „Auf dem Sand 1, 3, 5, 7“ in Siegen mit 25 Mietwohnungen begonnen. Die Maßnahme soll Ende 2026 fertiggestellt sein. Die voraussichtlichen Kosten werden ca. 5.000 T€ betragen.

Die Maßnahme wird größtenteils durch Mittel der KfW aus dem Programm „Bundesförderung

für effiziente Gebäude“ (BEG) mit 3.790 T€ mit 1,65 % Darlehenszins, 10 Jahre fest, finanziert. Hier wird am Ende der Baumaßnahme ein Tilgungszuschuss von 1.125 T€ sowie ein Zuschuss von 20 T€ für Baubegleitung erfolgen. Weiterhin wird die Genossenschaft über das Programm „progres.nrw“ der Bezirksregierung Arnsberg 50 T€ Zuschuss für den Einbau von 25 Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erhalten.

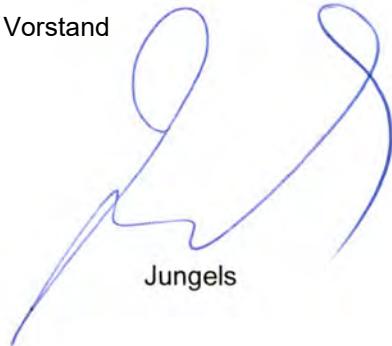
### **Dank des Vorstandes**

Der Vorstand bedankt sich im Namen der Mitglieder der Genossenschaft bei unseren Geschäftspartnern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024. Die steigenden Anforderungen in der Wohnungsbe- wirtschaftung, in der technischen

und der kaufmännischen Betreuung unserer Mitglieder erfordern von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G. ein hohes Maß an Flexibilität im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Fortbildung. Für diese Leistungsbe- reitschaft dankt der Vorstand dem ganzen Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Siegen, 31. Mai 2025

Der Vorstand



Jungels



Buchmüller

**D**er Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand in zahlreichen gemeinsamen Sitzungen über Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik berichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung die Geschäftsführung laufend überwacht und beraten. Er hat den Jahresabschluss einschließlich des Berichts über das Geschäftsjahr 2024 geprüft und gebilligt und den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stellt aufgrund der durchgeführten Prüfungen fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2024 festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2024 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit. Sie haben erneut zu einem für die Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G. geschäftlich erfolgreichen Jahr beigetragen.

Siegen, 31. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

gez. Schneider, Rösner, Scholl, Hollmann, Müller, Feuser

## **Jahresabschluss 2024**

- ***Bilanz***
- ***Gewinn- und Verlustrechnung***
- ***Anhang***

<b><u>AKTIVA</u></b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	23.479,00	16.204,00
<b><u>Sachanlagen</u></b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.356.674,48	42.734.090,50
Grundstücke mit anderen Bauten	1.076.330,39	1.111.414,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	238.733,96	360.030,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.709,00	85.103,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>122.229,98</u>	43.894.677,81
		119.623,01
<b><u>Finanzanlagen</u></b>		
Beteiligungen	2.600,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	<u>183,69</u>	<u>2.783,69</u>
		<u>178,41</u>
Anlagevermögen insgesamt:	43.920.940,50	44.429.243,53
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b><u>Andere Vorräte</u></b>		
Unfertige Leistungen	1.340.204,62	1.272.913,74
Andere Vorräte	<u>13.041,00</u>	1.353.245,62
		9.210,60
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
Forderungen aus Vermietung	54.728,22	48.896,13
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.396.447,20</u>	1.451.175,42
		779.842,13
<b><u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u></b>		
Kassenbestand		
und Guthaben bei Kreditinstituten	4.553.798,90	2.510.046,42
Bausparguthaben	<u>3.768.099,52</u>	<u>8.321.898,42</u>
		<u>3.914.845,72</u>
Umlaufvermögen insgesamt:	11.126.319,46	8.535.754,74
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		
Geldbeschaffungskosten	1.319,48	8.945,03
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>258,59</u>	<u>1.578,07</u>
		<u>18.459,25</u>
<b><u>BILANZSUMME</u></b>		
	<u>55.048.838,03</u>	<u>52.992.402,55</u>

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.010,00	104.893,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.771.648,68</u>	1.855.658,68
Rückständige fällige Einzahlungen auf die Geschäftsanteile: € 2.466,80 / im Vorjahr: € 3.762,00		1.697.556,66
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>		
Gesetzliche Rücklage	2.815.400,00	2.683.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 132.200,00		
im Vorjahr: € 145.500,00		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>20.802.854,51</u>	23.618.254,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.121.057,33		19.681.797,18
im Vorjahr: € 1.242.162,74		
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>		
Jahresüberschuss	1.321.159,60	1.454.081,63
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-1.253.257,33</u>	<u>67.902,27</u>
Eigenkapital insgesamt:	25.541.815,46	24.233.865,73
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.751.179,00	2.540.215,83
Sonstige Rückstellungen	<u>193.000,00</u>	2.944.179,00
		204.000,00
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.833.666,57	23.148.601,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.611,21	122.751,07
Erhaltene Anzahlungen	1.259.276,96	1.337.265,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.704,98	12.649,40
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>547.915,94</u>	<u>1.373.617,74</u>
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 10.685,33) (im Vorjahr: € 11.452,54)	<u>795.667,91</u>	<u>26.562.843,57</u>
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.434,23) (im Vorjahr: € 2.313,45)		<u>19.435,88</u>
<b><u>BILANZSUMME</u></b>	<u>55.048.838,03</u>	<u>52.992.402,55</u>

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.869.079,24	7.405.916,94
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	67.290,88	98.206,13
Sonstige betriebliche Erträge	567.611,66	219.795,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-3.503.609,70</u>	<u>-2.792.100,96</u>
<b>Rohergebnis</b>	5.000.372,08	4.931.817,12
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-772.897,67	-729.456,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-672.448,54</u>	-1.445.346,21
davon für Altersversorgung: € 521.358,56		-529.328,96 (382.189,87)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.376.906,71	-1.279.494,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-352.267,25	-483.616,28
Erträge aus Beteiligungen	444,53	356,54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>60.743,89</u>	61.188,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 5.256,00	-377.986,95	-346.032,09 (-41.990,11)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-347,89</u>	<u>-1.120,50</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	1.508.705,49	1.613.081,64
Sonstige Steuern	<u>-187.545,89</u>	<u>-159.000,01</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	1.321.159,60	1.454.081,63
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-1.253.257,33</u>	<u>-1.387.662,74</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>67.902,27</u>	<u>66.418,89</u>

## A Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G.“. Sie hat ihren Sitz in 57076 Siegen und ist im Genossenschaftsregister Nr. 115 beim Amtsgericht Siegen eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zahlen sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

## B Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die IVG werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren linear abgeschrieben.

- **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten ausschließlich Fremdkosten.

Die planmäßige Abschreibung auf das Sachanlagevermögen wurde wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Die Abschreibung wird bei den Wohngebäuden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ermittelt.

Abweichend von dieser Regelung werden vollständig sanierte Wohngebäude, die mit einem Erbbaurecht von unter 50 Jahren belastet sind, entsprechend der Restlaufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

- Grundstücke mit anderen Bauten und Garagen mit 5% linear.

- Bürogebäude mit zwei Wohnungen 2% linear.

- Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 33,33%, 20,00%, 16,67%, 14,20%, 12,50%, 11,11%, 10,00% und 7,69% gemäß der im Anschaffungsjahr gültigen amtlichen AfA-Tabelle.

- "Geringwertige Wirtschaftsgüter" werden im Jahr des Zuganges als Sammelposten erfasst und dieser über 5 Jahre als „Pool-Afa“ mit 20% linear abgeschrieben.

- **Sonstige Ausleihungen und andere Finanzanlagen**

Aktien und Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert bewertet worden.

## Umlaufvermögen

- **Unfertige Leistungen und andere Vorräte**

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten; sie sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die Vorräte (Heizöl) sind zu Anschaffungskosten bewertet. Es wurde das FiFo-Verfahren angewendet.

- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert.

Dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf die Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind überwiegend KfW Tilgungszuschüsse vom Neubau „Heeserstr. 18, 20“ und der Modernisierungsmaßnahme „Calvinstr. 9“ sowie von Versicherungsfällen enthalten.

- **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Die Bewertung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben erfolgt zum Nennwert.

## Rechnungsabgrenzungsposten

- Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Betriebskosten). Diese wurden zum Nennwert bewertet.

## Rückstellungen

- Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method i. S. d. IAS 19) mit einem Rechnungszinsfuß von 1,90 %, einem Gehaltstrend von 2,00 % und einem Rententrend in Höhe von 2,00 % auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heuback Rückstellungen bilanziert worden.
- In dem Betrag der ausgewiesenen Pensionsrückstellung ist die Verrechnung einer insolvenzgeschützten Rückdeckungsversicherung nach § 246 Abs. 2. Satz 2 HGB mit dem am 31.12.2024 bestehenden Zeitwert enthalten.
- Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

## Verbindlichkeiten

- Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umb. des Geschäftsjahres €	kumulierte Abschreibung € Vorjahr	Abgang kum. Abschreibung €	Abschreibung Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibung € Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2024 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
Entgeltlich erworbene Lizizen	59.911,91	12.702,42	9.176,09	0,00	43.707,91	9.176,09	5.427,42	39.959,24	23.479,00
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.487.334,62	941.081,73	9.881,02	2.235,46	30.753.244,12	0,00	1.310.852,19	32.064.096,31	42.356.674,48
Grundstücke mit anderen Bauten	2.075.835,23	0,00	0,00	0,00	964.420,84	0,00	35.084,00	999.504,84	1.076.330,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	360.030,22	0,00	121.296,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.733,96
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	248.794,95	41.149,10	20.946,56	0,00	163.691,95	20.946,56	25.543,10	168.288,49	100.709,00
Bauvorbereitungskosten	119.623,01	4.842,43	0,00	-2.235,46	0,00	0,00	0,00	0,00	122.229,98
	76.291.618,03	987.073,26	152.123,84	0,00	31.881.356,91	20.946,56	1.371.479,29	33.231.889,64	43.894.677,81
<b>Finanzanlagen</b>									
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	178,41	5,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183,69
	2.778,41	5,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.783,69
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>76.354.308,35</b>	<b>999.780,96</b>	<b>161.299,93</b>	<b>0,00</b>	<b>31.925.064,82</b>	<b>30.122,65</b>	<b>1.376.906,71</b>	<b>33.271.848,88</b>	<b>43.920.940,50</b>

## Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Insgesamt	davon mehr als 1 Jahr Restlaufzeit	Insgesamt	davon mehr als 1 Jahr Restlaufzeit
Forderungen aus Vermietung	54.728,22 €	0,00 €	48.896,13 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.396.447,20 €	695.000,00 €	779.842,13 €	695.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.451.175,42 €</b>	<b>695.000,00 €</b>	<b>828.738,26 €</b>	<b>695.000,00 €</b>

## Ergebnisrücklagen

	31.12.2024	31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	2.815.400,00 €	2.683.200,00 €
Einstellung -aus Jahresüberschuss 2024 / 2023	132.200,00 €	145.500,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	20.802.854,51 €	19.681.797,18 €
Einstellung -aus Jahresüberschuss 2024 / 2023	1.121.057,33 €	1.242.162,74 €
	<b>23.618.254,51 €</b>	<b>22.364.997,18 €</b>

## Rückstellungen

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
für Pensionen	<b>2.751.179,00 €</b>	<b>2.540.215,83 €</b>

Saldovortrag	3.658.535,00 €	3.519.005,00 €
Einstellung	202.769,00 €	409.771,00 €
Auflösung	0,00 €	85.667,00 €
Pensionszahlungen	-184.980,00 €	-184.574,00 €
Deckungsvermögen	-925.145,00 €	-1.118.319,17 €

Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 32.387,00 Euro. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.

für Körperschaftsteuer/SolZ	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Auflösung	0,00 €	0,00 €
Verbrauch	0,00 €	0,00 €
Einstellung	0,00 €	0,00 €

für sonstige Rückstellungen	<b>193.000,00 €</b>	<b>204.000,00 €</b>
Prüfungskosten	30.000,00 €	30.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	14.000,00 €	14.000,00 €
Pensionsgutachten	2.000,00 €	2.000,00 €
Steuerberatung	4.000,00 €	3.000,00 €
Rückstellung für Instandhaltung von Entwässerungskanälen	90.000,00 €	90.000,00 €
Co2 KostAufG	3.000,00 €	15.000,00 €
Hydraulischer Abgleich bei ZH	50.000,00 €	50.000,00 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt				davon		davon	gesichert	Art der Sicherung
	€	mit einer Restlaufzeit <=1Jahr	€	mit einer Restlaufzeit >1Jahr	€	mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	€	mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.833.666,57	1.541.300,58	22.292.365,99	7.387.952,61	14.904.413,38	23.798.635,62			GPR
	( 23.148.601,20 )	( 1.547.965,58 )	( 21.600.635,62 )	( 4.938.274,34 )	( 16.662.361,28 )	( 23.113.870,55 )			GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.611,21	3.331,59	116.279,62	12.559,44	103.720,18	14.060,66			GPR
	( 122.751,07 )	( 3.139,86 )	( 119.611,21 )	( 12.559,44 )	( 107.051,77 )	( 14.316,30 )			GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.259.276,96	1.259.276,96	0,00	0,00	0,00	0,00			
	( 1.337.265,70 )	( 1.337.265,70 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.704,98	6.704,98	0,00	0,00	0,00	0,00			
	( 12.649,40 )	( 12.649,40 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	547.915,94	547.915,94	0,00	0,00	0,00	0,00			
	( 1.373.617,74 )	( 1.373.617,74 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )			
Sonstige Verbindlichkeiten	795.667,91	795.667,91	0,00	0,00	0,00	0,00			
	( 19.435,88 )	( 19.435,88 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )	( 0,00 )			
Gesamtbetrag	26.562.843,57	4.154.197,96	22.408.645,61	7.400.512,05	15.008.133,56	23.812.696,28			
	( 26.014.320,99 )	( 4.294.074,16 )	( 21.720.246,83 )	( 4.950.833,78 )	( 16.769.413,05 )	( 23.128.186,85 )			
<b>GPR = Grundpfandrecht</b> <b>Vorjahreszahlen in Klammern!</b>									

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><u>Umsatzerlöse</u></b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		
-Sollmieten	7.148.100,16 €	6.676.169,17 €
-hierauf Erlösschmälerungen	- 554.058,73 €	- 455.214,91 €
-Umlagen	1.358.102,41 €	1.265.541,83 €
-hierauf Erlösschmälerungen	- 83.064,60 €	- 80.579,15 €
	<b>7.869.079,24 €</b>	<b>7.405.916,94 €</b>
	<b>7.869.079,24 €</b>	<b>7.405.916,94 €</b>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.340.204,62 €	1.272.913,74 €
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 1.272.913,74 €	- 1.174.707,61 €
	<b>67.290,88 €</b>	<b>98.206,13 €</b>
	<b>67.290,88 €</b>	<b>98.206,13 €</b>
<b><u>Andere aktivierte Eigenleistungen</u></b>		
bei Bauten des Anlagevermögens aktiver Personal- und Sachaufwand	- €	- €
	<b>- €</b>	<b>- €</b>
	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:		
-aus dem Abgang von Anlagevermögen	421.822,72 €	- €
-aus der Auflösung von Rückstellungen	17.830,72 €	87.957,05 €
-Eintrittsgelder	816,00 €	1.040,00 €
-Mahn- und Bearbeitungsgebühren	405,00 €	330,00 €
-Versicherungsentschädigungen	75.825,32 €	63.008,56 €
-Erstattungen von Verwaltungs- und Regiebetriebsleistungen	4.998,26 €	4.556,72 €
-Umsatzrabatte	2.765,70 €	18.377,00 €
-Erträge aus früheren Jahren	886,00 €	- €
-Erstattung nach Lohnfortzahlungsgesetz	14.122,95 €	15.659,38 €
-Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.083,87 €	396,31 €
-Skontoerträge	20.593,90 €	18.432,87 €
-Sonstiges	5.461,22 €	10.037,12 €
	<b>567.611,66 €</b>	<b>219.795,01 €</b>
	<b>567.611,66 €</b>	<b>219.795,01 €</b>

## Geschäftsjahr

## Vorjahr

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

### Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

-Betriebskosten	1.320.944,15 €	1.274.160,21 €
-Instandhaltungskosten	2.143.247,08 €	1.475.075,81 €
-Miet- und Räumungsklagen	438,50 €	- €
-Erbbauzinsen	15.558,69 €	15.443,88 €
-Vertriebskosten	23.421,28 €	27.421,06 €
	<b>3.503.609,70 €</b>	<b>2.792.100,96 €</b>

### Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	772.897,67 €	729.456,78 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für die Altersversorgung 511.964,80 €, im Vorjahr 382.189,87 €)	672.448,54 €	529.328,96 €
	<b>1.445.346,21 €</b>	<b>1.258.785,74 €</b>

### Abschreibungen

-Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.310.852,19 €	1.226.236,11 €
-Grundstücke mit anderen Bauten	35.084,00 €	35.084,00 €
-Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.543,10 €	15.040,56 €
-Immaterielle VG	5.427,42 €	3.133,36 €
	<b>1.376.906,71 €</b>	<b>1.279.494,03 €</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

-sächliche Verwaltungsaufwendungen einschl. freiwilliger sozialer Aufwendungen	320.206,05 €	366.968,56 €
-Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, einschl. Erbbauzinsen	2.866,73 €	3.561,40 €
-Abschreibungen auf Forderungen	29.194,47 €	15.617,58 €
-Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- €	97.468,74 €
-Sonstige	- €	- €
	<b>352.267,25 €</b>	<b>483.616,28 €</b>

Geschäftsjahr	Vorjahr
---------------	---------

## Erträge aus Beteiligungen

Gewinnausschüttung DZ Bank	439,25 €	351,40 €
Dividende Volksbank	5,28 €	5,14 €
	<u>444,53 €</u>	<u>356,54 €</u>

## Zinsen und ähnliche Eträge

-für Einlagen bei Kreditinstituten	60.743,89 €	49.956,62 €
-andere Zinserträge	- €	- €
davon aus Aufzinsung KSt-Guthaben	<u>- €</u>	<u>- €</u>
	<u>60.743,89 €</u>	<u>49.956,62 €</u>

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

-für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	364.977,58 €	385.908,22 €
-Abschreibung Geldbeschaffungskosten	7.625,55 €	1.986,16 €
-für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127,82 €	127,82 €
-andere Zinsen	5.256,00 €	- 41.990,11 €
davon <i>Zinsaufwand Pensionsrückstellung</i>	64.941,00 €	61.003,00 €
davon <i>Effekt aus der Zinsänderung Pensionsrückstellung</i>	- 43.927,00 €	- 22.353,00 €
davon <i>Zinsertrag Deckungsvermögen</i>	- 15.758,00 €	- 80.640,11 €
	<u>377.986,95 €</u>	<u>346.032,09 €</u>

## Steuern

-vom Einkommen und Ertrag	347,89 €	1.120,50 €
-Sonstige	187.545,89 €	159.000,01 €
	<u>187.893,78 €</u>	<u>160.120,51 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres sind 97.468,74 € periodenfremde Aufwendungen für Abbruchkosten der Mietwohnhäuser Heeserstr. 14, 16, 18, 20 enthalten.

## C Sonstige Angaben

**Es besteht keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtung, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung ist.**

### **Name und Anschrift des Prüfungsverbandes**

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

**Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:**

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	1
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
Hauswarte	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

### **Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2024:**

- Manfred Jungels (Geschäftsführer)
- Peter Buchmüller

### **Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024:**

- Hannelore Schneider (Vorsitzende)
- Josef Rösner (stellv. Vorsitzender)
- Michael Müller
- Rita Scholl
- Heike Hollmann
- Andreas Feuser

### **Mitgliederbewegung**

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	1.619	5.545
Zugang 2024	99	490
Abgang 2024	98	276
<b>Ende 2024</b>	<b>1.620</b>	<b>5.759</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 74.092,02 € erhöht.

**D Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen gemäß § 28 n und § 40 (3) beschlossen einen Betrag von

**460.477,53 €**

im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung weiterhin vor, den Bilanzgewinn in Höhe von

**67.902,27 €**

wie folgt zu verwenden:

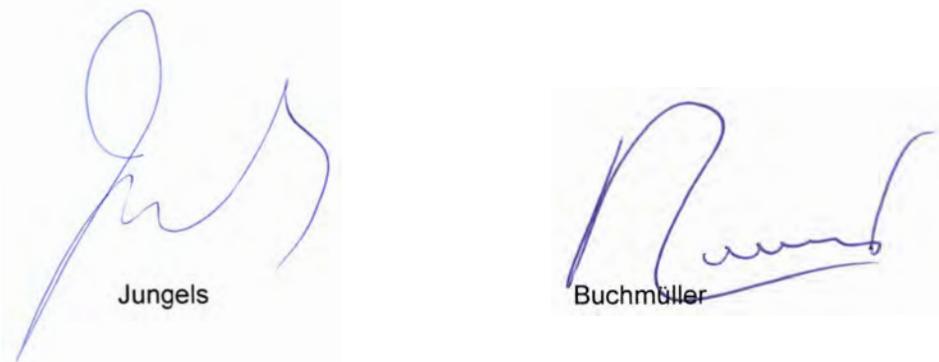
Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01. Januar 2024.

Dividende 2024 (4,0 %)	67.902,27
<b>Gesamt</b>	<b>67.902,27</b>

Siegen, 31.05.2025

Wohnungsgenossenschaft  
Südwestfalen e.G.

**Der Vorstand**



The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for 'Jungels' and the one on the right is for 'Buchmüller'. Both signatures are fluid and cursive.



**Wohnungsgenossenschaft  
Südwesfalen e.G.**  
Weidenauer Straße 214  
57076 Siegen  
**Telefon:** 0271/23654-0  
**Telefax:** 0271/23654-70  
**Internet:** [www.wgs-suedwestfalen.de](http://www.wgs-suedwestfalen.de)  
**E-Mail:** [info@wgs-suedwestfalen.de](mailto:info@wgs-suedwestfalen.de)

---