

Bericht über das Geschäftsjahr für 2025



**Wohnungsgenossenschaft
Südwestfalen e.G.**

**Weidenauer Straße 214
57076 Siegen**

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Bericht des Aufsichtsrates

Jahresabschluss

- **Bilanz 2025**
- **Gewinn- und Verlustrechnung 2025**
- **Anhang 2025**

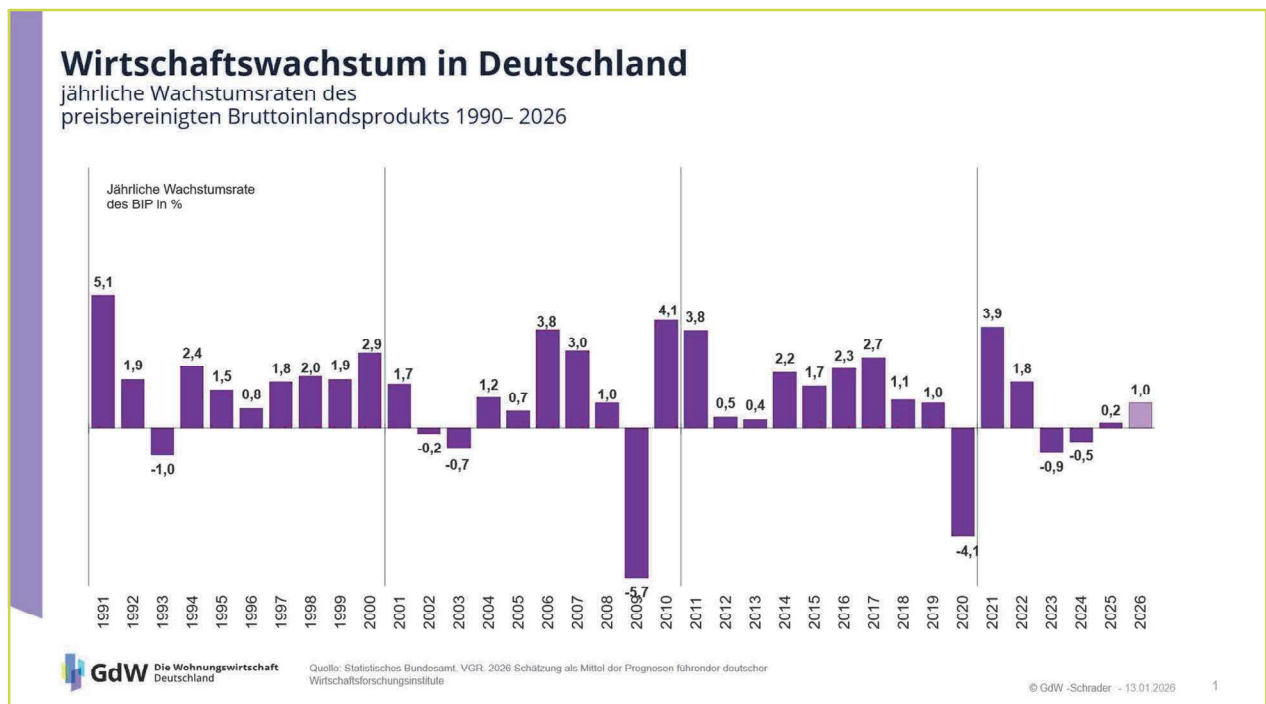
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragem Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

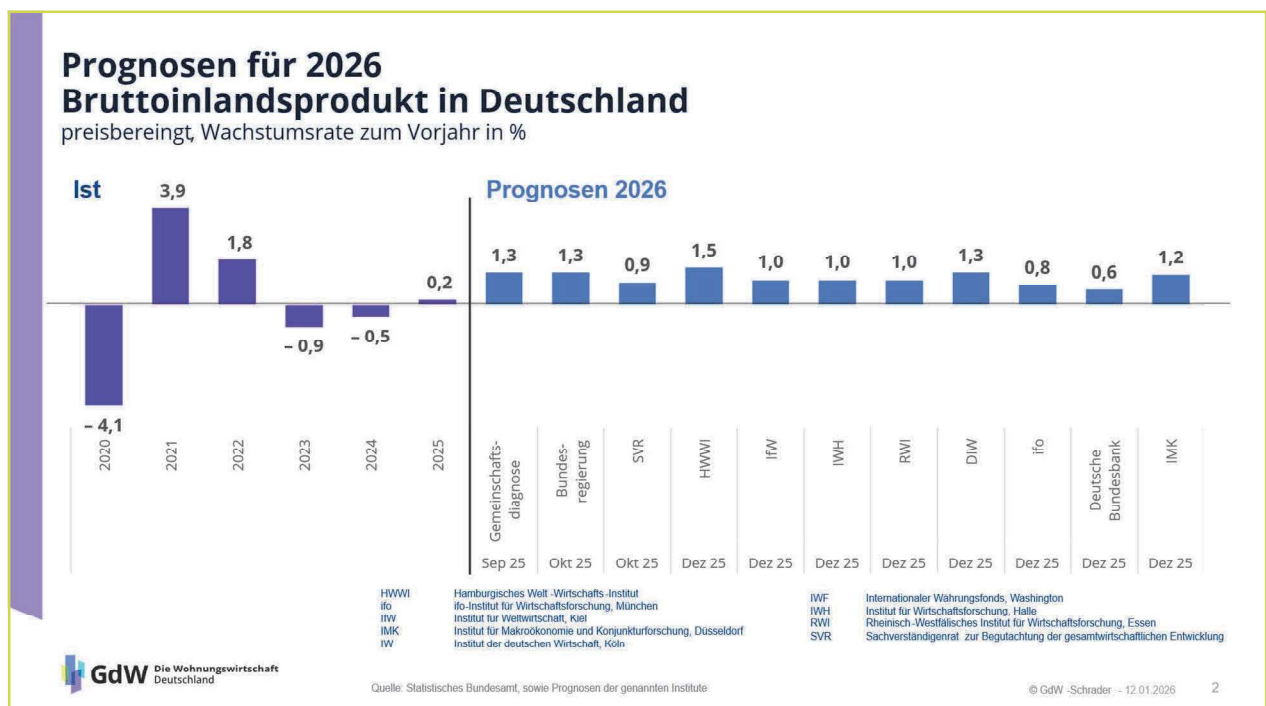
Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.



¹ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.



Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

² 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 Welt-Wirtschafts-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.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation 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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren.

Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt

© GdW - Schrader - 15.01.2026

3

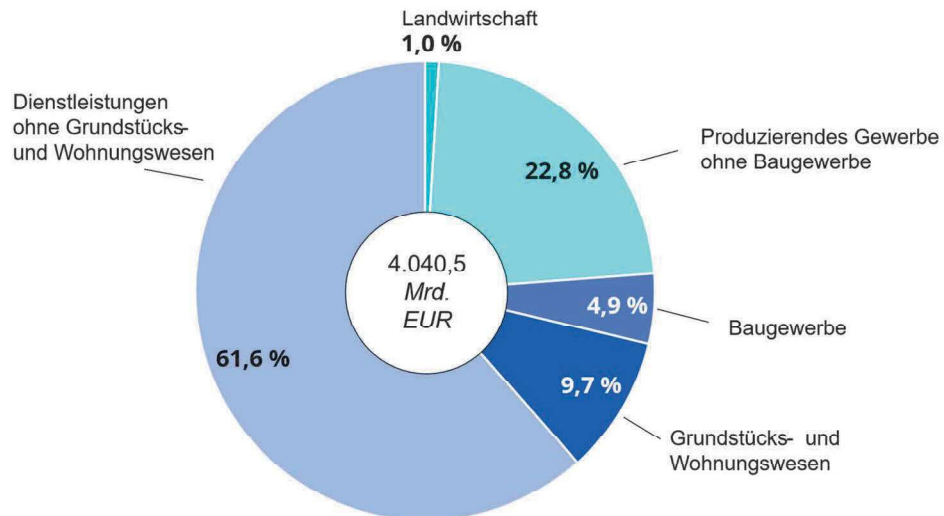
Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW - Schrader - 15.01.2026

4

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

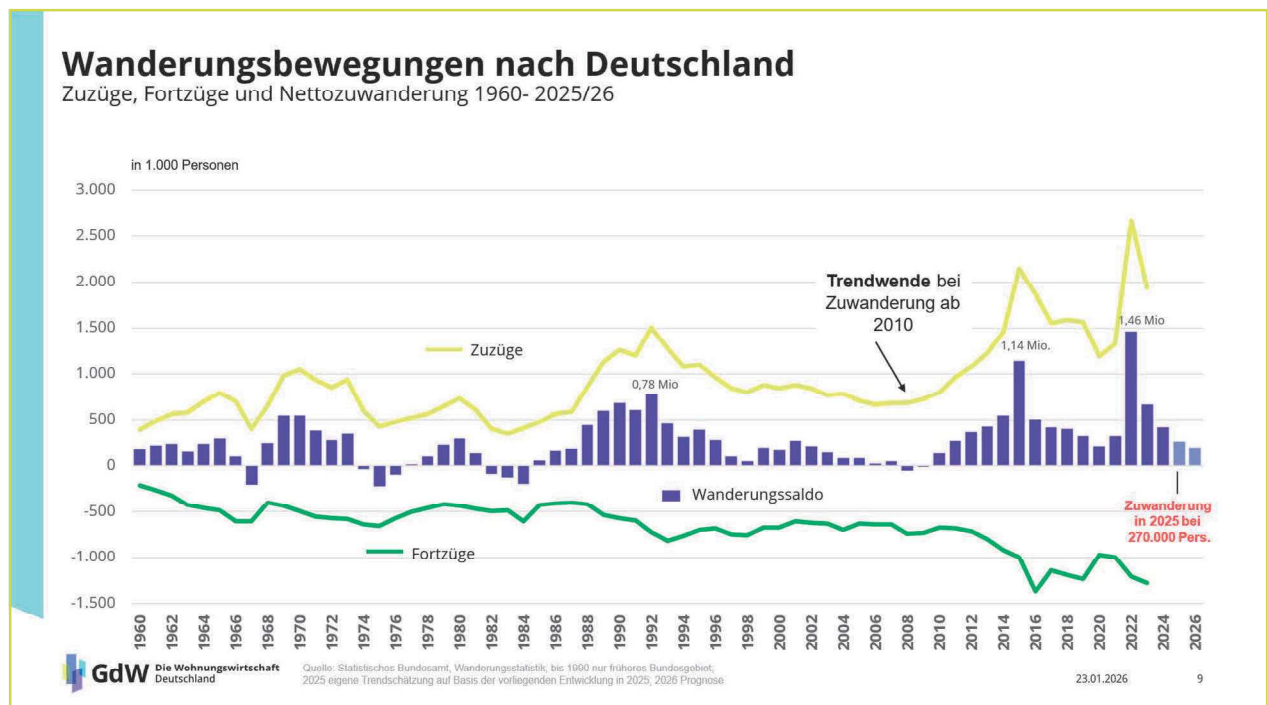
Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um

0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.³

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, 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.⁴



Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte

³ IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

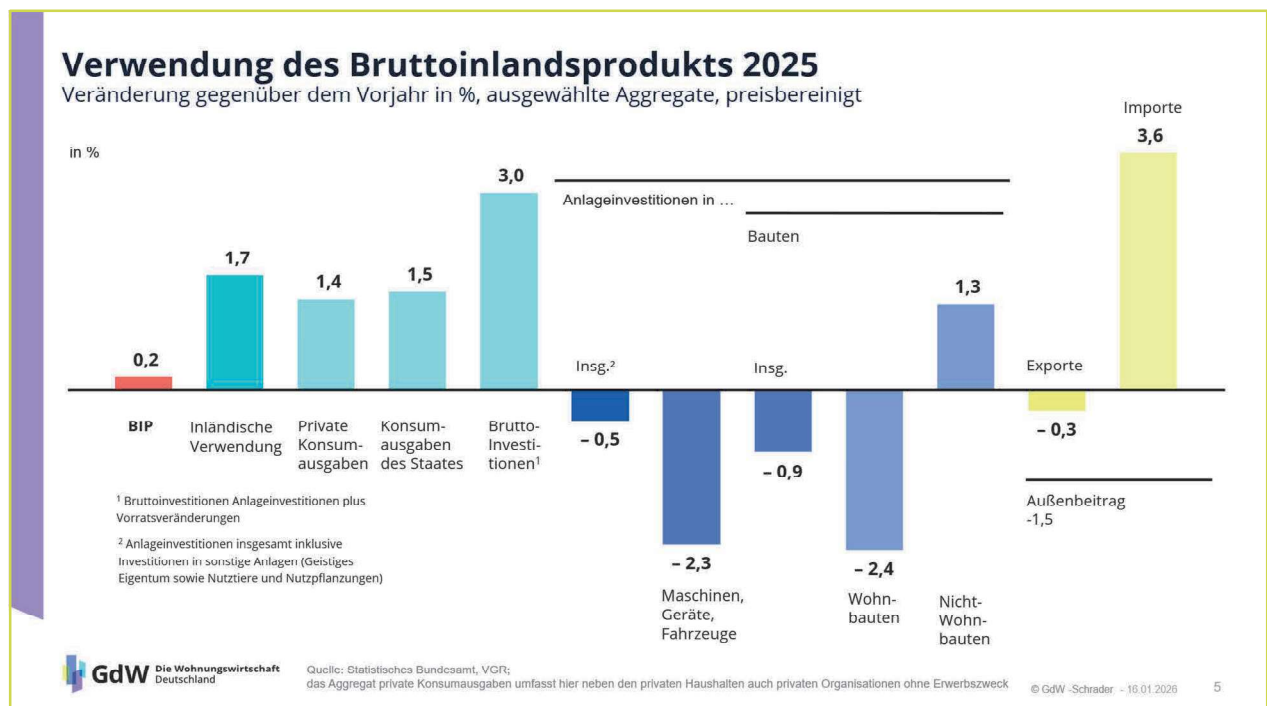
⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).



Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit.

Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiterwachsenden Welthandel. Die Wareneinfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse.

Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

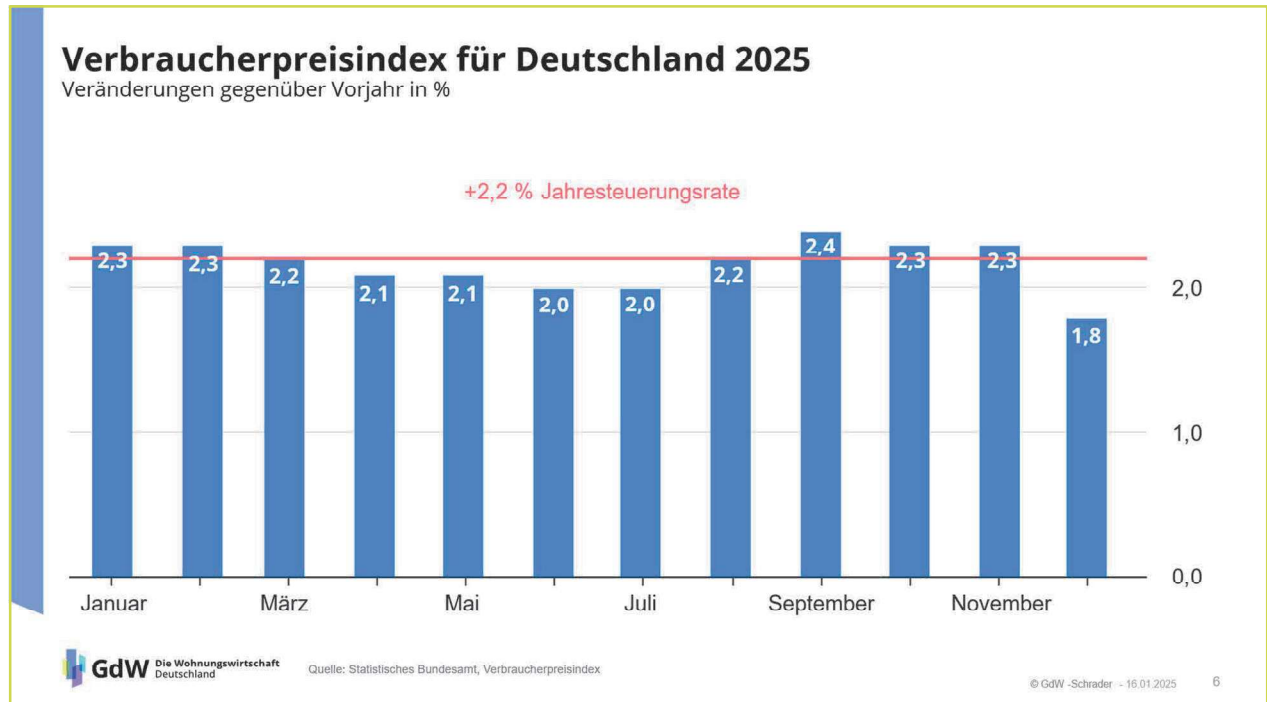
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	– 0,9	– 0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	– 0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	– 0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	– 3,2	– 4,3	– 5,9	– 3,4	– 0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	– 2,5	– 4,2	– 7,3	– 5,4	– 2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	– 1,4	– 2,1	– 0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46 002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2 898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

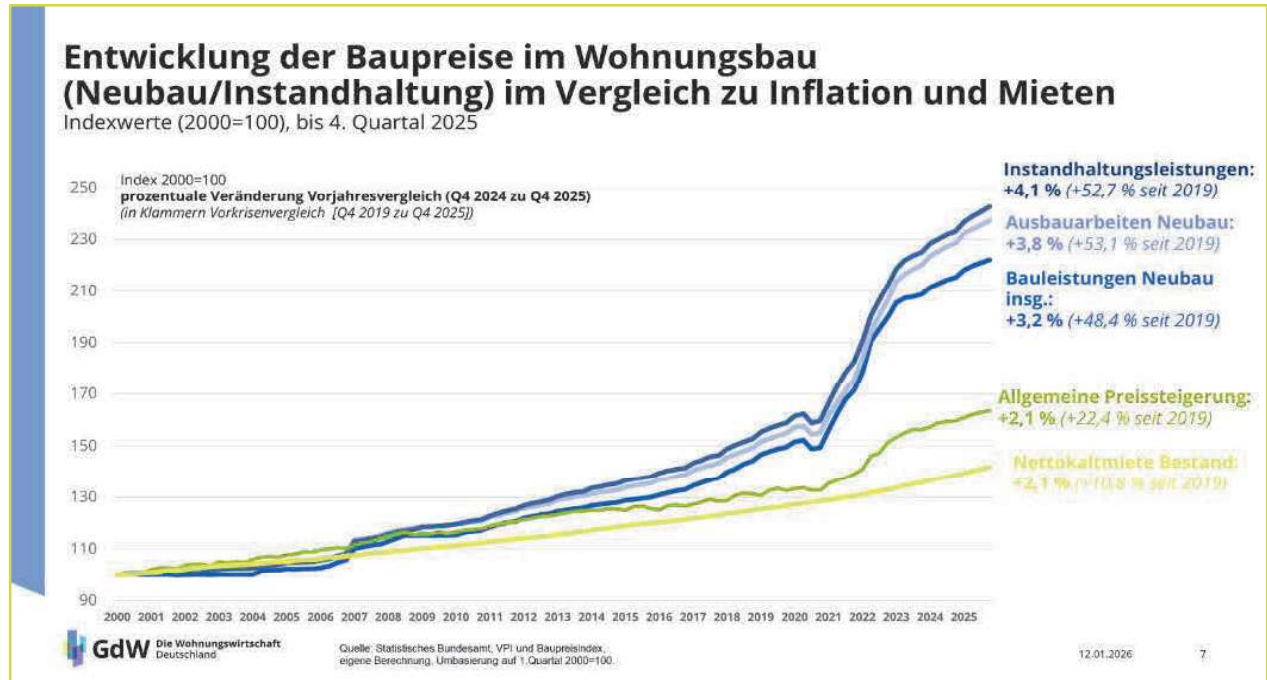
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.



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 2025 um gut 48 %. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

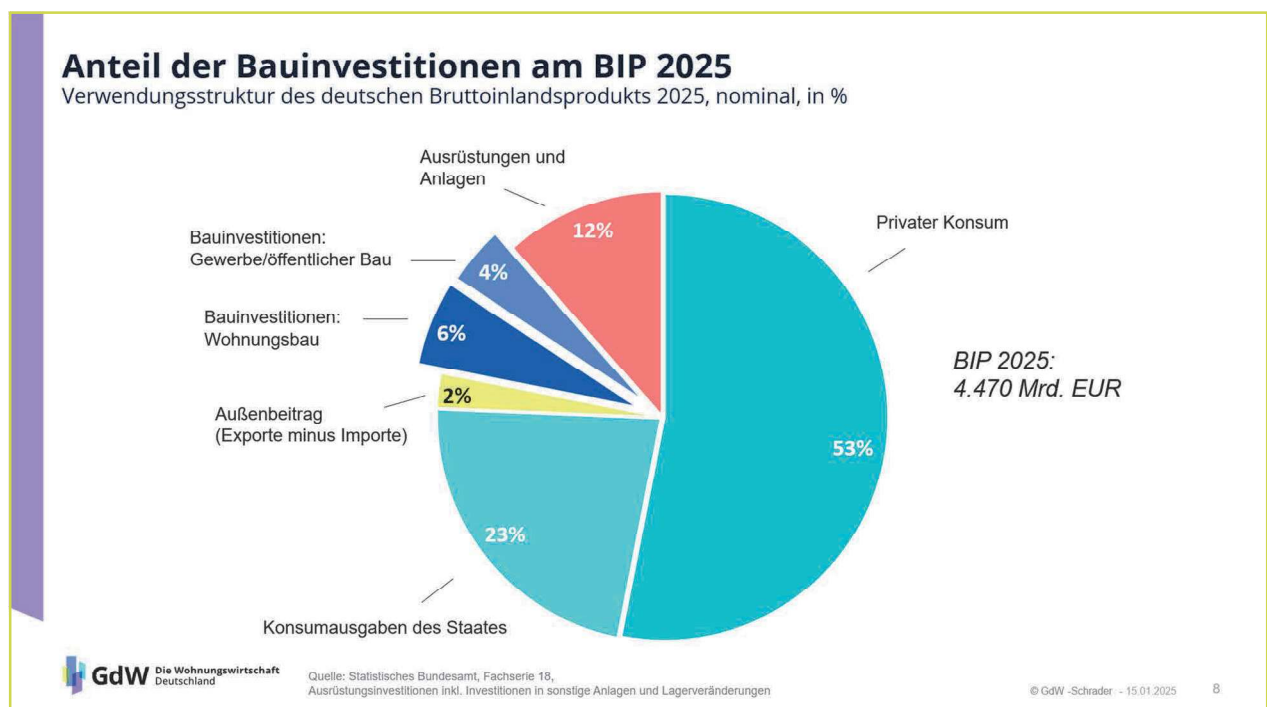
Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich 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 fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

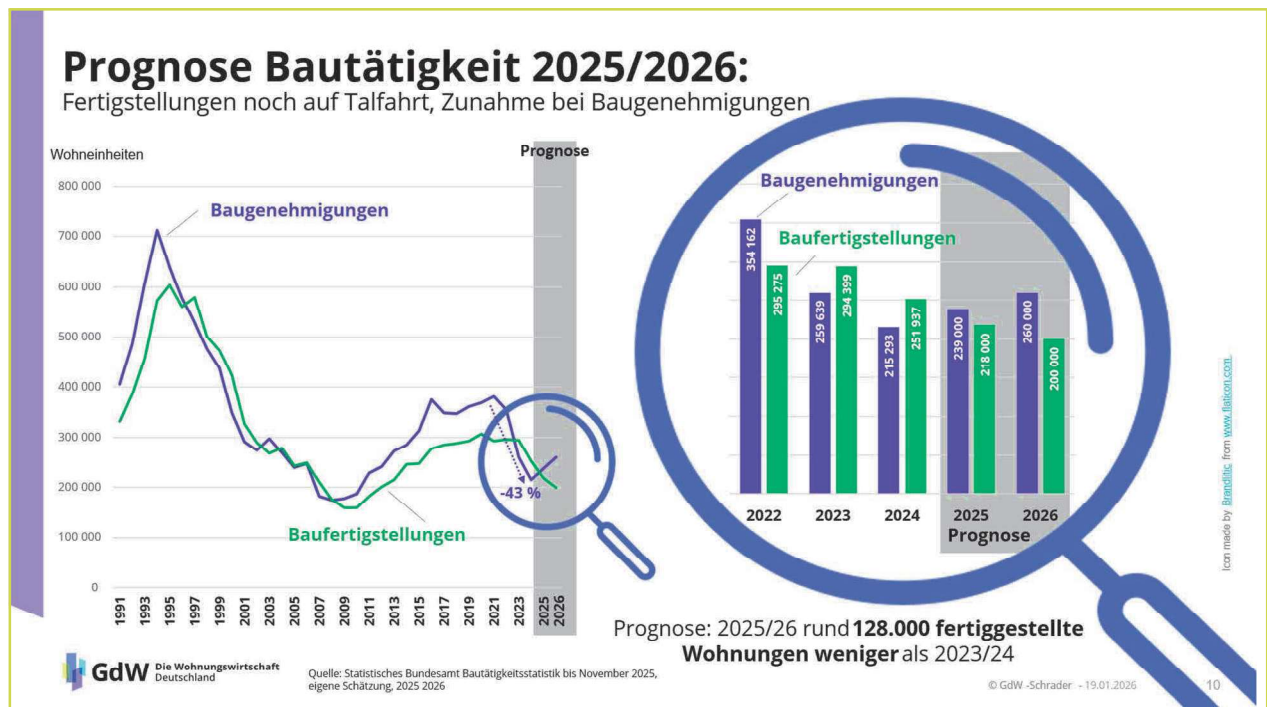
Baugenehmigungen

	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5%
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6%
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0%
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5%
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9%

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

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %).

Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.⁵

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 und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

⁵ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Wohnungsbewirtschaftung 2025

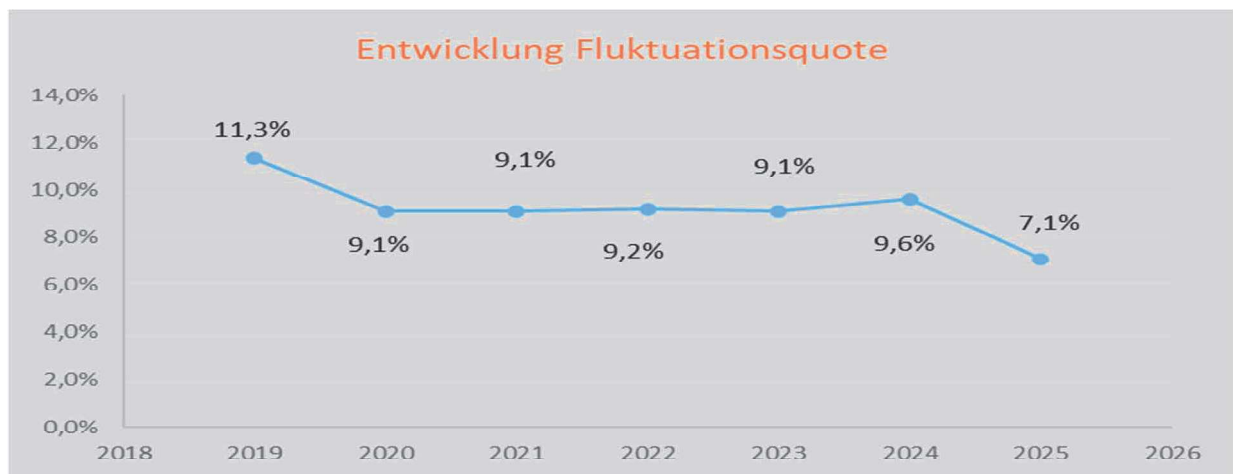
Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2025 um rd. 66,8 T€ vermindert.

Bestandsbewirtschaftung 2025

Am 31.12.2025 verfügte die Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G. über einen Bestand an Mieteinheiten von 1.261 Mietwohnungen, einer gewerblichen Einheit, 166 Garagen, 334 Abstellplätzen und einem selbstgenutzten Büro.

Vermietungssituation 2025

Wohnungswechsel waren im Jahr 2025 bei der Genossenschaft in 90 Fällen zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,1 % bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand. Die Entwicklung der Fluktuationsquote der letzten sieben Jahre stellt die folgende Grafik dar.



Im Geschäftsjahr 2025 war ein durchschnittlicher Leerstand von 6,7 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr ist überwiegend auf strategischen Leerstand für geplante Objektmodernisierungen zurückzuführen. Die Entwicklung der Leerstandsquote der letzten sieben Jahre stellt die folgende Grafik dar.



Umsatzerlöse 2025

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 7.802,3 T€. Dieser Betrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 66,8 T€ vermindert.

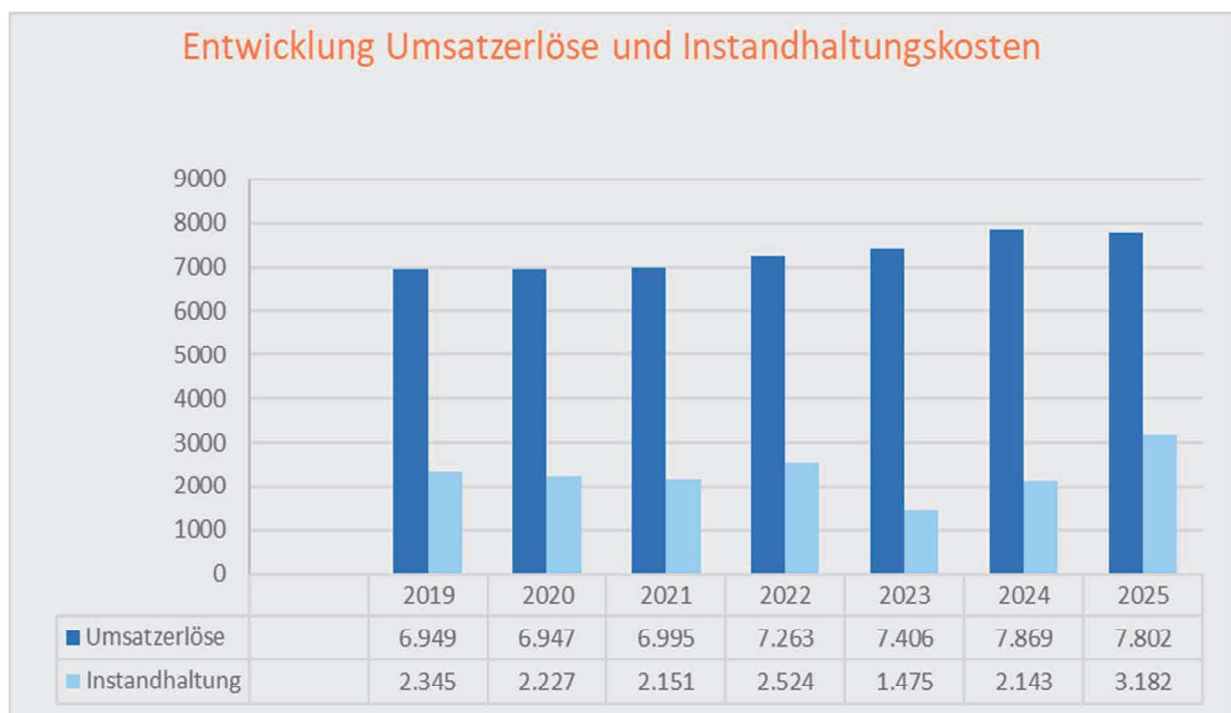
Die negative Auswirkung der verminderten Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit im Geschäftsjahr resultiert vorrangig aus dem Verkauf von Mietwohnungen und dem Rückgang von Erlösschmälerungen.

Instandhaltung 2025

Für die Instandhaltung wurde von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 ein Betrag von 3.182,4 T€ aufgewendet. Dieser Betrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.039,2 T€ erhöht.

Im Wesentlichen sind in dieser Summe Aufwendungen für Wohnungsmodernisierungen, planmäßige Sanierungen und die lfd. Instandhaltung enthalten. Im WiPI 2026 wurden für das Geschäftsjahr 2026 2.970 T€ für solche Maßnahmen angesetzt.

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



Wohnungswirtschaftliche Leistungen der Genossenschaft

Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2025 wurden bei Wohnungsmodernisierungen insgesamt 6 Heizungen eingebaut, davon 6 Wärmepumpe sowie 31 Bäder modernisiert. Die angefallenen Kosten für Modernisierungen, laufende Instandhaltungen und Sanierungen setzen sich wie folgt zusammen:

Instandhaltung / Sanierung

Laufende Instandhaltung	802,3 T€
Wohnungsmodernisierung (Aufwand)	1.802,5 T€
Dachsanierung	0,9 T€
Fassadensanierung	6,5 T€
Wärmepumpen (Austausch Gas-EHA)	250,5 T€
Dachbodendämmung u. Kellerdeckenisolierung	31,5 T€
Außenanlagen	139,6 T€
Treppenhaussanierung	21,4 T€
Hydraulischer Abgleich (Zentralheizungen)	0,0 T€
Versicherungsfälle	127,2 T€
Instandhaltung insgesamt:	3.182,4 T€

Modernisierung

Wohnungsmodernisierung (Aktivierung)	77,3 T€
Mod. Maßn. „Auf dem Sand 1, 3, 5, 7“	2.404,6 T€
Modernisierung insgesamt:	2.481,9 T€

Neubau

Baumaßnahme „Heeserstr. 18, 20“	8,9 T€
Neubau insgesamt:	8,9 T€

Gesamtinvestition: **5.673,2 T€**

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 in 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

/

56 Mietwohnungen







Waldenburger Str. 12, 14, Kreuztal

/

12 Mietwohnungen



Am Biggeufer 5, Olpe / 6 Mietwohnungen





Hambergstr. 41, 43, Siegen

/

12 Mietwohnungen





Stephanstr. 38, 40, Kreuztal

/

8 Mietwohnungen





Heeserstr. 18, 20, Siegen / 20 Mietwohnungen



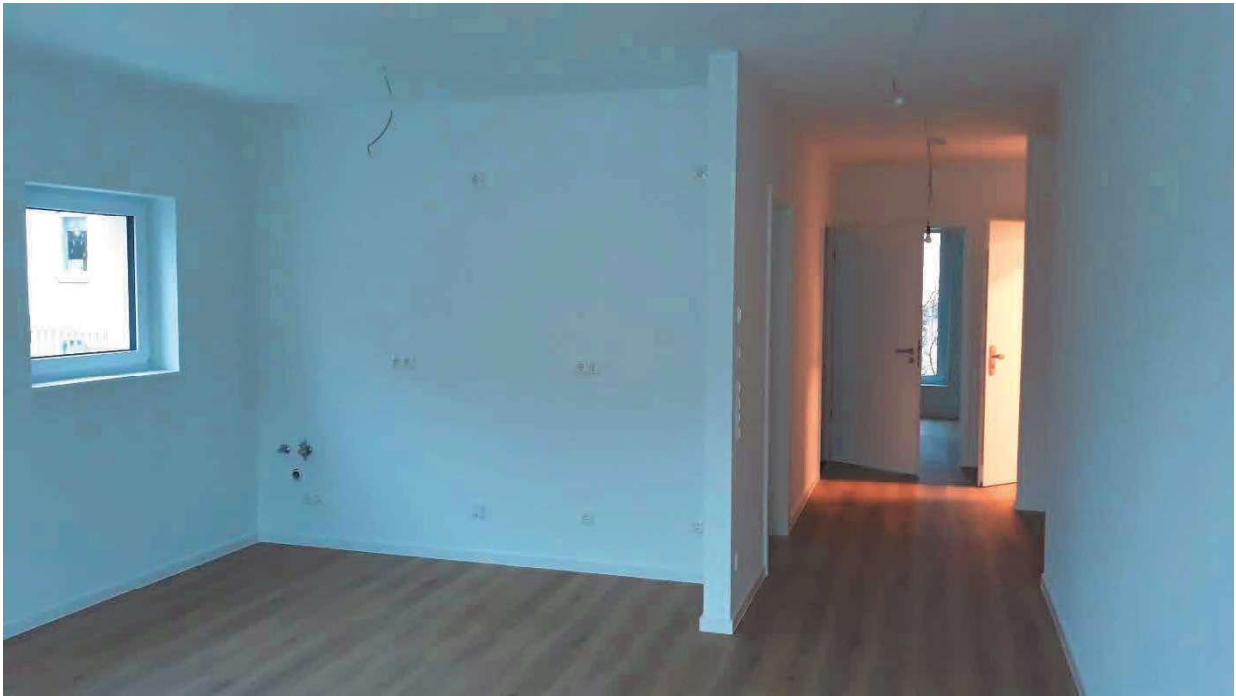












Calvinstr. 9

/

10 Mietwohnungen







Auf dem Sand 1 – 7, Siegen

/

25 Mietwohnungen











Vermögenslage

(Vermögensstruktur, Kapitalstruktur)

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,53 T€	0,04%	23,48 T€	0,04%	-2,95 T€
Sachanlagen	44.293,64 T€	78,45%	43.894,68 T€	79,74%	398,96 T€
Finanzanlagen	2,78 T€	0,01%	2,78 T€	0,01%	0,00 T€
Anlagevermögen gesamt	44.316,95 T€	78,50%	43.920,94 T€	79,79%	396,01 T€
Umlaufvermögen					
Mittel 1. Grades					
liquide Mittel	5.845,71 T€	10,35%	4.553,79 T€	8,26%	1.291,92 T€
Mittel 2. Grades					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	882,63 T€	1,56%	1.451,18 T€	2,64%	-568,55 T€
Mittel 3. Grades					
Bausparguthaben	4.142,69 T€	7,34%	3.768,10 T€	6,85%	374,59 T€
Vorräte	1.251,61 T€	2,22%	1.353,24 T€	2,45%	-101,63 T€
aktive RAP	14,61 T€	0,03%	1,58 T€	0,01%	13,03 T€
Umlaufvermögen gesamt	12.137,25 T€	21,50%	11.127,89 T€	20,21%	1.009,36 T€
Bilanzsumme	56.454,20 T€	100,00%	55.048,83 T€	100,00%	1.405,37 T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben der verbleibenden und ausgeschiedenen Mitglieder	1.937,28 T€	3,43%	1.855,66 T€	3,37%	81,62 T€
Rücklagen und Bilanzgewinn	27.751,54 T€	49,16%	23.686,16 T€	43,03%	4.065,38 T€
Eigenkapital gesamt	29.688,82 T€	52,59%	25.541,82 T€	46,40%	4.147,00 T€
Fremdkapital					
Langfristiges Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	2.675,09 T€	4,74%	2.751,18 T€	5,00%	-76,09 T€
langfristige Verbindlichkeiten	12.985,93 T€	23,00%	15.008,13 T€	27,26%	-2.022,20 T€
	15.661,02 T€	27,74%	17.759,31 T€	32,26%	-2.098,29 T€
Mittelfristiges Fremdkapital					
	6.837,37 T€	12,11%	7.400,51 T€	13,44%	-563,14 T€
	6.837,37 T€	12,11%	7.400,51 T€	13,44%	-563,14 T€
Kurzfristiges Fremdkapital					
kurzfristige Rückstellungen	172,92 T€	0,31%	193,00 T€	0,35%	-20,08 T€
kurzfristige Verbindlichkeiten	4.094,07 T€	7,25%	4.154,19 T€	7,55%	-60,12 T€
	4.266,99 T€	7,56%	4.347,19 T€	7,90%	-80,20 T€
Fremdkapital gesamt	26.765,38 T€	47,41%	29.507,01 T€	53,60%	-2.741,63 T€
Bilanzsumme	56.454,20 T€	100,00%	55.048,83 T€	100,00%	1.405,37 T€

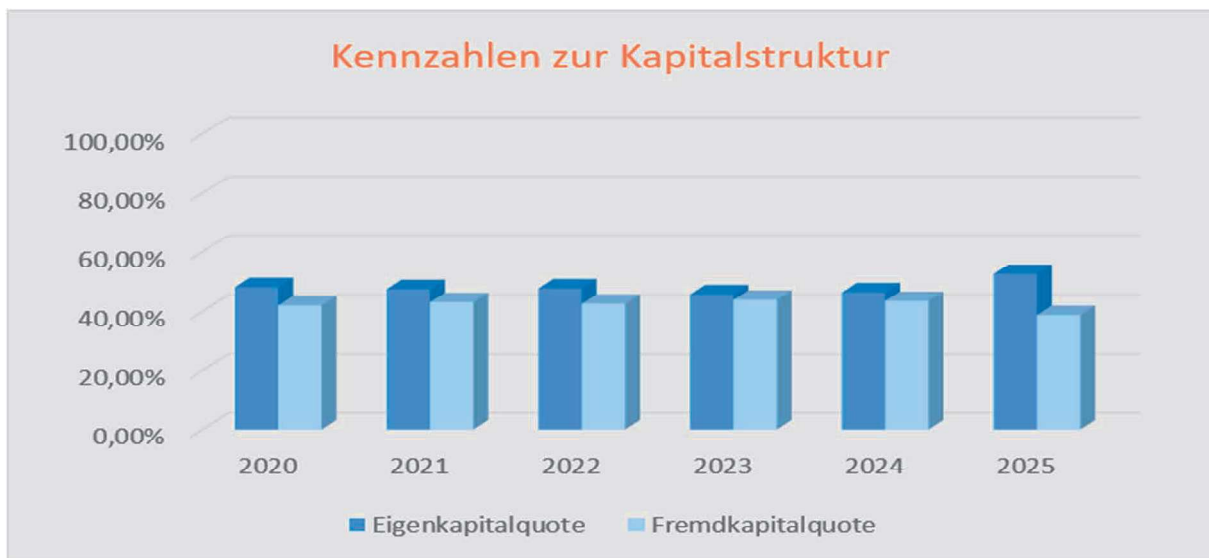
Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt am 31.12.2025 TEUR 29.688,82 und stellt somit den größten Anteil am Gesamtkapital mit einer Eigenkapitalquote von 52,59 % (im Vorjahr 46,40 %) dar.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am Gesamtkapital beträgt TEUR 21.890,72 (dies entspricht 38,78 %, im Vorjahr 43,51 %).

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 36,6 %, Stand: 2023 (2022: 36,2 %) liegt.

Kennzahlen zur Kapitalstruktur						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote	48,15%	47,51%	47,73%	45,73%	46,40%	52,59%
Fremdkapitalquote	42,00%	43,09%	42,56%	43,91%	43,51%	38,78%

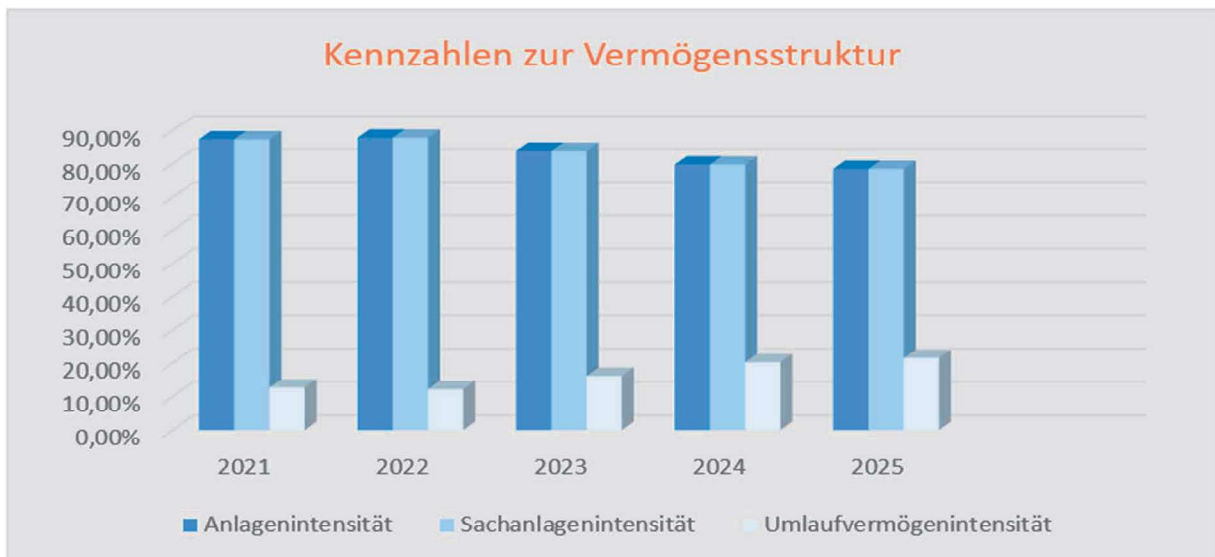


Vermögensstruktur

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 1.405,37 T€ erhöht. Das Anlagevermögen erreicht mit 44.316,95 T€ eine Anlagenintensität von 78,50 % (Vorjahr 43.920,94 T€ = 79,79 %), gemessen am Gesamtvermögen.

Die Sachanlagenintensität beläuft sich mit 44.293,64 T€ auf 78,45 % (Vorjahr 43.894,68 T€ = 79,74 %). Das Umlaufvermögen macht mit 12.137,25 T€ einen Anteil am Gesamtvermögen von 21,50 % (Vorjahr 11.127,89 T€ = 20,21 %) aus, wobei die liquiden Mittel und die Bausparguthaben den größten Anteil am Umlaufvermögen ausmachen.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
	2021	2022	2023	2024	2025
Anlagenintensität	87,31%	87,82%	83,84%	79,79%	78,50%
Sachanlagenintensität	87,29%	87,80%	83,80%	79,74%	78,45%
Umlaufvermögenintensität	12,69%	12,18%	16,16%	20,21%	21,50%



Finanzstruktur

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

Kennzahlen zur Finanzstruktur						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Deckungsgrad A	52,71%	54,00%	53,99%	54,16%	57,81%	66,40%
Deckungsgrad B	95,72%	99,87%	98,89%	103,05%	108,83%	111,02%

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					
	2021	2022	2023	2024	2025
Liquidität 1. Grades	142,92%	109,57%	169,62%	452,96%	435,46%
Liquidität 2. Grades	202,44%	119,99%	178,66%	472,92%	501,21%
Liquidität 3. Grades	166,32%	153,61%	174,99%	252,92%	263,34%

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 2,1 % (2023) und hat sich somit gegenüber dem Jahr 2022 gering verändert (2,3 %). In den alten Bundesländern hat sich die Gesamtkapitalrentabilität mit 2,2 % (2023) ebenfalls nur geringfügig verändert (Vorjahr 2,4 %).

Bezogen auf das durchschnittliche Gesamtkapital konnte unsere Genossenschaft in diesem Jahr eine Gesamtkapitalrendite von 8,00 % (Einmaleffekt durch Objektverkäufe) / (Vorjahr 3,08 %) erzielen.

Eigenkapitalrentabilität

Die durch das Eigenkapital erzielte durchschnittliche Rendite aller Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern betrug 4,0 % (2023) und hat sich um 0,4 % verringert (im Vorjahr 4,4 %).

Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital hat unsere Genossenschaft eine Eigenkapitalrendite von 13,92 % (Einmaleffekt durch Objektverkäufe) / (im Vorjahr 5,17 %) erzielen können.

Ertragslage

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres 2025 von 4.011,19 T€ spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen sowie den Einmaleffekt aus Objektverkäufen wider. Das Betriebsergebnis 2025 hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 mit 2.745,62 T€ verbessert. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass der Bestand kostendeckend vermietet werden kann.

	<u>2025</u> T€	<u>2024</u> T€	<u>Verände- rung</u> T€
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	7.802,29 T€	7.869,08 T€	-66,79 T€
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	-88,60 T€	67,29 T€	-155,89 T€
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Gesamtleistung	7.713,69 T€	7.936,37 T€	-222,68 T€
Sonstige betriebliche Erträge	4.585,87 T€	567,61 T€	4.018,26 T€
Betriebliche Erträge (Gesamtertrag des Betriebes)	12.299,56 T€	8.503,98 T€	3.795,58 T€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.564,37 T€	3.503,61 T€	1.060,76 T€
Personalaufwendungen	1.311,52 T€	1.445,35 T€	-133,83 T€
Abschreibungen	1.450,76 T€	1.376,91 T€	73,85 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	364,26 T€	352,27 T€	11,99 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	423,19 T€	372,73 T€	50,46 T€
Sonstige Steuern (Grundsteuern)	174,27 T€	187,54 T€	-13,27 T€
Betriebliche Aufwendungen (Gesamtaufwand des Betriebes)	8.288,37 T€	7.238,41 T€	1.049,96 T€
Betriebsergebnis	4.011,19 T€	1.265,57 T€	2.745,62 T€
Beteiligungserträge	0,44 T€	0,44 T€	0,00 T€
Zinsen und ähnliche Erträge	86,65 T€	60,74 T€	25,91 T€
Finanzerträge	87,09 T€	61,18 T€	25,91 T€
Zinsaufwand	-35,12 T€	5,25 T€	40,37 T€
Abschreibungen auf Finanzwerte	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Finanzaufwendungen	-35,12 T€	5,25 T€	40,37 T€
Finanzergebnis	122,21 T€	55,93 T€	66,28 T€
Neutrale Erträge	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Neutrale Aufwendungen	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Neutrales Ergebnis	0,00 T€	0,00 T€	0,00 T€
Jahresergebnis vor Steuern	4.133,40 T€	1.321,50 T€	2.811,90 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,12 T€	-0,34 T€	-0,22 T€
Jahresergebnis nach Steuern	4.133,28 T€	1.321,16 T€	2.812,12 T€

Instandhaltung, Modernisierung

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der nächsten drei Jahre wird voraussichtlich Kosten zwischen 8,0 und 9,0 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

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

Mitgliederbetreuung

Die 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)

Bei dem internen Kontrollsystem (IKS) wird besonderes Augenmerk auf das regelmäßige Berichtswesen gelegt.

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

Bei allen Neubau-, Modernisierungs- 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 monatliche 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 sowie dem USA – Iran Konflikt sei dem 28.02.2026 mit der Blockade des Schiffverkehrs in der Meerenge von Hormus, 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 02.2022 sind die Auswirkungen durch den anhaltenden Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sowie dem USA – Iran Konflikt seit

02.2026 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 2026

Der Arbeits- und Investitionsplan 2026 beinhaltet Budgets für die lfd. Instandhaltung und die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.

Das Instandhaltungsbudget für die lfd. Instandhaltung u. Versicherungsfälle beträgt 770 T€.

Für die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung wurde ein Volumen von 1,5 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 700 T€ für weitere Sanierungsmaßnahmen im Arbeits- und Investitionsplan 2026 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 2025. Die steigenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft, 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 Leistungsbereitschaft dankt der Vorstand dem ganzen Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Siegen, 31. Mai 2026

Der Vorstand

Jungels

Buchmüller

Der 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 2025 geprüft und gebilligt und den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 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 2025 festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2025 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit. Sie haben erneut zu einem für die Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G. geschäftlich erfolgreichen Jahr beigetragen.

Siegen, 31. Mai 2026

Der Aufsichtsrat

gez. Hannelore Schneider, Josef Rösner, Rita Scholl, Bernd Müller, Michael Müller,
Andreas Feuser

Jahresabschluss 2025

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

<u>AKTIVA</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<u>Anlagevermögen</u>			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		20.528,00	23.479,00
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.857.423,65		42.356.674,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1.041.246,39		1.076.330,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	182.601,78		238.733,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.939,00		100.709,00
Bauvorbereitungskosten	<u>127.426,66</u>	44.293.637,48	122.229,98
<u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	<u>190,95</u>	<u>2.790,95</u>	<u>183,69</u>
Anlagevermögen insgesamt:		44.316.956,43	43.920.940,50
<u>Umlaufvermögen</u>			
<u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	1.251.604,59		1.340.204,62
Andere Vorräte	<u>0,00</u>	1.251.604,59	13.041,00
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	43.164,12		54.728,22
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>839.462,00</u>	882.626,12	1.396.447,20
<u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.845.712,91		4.553.798,90
Bausparguthaben	<u>4.142.692,52</u>	<u>9.988.405,43</u>	<u>3.768.099,52</u>
Umlaufvermögen insgesamt:		12.122.636,14	11.126.319,46
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	434,37		1.319,48
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>14.173,15</u>	<u>14.607,52</u>	<u>258,59</u>
<u>BILANZSUMME</u>		<u>56.454.200,09</u>	<u>55.048.838,03</u>

PASSIVA

Geschäftsjahr
Euro Euro

Vorjahr
Euro

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
Rückständige fällige Einzahlungen
auf die Geschäftsanteile:
€ 331,00 / im Vorjahr: € 2.466,80

107.983,00		84.010,00
<u>1.829.301,03</u>	1.937.284,03	1.771.648,68

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: € 413.400,00
im Vorjahr: € 132.200,00

3.228.800,00		2.815.400,00
--------------	--	--------------

Andere Ergebnisrücklagen
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: € 3.649.016,34
im Vorjahr: € 1.121.057,33

<u>24.451.870,85</u>	27.680.670,85	20.802.854,51
----------------------	---------------	---------------

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss
Einstellungen in Ergebnisrücklagen

4.133.282,29		1.321.159,60
<u>-4.062.416,34</u>	<u>70.865,95</u>	<u>-1.253.257,33</u>

Eigenkapital insgesamt:

29.688.820,83	25.541.815,46
---------------	---------------

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und
ähnliche Verpflichtungen
Sonstige Rückstellungen

2.675.088,00		2.751.179,00
<u>172.923,92</u>	2.848.011,92	193.000,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

21.774.250,86		23.833.666,57
---------------	--	---------------

Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern

116.471,35		119.611,21
------------	--	------------

Erhaltene Anzahlungen

1.207.363,59		1.259.276,96
--------------	--	--------------

Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen

a) Verbindlichkeiten aus Vermietung

6.700,54		6.704,98
----------	--	----------

b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen
und Leistungen

783.927,07		547.915,94
------------	--	------------

Sonstige Verbindlichkeiten

<u>28.653,93</u>	<u>23.917.367,34</u>	<u>795.667,91</u>
------------------	----------------------	-------------------

(davon aus Steuern: € 12.482,58)

(im Vorjahr: € 10.685,33)

(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.024,09)

(im Vorjahr: € 2.434,23)

BILANZSUMME

<u>56.454.200,09</u>	<u>55.048.838,03</u>
----------------------	----------------------

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		7.802.294,37	7.869.079,24
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-88.600,03	67.290,88
Sonstige betriebliche Erträge		4.585.873,10	567.611,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-4.564.366,67</u>	<u>-3.503.609,70</u>
Rohergebnis		7.735.200,77	5.000.372,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-852.486,83		-772.897,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-459.036,23</u>	-1.311.523,06	-672.448,54
davon für Altersversorgung: € 294.821,32			(521.358,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.450.756,76	-1.376.906,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-364.262,53	-352.267,25
Erträge aus Beteiligungen	446,51		444,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>86.642,63</u>	87.089,14	60.743,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-388.077,60	-377.986,95
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € -35.114,00			(5.256,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-115,84</u>	<u>-347,89</u>
Ergebnis nach Steuern		4.307.554,12	1.508.705,49
Sonstige Steuern		<u>-174.271,83</u>	<u>-187.545,89</u>
Jahresüberschuss		4.133.282,29	1.321.159,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>-4.062.416,34</u>	<u>-1.253.257,33</u>
Bilanzgewinn		<u>70.865,95</u>	<u>67.902,27</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 2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 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 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%, 14,28%, 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**

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten; sie sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

- **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 der KfW Tilgungszuschuss der Modernisierungsmaßnahme „Calvinstr. 9“ mit 695 T€ sowie Versicherungsfälle 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 Rechnungszinssatz von 2,06 %, einem SV-Trend von 2,00 % und einem Rententrend in Höhe von 2,00 % auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck 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 31.12.2025 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 sind in dem nachfolgenden verkürzten Anlagengitter dargestellt:

	Anschaffungs-/ kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umb. des Geschäftsjahres €	kumulierte Abschreibung € Vorjahr	Abgang kum. Abschreibung €	Abschreibung Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibung € Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	63.438,24	2.860,64	0,00	0,00	39.959,24	0,00	5.811,64	45.770,88	20.528,00
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.420.770,79	2.490.728,00	611.233,83	0,00	32.064.096,31	0,00	1.378.745,00	33.442.841,31	42.857.423,65
Grundstücke mit anderen Bauten	2.075.835,23	0,00	0,00	0,00	999.504,84	0,00	35.084,00	1.034.588,84	1.041.246,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	238.733,96	0,00	56.132,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.601,78
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	268.997,49	10.154,12	0,00	0,00	168.288,49	0,00	25.924,12	194.212,61	84.939,00
Bauvorbereitungskosten	122.229,98	5.196,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.426,66
	77.126.567,45	2.506.078,80	667.366,01	0,00	33.231.889,64	0,00	1.439.753,12	34.671.642,76	44.293.637,48
Finanzanlagen									
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	183,69	7,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190,95
	2.783,69	7,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.790,95
Anlagevermögen insgesamt:	77.192.789,38	2.508.946,70	667.366,01	0,00	33.271.848,88	0,00	1.445.564,76	34.717.413,64	44.316.956,43

Forderungen

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Insgesamt	davon mehr als 1 Jahr Restlaufzeit	Insgesamt	davon mehr als 1 Jahr Restlaufzeit
Forderungen aus Vermietung	43.164,12 €	0,00 €	54.728,22 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	839.462,00 €	0,00 €	1.396.447,20 €	695.000,00 €
Gesamt	882.626,12 €	0,00 €	1.451.175,42 €	695.000,00 €

Ergebnisrücklagen

	31.12.2025	31.12.2024
Gesetzliche Rücklage	3.228.800,00 €	2.815.400,00 €
Einstellung -aus Jahresüberschuss 2025 / 2024	413.400,00 €	132.200,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	24.451.870,85 €	20.802.854,51 €
Einstellung -aus Jahresüberschuss 2025 / 2024	3.649.016,34 €	1.121.057,33 €
	27.680.670,85 €	23.618.254,51 €

Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
für Pensionen	2.675.088,00 €	2.751.179,00 €
Saldovortrag	3.676.324,00 €	3.658.535,00 €
Einstellung	201.225,62 €	202.769,00 €
Auflösung	0,00 €	0,00 €
Pensionszahlungen	-204.259,62 €	-184.980,00 €
Deckungsvermögen	-998.202,00 €	-925.145,00 €

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 81.878,00 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	0,00 €	0,00 €
Auflösung	0,00 €	0,00 €
Verbrauch	0,00 €	0,00 €
Einstellung	0,00 €	0,00 €

für sonstige Rückstellungen	172.923,92 €	193.000,00 €
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 €	4.000,00 €
Rückstellung für Instandhaltung von Entwässerungskanälen	90.000,00 €	90.000,00 €
Co2 KostAufG	24.723,92 €	3.000,00 €
Hydraulischer Abgleich bei ZH	0,00 €	50.000,00 €
Heizkostenabrechner	8.200,00 €	0,00 €

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

Verbindlichkeiten	insgesamt			davon	davon	gesichert	
	€	mit einer Restlaufzeit ≤ 1 Jahr €	mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr €	mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.774.250,86 (23.833.666,57)	2.064.095,01 (1.541.300,58)	19.710.155,85 (22.292.365,99)	6.824.815,03 (7.387.952,61)	12.885.340,82 (14.904.413,38)	21.752.115,55 (23.798.635,62)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	116.471,35 (119.611,21)	3.331,59 (3.331,59)	113.139,76 (116.279,62)	12.559,44 (12.559,44)	100.580,32 (103.720,18)	13.805,02 (14.060,66)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.207.363,59 (1.259.276,96)	1.207.363,59 (1.259.276,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.700,54 (6.704,98)	6.700,54 (6.704,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	783.927,07 (547.915,94)	783.927,07 (547.915,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.653,93 (795.667,91)	28.653,93 (795.667,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	23.917.367,34 (26.562.843,57)	4.094.071,73 (4.154.197,96)	19.823.295,61 (22.408.645,61)	6.837.374,47 (7.400.512,05)	12.985.921,14 (15.008.133,56)	21.765.920,57 (23.812.696,28)	
GPR = Grundpfandrecht							
Vorjahreszahlen in Klammern!							

II. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Umsatzerlöse</u>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		
-Sollmieten	6.950.547,13 €	7.148.100,16 €
-hierauf Erlösschmälerungen	- 477.640,50 €	- 554.058,73 €
-Umlagen	1.439.270,49 €	1.358.102,41 €
-hierauf Erlösschmälerungen	- 109.882,75 €	- 83.064,60 €
	<u>7.802.294,37 €</u>	<u>7.869.079,24 €</u>
 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.251.604,59 €	1.340.204,62 €
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 1.340.204,62 €	- 1.272.913,74 €
	<u>- 88.600,03 €</u>	<u>67.290,88 €</u>
 <u>Andere aktivierte Eigenleistungen</u>		
bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal- und Sachaufwand	- €	- €
	<u>- €</u>	<u>- €</u>
 <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:		
-aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.312.669,86 €	421.822,72 €
-aus der Auflösung von Rückstellungen	51.633,28 €	17.830,72 €
-Eintrittsgelder	672,00 €	816,00 €
-Mahn- und Bearbeitungsgebühren	546,00 €	405,00 €
-Versicherungsentschädigungen	133.891,12 €	75.825,32 €
-Erstattungen von Verwaltungs- und Regiebetriebsleistungen	6.889,14 €	4.998,26 €
-Umsatzrabatte	10.840,94 €	2.765,70 €
-Erträge aus früheren Jahren	108,29 €	886,00 €
-Erstattung nach Lohnfortzahlungsgesetz	16.438,01 €	14.122,95 €
-Ausbuchung von Verbindlichkeiten	981,44 €	2.083,87 €
-Skontoerträge	27.676,54 €	20.593,90 €
-Sonstiges	23.526,48 €	5.461,22 €
	<u>4.585.873,10 €</u>	<u>567.611,66 €</u>

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</u>		
-Betriebskosten	1.288.380,28 €	1.320.944,15 €
-Instandhaltungskosten	3.182.418,54 €	2.143.247,08 €
-Miet- und Räumungsklagen	267,75 €	438,50 €
-Erbbauzinsen	11.666,06 €	15.558,69 €
-Vertriebskosten	81.634,04 €	23.421,28 €
	<u>4.564.366,67 €</u>	<u>3.503.609,70 €</u>
<u>Personalaufwand</u>		
a) Löhne und Gehälter	852.486,83 €	772.897,67 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für die Altersversorgung 294.821,32 €, im Vorjahr 521.358,56 €)	459.036,23 €	672.448,54 €
	<u>1.311.523,06 €</u>	<u>1.445.346,21 €</u>
<u>Abschreibungen</u>		
-Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.383.937,00 €	1.310.852,19 €
-Grundstücke mit anderen Bauten	35.084,00 €	35.084,00 €
-Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.924,12 €	25.543,10 €
-Immaterielle VG	5.811,64 €	5.427,42 €
	<u>1.450.756,76 €</u>	<u>1.376.906,71 €</u>
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:		
-sächliche Verwaltungsaufwendungen einschl. freiwilliger sozialer Aufwendungen	317.253,93 €	320.206,05 €
-Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, einschl. Erbbauzinsen	2.862,30 €	2.866,73 €
-Abschreibungen auf Forderungen	44.146,30 €	29.194,47 €
-Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- €	- €
-Sonstige	- €	- €
	<u>364.262,53 €</u>	<u>352.267,25 €</u>

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Erträge aus Beteiligungen</u>		
Gewinnausschüttung DZ Bank	439,25 €	439,25 €
Dividende Volksbank	7,26 €	5,28 €
	<u>446,51 €</u>	<u>444,53 €</u>
<u>Zinsen und ähnliche Erträge</u>		
-für Einlagen bei Kreditinstituten	86.642,63 €	60.743,89 €
-andere Zinserträge	- €	- €
davon aus Aufzinsung KSt-Guthaben	- €	- €
	<u>86.642,63 €</u>	<u>60.743,89 €</u>
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
-für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	422.178,67 €	364.977,58 €
-Abschreibung Geldbeschaffungskosten	885,11 €	7.625,55 €
-für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127,82 €	127,82 €
-andere Zinsen	- 35.114,00 €	5.256,00 €
davon Zinsaufwand Pensionsrückstellung	68.053,00 €	64.941,00 €
davon Effekt aus der Zinsänderung Pensionsrückstellung	- 85.025,00 €	- 43.927,00 €
davon Zinsertrag Deckungsvermögen	- 18.142,00 €	- 15.758,00 €
	<u>388.077,60 €</u>	<u>377.986,95 €</u>
<u>Steuern</u>		
-vom Einkommen und Ertrag	115,84 €	347,89 €
-Sonstige	174.271,83 €	187.545,89 €
	<u>174.387,67 €</u>	<u>187.893,78 €</u>

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	0
Gesamt	8	1

Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2025:

- Manfred Jungels (Geschäftsführer)
- Peter Buchmüller

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	1.620	5.759
Zugang 2025	80	534
Abgang 2025	125	349
Ende 2025	1.575	5.944

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025:

- Hannelore Schneider (Vorsitzende)
- Josef Rösner (stellv. Vorsitzender)
- Michael Müller
- Rita Scholl
- Heike Hollmann (bis 25.06.2025)
- Bernd Müller (ab 25.06.2025)
- Andreas Feuser

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 57.652,35 € 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

1.582.375,19 €

im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ 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

70.865,95 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01. Januar 2025.

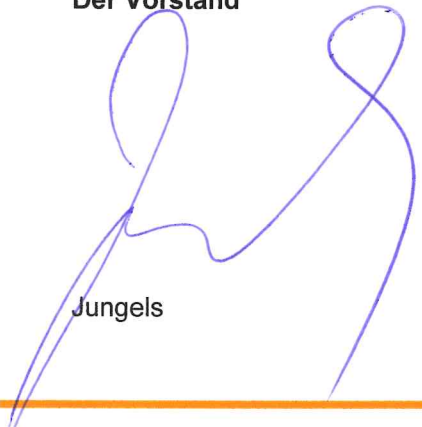
Dividende 2024 (4,0 %)	70.865,95
------------------------	-----------

Gesamt	70.865,95
---------------	------------------

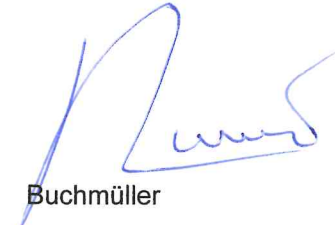
Siegen, 31.05.2026

Wohnungsgenossenschaft
Südwestfalen e.G.

Der Vorstand



Jungels



Buchmüller



Wohnungsgenossenschaft

Südwestfalen e.G.

Weidenauer Straße 214

57076 Siegen

Telefon: 0271/23654-0

Telefax: 0271/23654-70

Internet: www.wgs-suedwestfalen.de

E-Mail: info@wgs-suedwestfalen.de
