

**Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft eG**

gwsbg
gut und sicher
wohnen



Geschäftsbericht 2024

Mitglied des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Inhaltsverzeichnis

I.	Grußworte des Vorstandes	2
II.	Eckdaten zur Genossenschaft	3
III.	Geschäftsbericht	
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage	4
2.	Bericht zum Geschäftsjahr 2024	9
3.	Entwicklung der Vermögenslage und Kapitalstruktur	16
4.	Entwicklung der Ertragslage	17
5.	Entwicklung der Finanzlage	18
6.	Risiken, Prognose und Chancen	19
7.	Ausblick	20
IV.	Jahresabschluss zum 31.12.2024	
1.	Bilanz zum 31.12.2024	22
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	24
3.	Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024	25
a.)	Anlagespiegel	28
b.)	Verbindlichkeitspiegel	29
c.)	Angaben zu den Unternehmensorganen	30
d.)	Sonstige Angaben	30
V.	Bericht des Aufsichtsrates	32

Grußworte des Vorstandes

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

liebe Leser und Interessierte,

wir freuen uns sehr, Ihnen heute unseren Geschäftsbericht 2024 vorzustellen. Es ist eine wichtige Gelegenheit, gemeinsam über die aktuelle wirtschaftliche und wohnungspolitische Lage zu sprechen.

In den letzten Jahren haben wir zahlreiche Veränderungen erlebt, die unsere Gemeinden und Städte, sowie den Wohnungsbau und unsere Wohnungsbaugenossenschaft vor große Aufgaben stellen.

Die steigenden Mietpreise, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die zunehmende Urbanisierung sind nur einige der Themen, die uns beschäftigen. Gleichzeitig bieten sich aber auch Chancen, innovative Lösungen zu entwickeln und nachhaltige Konzepte umzusetzen.

Es ist essenziell, dass wir gemeinsam an Strategien arbeiten, um die Wohnungsversorgung zu sichern und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität zu fördern. Dabei spielen sowohl politische Maßnahmen als auch die Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Akteuren eine entscheidende Rolle.

Wir sollten den Blick nach vorne richten und uns auf nachhaltige, sozial gerechte und wirtschaftlich tragfähige Ansätze konzentrieren. Nur so können wir sicherstellen, dass alle Menschen in lebenswerten und bezahlbaren Wohnungen wohnen können.

Wir danken Ihnen für Ihr Engagement, Ihre Ideen und Ihre Bereitschaft, gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Lassen Sie uns den heutigen Austausch nutzen, um neue Impulse zu setzen und die Weichen für eine positive Entwicklung zu stellen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und danken Ihnen für Ihr Interesse und die Unterstützung unserer Genossenschaft.

Mit den besten Wünschen verbleiben wir

Der Vorstand



Stefan Funk



Gayane Siebert



Christian Meißner



Heinz Wahlers

Eckdaten zur Genossenschaft

Firma	Gemeinnützige Wohnungs - und Siedlungsbaugenossenschaft eG Simmestraße 4a 35043 Marburg-Cappel
Gründungsjahr	1946
Amtsgericht, Registernummer	Amtsgericht Marburg, GnR 236
Satzung gültig in der Fassung vom	16.01.2020
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG ohne partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich
Zahl der Mitglieder zum 31.12.2024	487
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2024	3.453
Höhe des Geschäftsanteils	205,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2024	18.070.186,75 €
Bestand der Genossenschaft zum 31.12.2024	437 Wohnungen in 73 Häusern 74 Garagen 8 Stellplätze 1 eigengenutztes Verwaltungsgebäude 3 eigengenutzte Garagen

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024

Gesamtwirtschaftliche Lage

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharnt in Stagnation

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist 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.

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.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. 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.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück.

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 Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %.

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – 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.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

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.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen 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 Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) 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.

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

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.

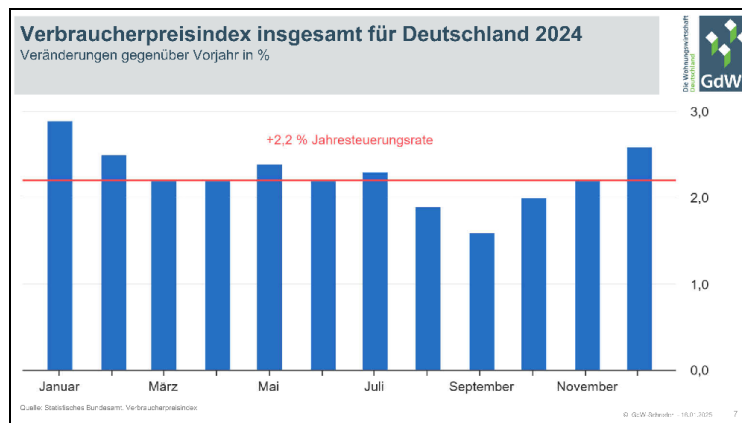
Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten 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.

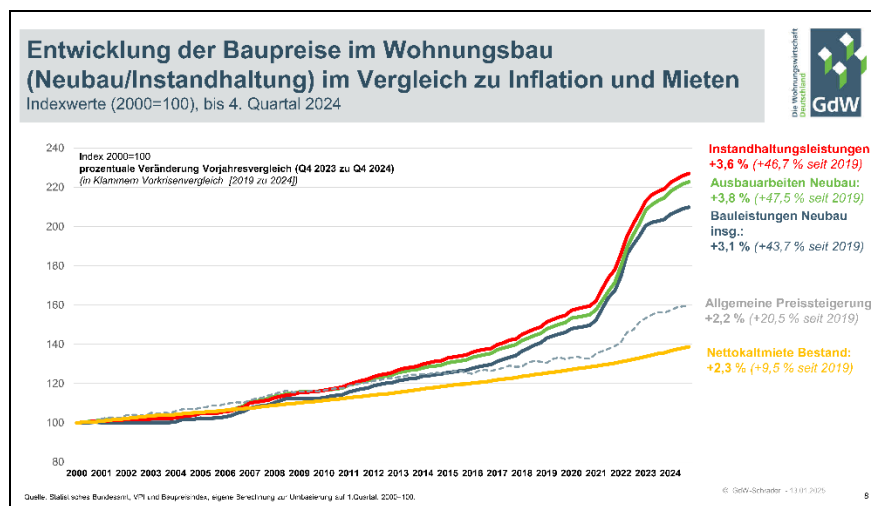
Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate 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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



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 %.

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 Ausbaurbeiten 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 Ausbaurbeiten 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 %.

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 erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %)

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt.

Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen.

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 schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen.

Insgesamt werden voraussichtlich 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.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

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 Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



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. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem 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.² 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.

² 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>

Bericht zum Geschäftsjahr 2024

Das Jahr 2024 war für unsere Genossenschaft im Landkreis Marburg-Biedenkopf ein Jahr des nachhaltigen Wachstums, der Innovation und der engen Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Partnern. Trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Herausforderungen, wie steigenden Baukosten und Energiepreisen, konnten wir unsere strategischen Ziele erfolgreich umsetzen und die Versorgung mit bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum weiter verbessern.

Die steigenden Baukosten und Energiepreise stellten eine Herausforderung dar, konnten jedoch durch effizientes Kostenmanagement, Fördermittel und nachhaltige Bauweise teilweise ausgeglichen werden. Zudem bieten die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Marburg Biedenkopf und die staatlichen Förderprogramme für Sanierungen und Modernisierungen Chancen für weiteres Wachstum und stabile Erträge.

Das Jahr 2024 war aber auch ein Jahr der Verunsicherung bei der Gewährung und der Abwicklung bei Fördermitteln, da die Bedingungen und die diesbezügliche Bürokratie zu zeitlichen Verzögerungen bei Modernisierungen und Instandhaltungen, sowie beim Neubau geführt haben. Ohne stabile Voraussetzungen wird es immer wieder zu Änderungen bei Ausführungen und Umsetzung von Projekten kommen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Marburg, sowie in Teilen des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nicht wesentlich verändert. Die starke Nachfrage nach günstigem und sicherem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wieder höher als das Angebot an bezahlbarem Wohnraum durch die Genossenschaft.

Auch in 2024 haben die gestiegenen Baupreise, sowie der starke Anstieg der Instandhaltungskosten durch hohe Handwerkerrechnungen und Materialpreisen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 zu einer größeren Belastung geführt. Gestiegene Energiepreise und die Prognose für steigende Zinsen haben zusätzlich die Geschäftspolitik wieder zu Umplanungen gezwungen.

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren Ihren Wohnungsbestand erweitern, um neuen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Hierzu wurde ein Mehrfamilienhaus entwickelt, welches den Bedürfnissen unserer Genossenschaft angepasst wurde und den neusten Standards entspricht, sowie auch den Aspekt der Nachhaltigkeit und der besseren Klimaverträglichkeit Rechnung tragen wird. Mit dem Bau von 3 Mehrfamilienhäusern dieses Prototyps wurde in 2024 in Kirchhain bereits begonnen.

1. Bestand und Bewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand umfasst aktuell 437 Wohnungen in 73 Objekten im Landkreis Marburg-Biedenkopf, darunter in Marburg, Cölbe, Kirchhain, Fronhausen, Lahntal, Lohra und Wetter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 63,2 m², wobei wir besonderen Wert auf bezahlbare, teilweise barrierearme und energieeffiziente Wohnungen legen. Als Ergänzung zu den Wohnungsangeboten bewirtschaften wir noch 74 Garagen (i.V. 76; Reduzierung um 2 Garagen in Kirchhain aufgrund des Neubaus) und 8 Stellplätze (i.V. 9; Reduzierung zur Erstellung Müllplatz in Marburg).

Die Genossenschaft unterhält ein Bürogebäude in der Simmestraße 4a in Marburg-Cappel. Außerdem werden vom Regiebetrieb zwei Garagen in der Umgehungsstraße 12 in Marburg-Cappel und eine Garage in der Raiffeisenstraße 14 in Marburg-Cappel eigengenutzt.

Die Wohnungen, Garagen und Stellplätze werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Bei Mieterwechseln werden mit den Mitgliedern der Genossenschaft Dauernutzungsverträge nach dem Muster des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft abgeschlossen.

Unsere Unternehmensphilosophie und das damit verbundene Geschäftsmodell sind nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauernde Nutzung und Werterhalt von Wohnraum ohne vorrangige Gewinnmaximierung.

Im Jahr 2024 konnte die Genossenschaft ihre Mieteinnahmen auf insgesamt 1,655 Millionen Euro steigern. Dies entspricht einer moderaten Steigerung von etwa 0,919 % im Vergleich zum Vorjahr, was vor allem auf die nachhaltige Vermarktung bestehender Objekte zurückzuführen ist.

In unserer Genossenschaft ist die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² von 4,86 € im Jahr 2023 auf 4,90 € im Jahr 2024 gestiegen.

Im Jahr 2024 gab es 30 Wohnungswechsel (i.V. 37) und 2 Garagenwechsel inkl. Stellplätze (i.V. 5). Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug im Geschäftsjahr 2024 = 6,87 %.

Vom Wohnungsbestand waren unverändert 114 (i.V. 114) öffentlich geförderte Wohnungen und 323 (i.V. 323) freifinanzierte Wohnungen.

Die Vermietungsnachfrage ist weiterhin stetig hoch. Eine Weitervermietung freier Wohnungen erfolgt größtenteils innerhalb der Kündigungsfrist. Es sind jedoch kurzfristige, modernisierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung betrugen im Jahr 2024 = 17.954,61 € (i.V. 15.000,46 €) und die Verbindlichkeiten aus Vermietung betrugen 45.005,72 € (i.V. 49.197,36 €).

2. Betriebskosten und Effizienzmaßnahmen

Es werden im Jahr 2024 Betriebskosten in Höhe von 883.365,78 € umgelegt; dem stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 935.040,13 € gegenüber. Maßnahmen wie der Austausch alter Heizungen, die Installation von LED-Beleuchtung und die Optimierung der Heizungssteuerung tragen in Zukunft dazu bei, die laufenden Kosten zu stabilisieren und die Kostensteigerungen abzufangen. Des Weiteren wird die Energieeffizienz gesteigert.

3. Bau- und Modernisierungsprojekte

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietung liegt ein mehrjähriger detaillierter Modernisierungsplan vor, welcher den aktuellen Bedürfnissen und Veränderungen stetig angepasst wird.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir insgesamt rd. 326.000,00 € in die Instandhaltung investiert. Dies wurde aus eigenen Mitteln finanziert. Des Weiteren hat in diesem Zusammenhang unser Regiebetrieb zusätzlich Leistungen für Instandhaltungen in Höhe von rd. 120.000,00 € erbracht.

Investitionen in die aktivierungsfähigen Modernisierungsleistungen durch Fremdfirmen beliefen sich auf rd. 559.000,00 €. Aktivierte Eigenleistungen der GWSBG beliefen sich auf 78.000,00 €. In Anlagen im Bau wurden in Kirchhain für die neu zu errichtenden 3 Gebäude bereits rd. 549.450,00 € investiert.

Insgesamt wurden rd. 1.632.450,00 € in den Bestand investiert.

Der Gesamtzugang aus Fremdmitteln im Geschäftsjahr 2024 belief sich auf 378.248,50 € und wurde in die Modernisierungsmaßnahmen Im Sohlgraben 21+23 in Marburg-Cappel, in der Alsfelder Straße 54+54a in Kirchhain, in die PV-Anlage auf dem Bürogebäude der Genossenschaft, in der Königsberger Straße 18 in Wetter und in die Finanzierung von Firmenwagen investiert.

Modernisierungsmaßnahme Alsfelder Straße 54 + 54a in Kirchhain:

Die Modernisierungsmaßnahme unserer Liegenschaft in der Alsfelder Straße 54 + 54a in Kirchhain wurde im Herbst 2023 begonnen und zum 31.12.2024 abgeschlossen.

Das Dach wurde komplett erneuert und gedämmt. Die Außenfassadendämmung wurde mit einem WDVS aus Mineralwolle versehen und zum ersten Mal wurden 12 Vorstellbalkone aus Aluminium angebaut. Die noch nicht getauschten Kunststofffenster wurden ersetzt und die Kellerdecke wurde ebenfalls fachmännisch gedämmt.

Nachdem das Treppenhaus und der Kellerbereich neu gestrichen wurden, wurde auch in diesem Zuge die Beleuchtung und die Sprechanlagen erneuert.

Als Abschluss wurde die Außenanlage neugestaltet und für beide Liegenschaften ein Mülltonnenstellplatz errichtet.

Vorher



Nachher



Die Gesamtinvestition in diese Modernisierung beläuft sich auf rd. 490.000,00 €. Der Landkreis Marburg-Biedenkopf hat diese Maßnahme mit einer Summe in Höhe von 125.000,00 € unterstützt, so dass die Mietanpassungen der energetischen Modernisierung verringert werden konnten.

Modernisierung Königsberger Straße 18 in Wetter:

Die Modernisierung der Liegenschaft in der Königsberger Straße 18 in Wetter wurde im Herbst 2024 begonnen. Es ist geplant bis zum Sommer 2025 die Maßnahme komplett abzuschließen. Die alte Öl-Heizung aus dem Jahr 1970 wird durch eine neue hocheffiziente Pellet-Anlage ersetzt werden. Die Außenfassade wurde bereits in 2024 mit einer verklinkerten Fassade gedämmt und das Dach mit einer Aufsparrendämmung neu eingedeckt. Die Arbeiten wurden über den Jahreswechsel in 2025 weiter fortgesetzt, so dass als weitere Neuerung eine ca. 44 m² große neue Dachwohnung in Trockenbauweise gebaut werden wird. Der Bestand der Genossenschaft wird sich somit um eine WE auf 438 WE gesamt in 2025 erhöhen. Zusätzliche 2 neue Parkplätze und die Renovierung des Treppenhauses und der Kellerbereich werden die Maßnahme abrunden.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden gemäß Kostenschätzung rd. 395.000,00 € betragen. Diese Modernisierung wird seitens des Landkreises Marburg Biedenkopf mit einer Summe über 83.300,00 € gefördert und unterstützt.



Neubau 3 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohnungen An der Wohra 18 und 20 und bei der Papiermühle 4 in Kirchhain:

Der lange angekündigte Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in Kirchhain hat am 01.10.2024 mit dem Spatenstich zu den Erdarbeiten und der Herstellung der 3 Bodenplatten begonnen. Diese wurde bis Weihnachten 2024 fertig gestellt.

Im Jahr 2025 werden dann alle anderen Gewerke folgen, so dass voraussichtlich im 2. Halbjahr 2026 alle 12 Wohnungen fertig gestellt und bezugsfertig sein werden.

Alle neuen Wohnungen werden mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau finanziert, so dass hier gebundener bezahlbarer Wohnraum entstehen wird. Des Weiteren hat der Landkreis Marburg-Biedenkopf einen Zuschuss über 350.000,00 € für diese Baumaßnahme zur Verfügung gestellt und die Stadt Kirchhain fördert zusätzlich mit 40.000,00 € das Projekt.



Spatenstich zum Neubau von 3 MFH in Kirchhain (v.l. Klaus Wahl (Sparkasse Marburg-Biedenkopf), Gayane Siebert (Vorstand gwsbg), Alexander Frank (Fa. Dilling Bau), Christian Meißner (Vorstand gwsbg), Yvonne Brehmer (IP Planung), Jens Womelsdorf, Landrat des Landkreis Marburg-Biedenkopf, Stefan Funk (Vorstand gwsbg), Olaf Hausmann (Bürgermeister Kirchhain und Aufsichtsratsvorsitzender gwsbg) Foto: ©Stadt Kirchhain



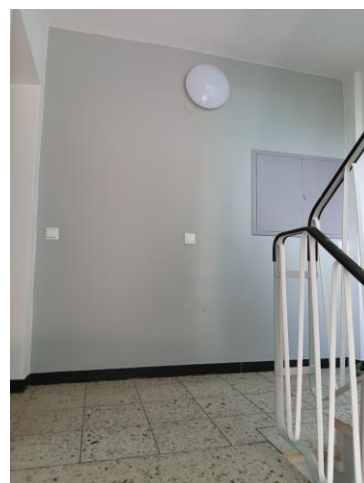


Instandhaltungen:

Die neue leistungsstarke Pelletheizung Im Sohlgraben 21+23 in Marburg-Cappel wird 12 Wohnungen klimaverträglich mit Wärme versorgen können. Die ersten 6 Wohnungen wurden noch in 2023 an die Anlage angeschlossen, wobei die restlichen 6 Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr 2024 fertig gestellt worden sind. Diese Maßnahme hat eine Investitionssumme von rd. 150.000,00 €.



Im Sohlgraben 12, Marburg-Cappel



Im Brand 39, Kirchhain

Die Genossenschaft hat in 2024 viele weitere Maßnahmen zur Verbesserung Ihres Bestandes vorgenommen. Im Sohlgraben 12 in Marburg-Cappel wurde die Außenanlage mit Zugangswegen und einem neuen Mülltonnenunterstand hergestellt

Außerdem wurde das Treppenhaus Im Brand 39 in Kirchhain saniert und Am Hofacker 3 in Fronhausen-Bellnhausen wurden Strangsanierungen der Abwasserleitungen vorgenommen.

Insgesamt wurden in 2024 noch weitere 21 Wohnungen aufgrund von Wohnungswechseln modernisiert.

Geplante Projekte für 2025:

Wir planen die Modernisierungen unserer Liegenschaften in der Simmestraße 4 und Zur Aue 7 in Marburg-Cappel mit insgesamt 12 Wohnungen mit Wärmepumpen und nachhaltiger Bauweise.

Für Instandsetzungen sind für die Jahre 2025 – 2030 jeweils ca. 300.000,00 € geplant.

Für aktivierungsfähige Modernisierungen, Neubau und Investitionen in den Bestand plant die Genossenschaft folgende Beträge:

2025 = 2.400.000,00 €; 2026 = 2.950.000,00 €; 2027 = 570.000,00 €; 2028 = 1.670.000,00 €
2029 = 470.000,00 €; 2030 = 540.000,00 €

Bezüglich der Heizungsanlagen hat der Vorstand einen Plan zum Austausch der verbliebenen Ölheizungen und der Gasetagenthermen erarbeitet. In 2025 wird die Konzepterstellung für eine eigene kleine Nahwärmeversorgung für die Liegenschaften Im Sohlgraben 6-16 in Marburg-Cappel beauftragt. Hier sollen alle Gasetagenthermen und Gaszentralen durch anderen regenerativen Energieträger und mit einer Kooperation mit den Stadtwerken Marburg ersetzt werden. Die Umsetzung wird in 2026 realisiert werden, so dass diese Art der Wärmeversorgung weiter Einzug in der Genossenschaft haben wird.

4. Wirtschaftliche Entwicklung

Trotz steigender Bau- und Energiekosten konnten wir unsere wirtschaftliche Stabilität bewahren. Die Mieteinnahmen stiegen leicht auf 1,655 Millionen Euro, was vor allem auf die erfolgreiche Vermietung der modernisierten Wohnungen nach Wohnungswechsel zurückzuführen ist.

Der Jahresüberschuss beträgt 63.030,16 €, der vollständig in die Instandhaltung, Modernisierung und zukünftige Bauvorhaben reinvestiert wird. Die Rücklagen sind auf 7,372 Millionen Euro angewachsen, was unsere finanzielle Stabilität weiter stärkt.

5. Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung

Nachhaltigkeit ist ein Kernziel unserer Genossenschaft. Im Jahr 2024 haben wir die erste Installation einer Photovoltaikanlage in der Simmestraße 4a auf dem Dach unseres Bürogebäudes abgeschlossen, was die CO₂-Emissionen um ca. 10,765 Tonnen jährlich reduziert. Zudem wurden in mehreren Objekten energiesparende LED-Beleuchtungen installiert.

Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur

Unter Anmerkung der Vergleichszahlen des Vorjahres zeigt die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 folgendes Bild:

(Anmerkung: Bei den folgenden Darstellungen kann es bei den absoluten und prozentualen Werten zu Rundungsdifferenzen von +/- 0,01 kommen)

	2 0 2 4		2 0 2 3		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A K T I V A (Vermögensstruktur)						
Immaterielle WG	3,69	0,02	2,94	0,02	0,75	25,51
Sachanlagen	16.291,75	90,16	15.786,70	90,17	505,05	3,20
Finanzanlagen	14,88	0,08	19,37	0,11	-4,49	-23,18
Vorräte	922,88	5,11	873,81	4,99	49,07	5,62
Forderungen/sonst Vermögensgegenstände	66,57	0,37	78,40	0,45	-11,83	-15,09
Rechnungsabgrenzungsposten	121,09	0,67	136,13	0,78	-15,04	-11,05
Liquide Mittel	649,33	3,59	609,77	3,48	39,56	6,49
	18.070,19	100,00	17.507,12	100,00	563,07	3,22
P A S S I V A (Kapitalstruktur)						
Eigenkapital - Geschäftsguthaben	738,21	4,09	710,32	4,06	27,89	3,93
Eigenkapital - Rücklagen	7.372,25	40,80	7.304,98	41,73	67,27	0,92
Eigenkapital - Bilanzgewinn	35,63	0,20	39,87	0,23	-4,24	-10,63
Summe Eigenkapital	8.146,09	45,08	8.055,17	46,01	90,92	-5,79
Rückstellungen	76,40	0,42	77,12	0,44	-0,72	-0,93
Verbindlichkeiten aus Bank-Darlehn	7.869,66	43,55	7.899,06	45,12	-29,40	-0,37
Verbindlichkeiten aus übrigen Krediten	269,55	1,49	273,95	1,56	-4,40	-1,61
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	935,04	5,17	934,24	5,34	0,80	0,09
Übrige Verbindlichkeiten	723,58	4,00	213,31	1,22	510,27	239,22
Rechnungsabgrenzungsposten	49,87	0,28	54,27	0,31	-4,40	-8,11
	18.070,19	100,00	17.507,12	100,00	563,07	3,22

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 563 erhöht; die größten Abweichungen ergaben sich bei den Sachanlagen/Gebäuden (T€ +505) und bei den Vorräten (T€ +49).

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2024 auf rd. T€ 8.146 (Vorjahr rd. T€ 8.055; rd. T€ +91) und hat somit einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von 45,0% (Vorjahr 46,0%) inne. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel hat sich von rd. T€ 8.173 (46,7%) in 2023 auf einen Betrag von rd. T€ 8.139 (44,0%) in 2024 verändert.

Entwicklung der Ertragslage

Ebenfalls unter Anmerkung der Vorjahresvergleichszahlen und der Veränderungen ergibt die Ertragslage des Geschäftsjahres folgendes Bild:
(durch Rundungen kann es zu Differenzen von +/- 0,01 Einheiten kommen)

	2 0 2 4		2 0 2 3		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.434,70	95,03	2.365,19	94,79	69,51	2,94
Bestandsveränderungen / Eigenleistungen	127,35	4,97	130,05	5,21	-2,70	-2,08
Gesamtleistung	2.562,05	100,00	2.495,24	100,00	66,81	2,68
Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.133,09	44,23	1.063,51	42,62	69,58	6,54
	1.428,96	55,77	1.431,73	57,38	-2,77	-0,19
Übrige betriebliche Erträge	97,84	3,82	70,81	2,84	27,03	38,17
Rohertrag :	1.526,80	59,59	1.502,54	60,22	24,26	1,61
Löhne und Gehälter	509,63	19,89	493,96	19,80	15,67	3,17
Soziale Abgaben	146,52	5,72	139,81	5,60	6,71	4,80
AfA Sachanlagen	509,44	19,88	504,84	20,23	4,60	0,91
Sonstige Kosten	121,15	4,73	119,77	4,80	1,38	1,15
BETRIEBSAUFWAND	1.286,74	50,22	1.258,38	50,43	28,36	2,25
BETRIEBSERGEBNIS	240,06	9,37	244,16	9,79	-4,10	-1,68
Zinsertrag	13,87	0,54	2,55	0,10	11,32	443,92
Zinsaufwand	129,19	5,04	110,70	4,44	18,49	16,70
FINANZERGEBNIS	-115,32	-4,50	-108,15	-4,33	-7,17	6,63
ERGEBNIS NACH STEUERN	124,74	4,87	136,01	5,45	-11,27	-8,29
sonstige Steuern	61,71	2,41	60,54	2,43	1,17	1,93
JAHRESÜBERSCHUSS	63,03	2,46	75,47	3,02	-12,44	-16,48

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. So wurde gegenüber dem Vorjahr ein um rd. T€ -12 vermindertes Jahresergebnis von rd. T€ 63 ausgewiesen.

Grund hierfür ist ein etwas verbesserter Rohertrag (rd. T€ +24 = rd. +1,6%), bedingt durch entsprechend gestiegene sonstigen Erträge (rd. T€ +26) bei fast gleichen Mieterträgen, Bestandsveränderungen und Eigenleistungen sowie geringem Anstieg bei den Bewirtschaftungskosten.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ +22 (= rd. +3,5%) gestiegen, ebenso haben sich die Abschreibungen um rd. T€ 5 (rd. 0,9%) sowie die sonstigen Kosten um rd. T€ 1 leicht erhöht (+ rd. 1,1%).

Der Saldo der Zinserträge abzüglich der Zinsaufwendungen hat sich verringert (Mehraufwand rd. T€ +7 = rd. 6,6%).

Entwicklung der Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde nachstehende Kapitalflussrechnung erstellt. Hierdurch werden die Zahlungsströme der Genossenschaft deutlich und es wird die Entwicklung des Liquiditätspotentials wie folgt dargestellt:

(durch Rundungen kann es zu Differenzen von +/- 0,01 Einheiten kommen)

	2024 T €	2023 T €
Jahresüberschuss	63,03	75,47
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	509,44	504,84
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-0,72	11,47
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	-22,20	-39,79
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	506,67	10,88
-/+ Gewinn- oder Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	-1,20
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	115,32	108,15
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.171,54	669,82
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	4,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.180,93	-723,20
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,49	4,87
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-3,21
+ Erhaltene Zinsen	13,87	2,55
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.162,57	-714,99
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	27,89	8,53
+ Einzahlungen aus Bausparguthaben	0,00	58,73
- Auszahlungen in Bausparguthaben	-4,43	-4,42
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	507,89	576,13
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-539,59	-433,48
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten	0,00	-140,00
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	168,20	320,16
- Gezahlte Zinsen	-129,19	-110,70
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30,77	274,95
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	39,74	229,78
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	609,77	379,99
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	649,51	609,77

Risiken, Prognose und Chancen

Risiken:

- **Steigende Baukosten:** Die Kosten für Materialien und Arbeitskräfte könnten weiterhin zunehmen, was die Realisierung neuer Projekte erschweren oder verteuern kann.
- **Zinsentwicklung:** Obwohl die Zinsen derzeit relativ stabil sind, besteht das Risiko, dass sie in den kommenden Jahren steigen, was die Finanzierungskosten erhöht.
- **Fachkräftemangel:** Der Mangel an qualifizierten Handwerkern und Fachplanern könnte Bau- und Sanierungsprojekte verzögern oder verteuern.
- **Energiepreissteigerungen:** Anhaltend hohe oder steigende Energiepreise könnten die Betriebskosten erhöhen und die energetische Sanierung erschweren.
- **Regulatorische Änderungen:** Neue gesetzliche Vorgaben im Baurecht, Mietrecht oder bei Förderprogrammen könnten die Planung und Umsetzung beeinflussen.

Prognosen:

- **Wachstum bei Mitgliederzahlen und Wohnungsbestand:** Aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Marburg-Biedenkopf wird die Genossenschaft voraussichtlich ihre Mitgliederzahl weiter erhöhen und den Bestand durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ausbauen.
- **Fokus auf Nachhaltigkeit:** Der Trend zu umweltfreundlichem Bauen und Energieeffizienz wird sich fortsetzen, was zu mehr Investitionen in erneuerbare Energien und nachhaltige Technologien führt.
- **Finanzielle Stabilität:** Mit soliden Rücklagen und günstigen Finanzierungsbedingungen wird die Genossenschaft ihre Investitionen weiter planen können, ohne die finanzielle Stabilität zu gefährden.
- **Digitalisierung:** Die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen und Mieterkommunikation wird weiter voranschreiten, was Effizienz und Servicequalität verbessert.

Chancen:

- **Fördermittel und staatliche Programme:** Die Nutzung von Fördermitteln für nachhaltiges Bauen, energetische Sanierungen und sozialen Wohnungsbau bietet zusätzliche finanzielle Unterstützung.
- **Innovative Bauweisen:** Neue, kosteneffiziente und nachhaltige Bauweisen (z.B. modulare Bauweise, Holzbau) können die Baukosten senken und die Bauzeiten verkürzen.
- **Kooperationen:** Zusammenarbeit mit Kommunen, Unternehmen und anderen Organisationen kann den Zugang zu Fördermitteln, Flächen und Fachwissen erleichtern.
- **Wachsende Nachfrage nach sozialem Wohnraum:** Demografische Entwicklungen und Zuzug in die Region schaffen langfristig stabile Mieterzahlen und sichern die wirtschaftliche Basis.
- **Technologische Innovationen:** Einsatz von Smart-Home-Technologien, Energie-Management-Systemen und erneuerbaren Energien bieten die Chance, die Energieeffizienz weiter zu steigern und die Betriebskosten zu senken.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Genossenschaft wird in 2025 und darüber hinaus über ausreichende Liquidität verfügen.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen in allen Bereichen nach. Die versicherbaren Risiken sind versichert.

Tätigkeit der Organe

Aufsichtsrat und Vorstand haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Ausblick

Wir blicken mit Zuversicht und Engagement auf die kommenden Monate und Jahre. Unser Ziel ist es, die positive Entwicklung unserer Genossenschaft fortzusetzen, nachhaltige Projekte umzusetzen und die Lebensqualität in unserer Region weiter zu verbessern.

Wachstum und nachhaltige Entwicklung:

Wir planen, unseren Wohnungsbestand durch den Bau weiterer moderner, energieeffizienter und sozial verträglicher Wohnungen zu erweitern. Dabei setzen wir auf innovative Bauweisen, wie modulare und nachhaltige Technologien, um die Bauzeiten zu verkürzen und die Kosten im Griff zu behalten. Unser Fokus liegt auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der den Bedürfnissen unserer Mitglieder entspricht.

Stärkung der Nachhaltigkeit:

Der Umweltschutz bleibt ein zentrales Anliegen. Im Jahr 2025 werden wir unsere Investitionen in erneuerbare Energien, energetische Sanierungen und nachhaltige Materialien weiter ausbauen. Ziel ist es, unsere Bestände noch umweltfreundlicher zu gestalten und die Betriebskosten für unsere Mieter zu senken.

Finanzielle Stabilität und Innovation:

Dank einer soliden Finanzlage und günstiger Rahmenbedingungen sind wir gut aufgestellt, um neue Projekte anzugehen. Wir werden weiterhin auf eine nachhaltige Finanzplanung setzen, um Investitionen zu sichern und gleichzeitig innovative Ansätze wie Smart-Home-Technologien und digitale Services zu integrieren.

Digitale Transformation und Servicequalität:

Die Digitalisierung wird auch 2025 ein Schwerpunkt sein. Wir wollen unsere Verwaltungsprozesse weiter optimieren, um unseren Mitgliedern noch schnelleren und transparenteren Service zu bieten. Neue digitale Plattformen sollen die Kommunikation vereinfachen und den Austausch erleichtern.

Kooperationen und Fördermittel:

Wir werden aktiv Partnerschaften mit Kommunen, Unternehmen und Organisationen ausbauen, um Fördermittel optimal zu nutzen und gemeinsam innovative Projekte umzusetzen. So können wir unsere Ressourcen effizient einsetzen und neue Impulse für den Wohnungsbau setzen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2025 ist positiv und wird laut Wirtschaftsplan mit einem Überschuss in Höhe von voraussichtlich 29.900,00 € abschließen.

Insgesamt sehen wir 2025 als Jahr der Weiterentwicklung, des Wachstums und der nachhaltigen Innovation. Unser Ziel ist es, weiterhin ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder zu sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Gemeinschaft in unserer Region zu stärken.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich weiterhin beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit und die notwendige Unterstützung.

Darüber hinaus gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank für ihren persönlichen Einsatz, der oft über das übliche Maß hinausging und für die positive Entwicklung unserer Genossenschaft von entscheidender Bedeutung ist.

Marburg, 26.05.2025

Der Vorstand



Stefan Funk



Gayane Siebert



Christian Meißner



Heinz Wahlers

BILANZ zum 31.12.2024 - AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.685,00	2.936,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.664.003,31		14.700.661,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	901.275,00		870.932,00
3. technische Anlagen und Maschinen	27.215,00		23.304,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.174,00		60.738,00
5. Anlagen im Bau	579.456,51		131.060,54
6. Bauvorbereitungskosten	18.623,50		0,00
SUMME Sachanlagen		16.291.747,32	15.786.695,85
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	11.381,49		15.867,68
2. Andere Finanzanlagen	3.500,00		3.500,00
SUMME Finanzanlagen		14.881,49	19.367,68
SUMME Anlagevermögen		16.310.313,81	15.808.999,53
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. 1. Unfertige Leistungen	883.365,78		834.207,80
2. Andere Vorräte	39.520,19		39.607,77
		922.885,97	873.815,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.954,61		15.000,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	48.611,74		63.402,50
		66.566,35	78.402,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	604.294,47		569.155,38
2. Bausparguthaben	45.038,16		40.611,24
		649.332,63	609.766,62
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	121.087,99		136.131,16
		121.087,99	136.131,16
BILANZSUMME		18.070.186,75	17.507.115,84

BILANZ zum 31.12.2024 - PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.170,00		6.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	704.790,00		687.360,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.245,00		16.400,00
		738.205,00	710.320,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(3.075,00)		(5.335,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	853.880,00		847.480,00
= davon aus Jahresüberschuss (6.400,00) im Geschäftsjahr eingestellt			(7.600,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage	2.473.800,00		2.452.800,00
= davon aus Jahresüberschuss (21.000,00) im Geschäftsjahr eingestellt			(28.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.044.569,09		4.004.697,67
= davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres (39.871,42) im Geschäftsjahr eingestellt			(40.854,10)
		7.372.249,09	7.304.977,67
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss lfd. Jahr	63.030,16		75.471,42
2. Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	-27.400,00		-35.600,00
		35.630,16	39.871,42
Summe :		8.146.084,25	8.055.169,09
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	76.402,33		77.124,47
		76.402,33	77.124,47
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.869.659,12		7.899.061,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	269.549,25		273.946,40
3. Erhaltene Anzahlungen	935.040,13		934.243,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.005,72		49.197,36
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.851,02		133.418,31
5. Sonstige Verbindlichkeiten	371.725,95		30.684,95
		9.797.831,19	9.320.552,46
= davon aus Steuern (9.425,95)			(10.184,95)
= davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00)			(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		49.868,98	54.269,82
BILANZSUMME		18.070.186,75	17.507.115,84

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG		Geschäftsjahr		Vorjahr
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024		EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit			2.434.696,53	2.365.194,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			49.157,98	49.644,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			78.190,33	80.404,77
4. Sonstige betriebliche Erträge			97.844,97	70.813,34
5. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			1.133.092,95	1.063.512,80
6. ROHERGEBNIS			1.526.796,86	1.502.544,64
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	509.627,15			493.957,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	146.526,19			139.808,61
= davon für Altersversorgung	(24.423,04)	(i. Vj. 20.286,63)	656.153,34	633.766,18
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			509.437,63	504.838,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			121.144,72	119.773,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			13.873,52	2.549,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			129.191,78	110.703,50
12. Ergebnis nach Steuern			124.742,91	136.011,13
13. Sonstige Steuern			61.712,75	60.539,71
14. Jahresüberschuss			63.030,16	75.471,42
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage			-6.400,00	-7.600,00
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage			-21.000,00	-28.000,00
17. BILANZGEWINN			35.630,16	39.871,42

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2024

1. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsbau-Genossenschaft eG hat ihren Sitz in Marburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Marburg (Reg.Nr. GenR 236).

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie den einschlägigen Bestimmungen der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB nach der aktuellen Fassung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt – VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die im Geschäftsjahr angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf der Grundlage von Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Diese Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für die **beweglichen Gegenstände des Sachanlagevermögens** sowie für die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden unter Beachtung der steuerlichen Höchstgrenzen nach der linearen Methode berechnet. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 4 und 10 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungsbetrag bis € 800 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten** werden die Wohn- und Geschäftsbauten ebenfalls linear abgeschrieben, wobei grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bei neu erstellten Wohnbauten zu Grunde gelegt wurde. Aktivierte Sanierungen, die eine deutliche Verbesserung des Gebäudestandards begründen, werden - in Abweichung der Vorjahre - mit dem verbleibenden Buchwert des bisherigen Gebäudes zusammengefasst und die Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Verbesserungen neu geschätzt. Bisher als einzelne Komponenten geführte Gebäudeteile wurden per Beginn des Wirtschaftsjahres ebenfalls so behandelt.

Die **Finanzanlagen** gliedern sich auf in 10 Anteile an der Energiegenossenschaft Marburg – Biedenkopf (Geschäftsguthaben sowie die Haftungssumme betragen pro Anteil € 100,0; Die Höhe des Geschäftsguthaben sowie der Haftsumme belaufen sich somit auf € 1.000,0) und in weitere Anteile an der Volksbank Mittelhessen eG. im Wert von € 1.000,0 sowie von erworbenen Anteilen im Wert von € 1.500,0 an der Bioenergiegenossenschaft Fronhausen. Die Bewertung erfolgte zu Nennwerten.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten – ausgehend von den letzten Einkäufen und Mengenaufnahmen - bewertet.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Vollkosten. Diese setzen sich zusammen aus Betriebskosten und Grundsteuern sowie Eigenleistungen in Form von Löhnen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** wurden zu Nennwerten bilanziert.

Die passivierungspflichtigen **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und wurden mit nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Bilanz zusammengefassten Anlagepositionen sind im Anlagespiegel dargestellt.

Sämtliche Forderungen sind, bis auf T€ 17,9 Mietforderungen (Vj. € T€ 15,0), innerhalb eines Jahres einbringlich.

Unter den Vorräten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2024 in Höhe von T€ 883,4 (Vj. T€ 834,2) und der Heizölbestand in Höhe von T€ 39,5 (Vj. T€ 39,6) ausgewiesen.

Dagegen werden bei den erhaltenen Anzahlungen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mit T€ 935,0 (Vj. T€ 934,2) ausgewiesen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten, vorausbezahlte Softwarekosten, ein Baukostenzuschuss für eine zentrale Heizungsanlage sowie einen Zuschuss für einen Wärmelieferungsvertrag ausgewiesen. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Mietvorauszahlungen bzw. um einen Vermietungszuschuss der Wi-Bank.

Die Summe der sonstigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr ist deutlich angestiegen. Während im Vorjahr noch Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 30,7 ausgewiesen wurden, belaufen sich die sonstigen Verbindlichkeiten zum Ende des aktuellen Geschäftsjahres auf T€ 371,7.

Der Anstieg ist hauptsächlich auf die erhaltene Förderung des Landkreises (LK) in Höhe von T€ 350,0 für den Neubau zurückzuführen. Diese Förderung wurde im aktuellen Geschäftsjahr als sonstige Verbindlichkeit erfasst, da der Förderungszweck bzw. die Fertigstellung des Neubaus bislang noch nicht erfolgt ist. Nach Fertigstellung des Neubaus werden die entsprechenden Verbindlichkeiten wieder aufgelöst.

Die Rückstellungen gliedern sich auf in Prüfungskosten (T€ 25,0) sowie in sonstige Rückstellungen.

Die „sonstigen Rückstellungen“ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind nur geringfügig periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

5. Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine Umstände eingetreten, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben.

Anlagespiegel per 31.12.2024

		Anschaffungskosten / Herstellungskosten				Abschreibungen				Zuschreibung Wirtschaftsjahr		Buchwerte	
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umschreibungen	Stand	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umschreibungen	Stand	31.12.2024	Stand
		01.01.2024	Ant. FK-Zinsen			31.12.2024					31.12.2024		31.12.2023
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten												
1.		30.214,27	1.902,81	-	-	32.117,08	27.278,27	1.153,81	-	-	28.432,08	3.685,00	2.936,00
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	30.214,27	1.902,81	-	-	32.117,08	27.278,27	1.153,81	-	-	28.432,08	3.685,00	2.936,00
II.	Sachanlagen												
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.813.404,45	562.095,79	159.734,80	-	26.215.785,44	11.112.743,14	439.018,99	-	-	11.551.762,13	14.664.003,31	14.700.661,31
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.239.728,52	72.608,59	-	-	1.312.337,11	368.796,52	42.265,59	-	-	411.062,11	901.275,00	870.932,00
3.	technische Anlagen und Maschinen	23.402,61	8.400,00	3.050,00	-	28.752,61	98,61	1.439,00	-	-	1.537,61	27.215,00	23.304,00
4.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.484,69	68.900,24	52.280,16	-	218.104,77	140.746,69	25.560,24	49.376,16	-	116.930,77	101.174,00	60.738,00
5.	Anlagen im Bau	131.060,54	448.395,97	-	-	579.456,51	-	-	-	-	-	579.456,51	131.060,54
6.	Bauvorbereitungskosten		18.623,50			18.623,50					-	18.623,50	-
	Summe Sachanlagen	27.409.080,81	1.179.024,09	215.064,96	-	28.373.039,94	11.622.384,96	508.283,82	49.376,16	-	12.081.292,62	16.291.747,32	15.786.695,85
III.	Finanzanlagen												
1.	Sonstige Ausleihungen	15.867,68	-	4.486,19	-	11.381,49	-	-	-	-	-	11.381,49	15.867,68
2.	Andere Finanzanlagen	3.500,00	-	-	-	3.500,00	-	-	-	-	-	3.500,00	3.500,00
	Summe Finanzanlagen	19.367,68	-	4.486,19	-	14.881,49	-	-	-	-	-	14.881,49	19.367,68
	Summe Anlagevermögen	27.458.662,76	1.180.926,90	219.551,15	-	28.420.038,51	11.649.663,23	509.437,63	49.376,16	-	12.109.724,70	16.310.313,81	15.808.995,53

Verbindlichkeitspiegel gem. § 268 Abs. 5 i.V.m. § 285 Abs. 1 HGB per 31.12.2024

		Restlaufzeit				
		Angabe n. § 268(5) Davon bis zu einem Jahr EUR	Davon 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	Angabe n. § 285(1) davon über fünf Jahre EUR	Gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherheit EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)		7.869.659,12 (7.899.061,93)	1.509.582,30 (1.609.176,32)	5.539.542,74 (5.876.482,65)	7.869.659,12 (7.899.061,93)	Grundschulden, Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)		269.549,25 (273.946,40)	4.397,15 (4.384,74)	17.915,58 (16.410,34)	269.549,25 (273.946,40)	Grundschulden, Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)		935.040,13 (934.243,51)				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)		45.005,72 (49.197,36)	45.005,72 (49.197,36)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)		306.851,02 (133.418,31)	306.851,02 (133.418,31)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)		371.725,95 (30.684,95)	371.725,95 (30.684,95)			
== davon aus Steuern (Vorjahr)		9.425,95 (10.184,95)	9.425,95 (10.184,95)			
== davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr)		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
		9.797.831,19	2.483.554,05	1.527.497,88	5.786.779,26	8.139.208,37

Angaben zu den Unternehmensorganen

VORSTAND

Bestellt bis:

Christian Meißner - Angestellter	10.06.2025
Heinz Wahlers - Pensionär	30.09.2025
Stefan Funk - hauptamtlich	16.06.2026
Gayane Siebert - hauptamtlich (ab 01.01.2024)	31.12.2028

AUFSICHTSRAT

Bis zur Entlastung für

Vorsitzender	Olaf Hausmann - Bürgermeister	2026
Stellv. Vorsitzender	Dr. Jens Ried - Bürgermeister	2026
	Bastian Brehmer - Angestellter	2024
	Sigrid Waldheim - Pensionärin	2024
	Robert Michel - Bankdirektor a.D. (bis 25.06.2024)	2023
	Volker Schmidt – Rechtsanwalt (ab 25.06.2024)	2026
	Jürgen Rausch - Geschäftsführer	2026
	Sebastian Finck – Vorstand	2024

Sonstige Angaben

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt a.M.

Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 neben den beiden hauptamtlichen Vorständen durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

kaufmännische Mitarbeiter:	Vollzeit:	1
	Teilzeit:	3
	Auszubildende:	1

Mitarbeiter im Regiebetrieb:	Vollzeit:	4
	Teilzeit:	2
	Reinigungskraft:	2

Mitgliederbewegungen in 2024

Anfang 2024	486 Mitglieder
Zugang 2024	33 Mitglieder
Abgang 2024	32 Mitglieder
Ende 2024	487 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2024	687.360,00 €
Zugang 2024	50.845,00 €
Abgang 2024	33.415,00 €

Stand 01.01.2025	704.790,00 €

Dies entspricht einer Zunahme um 17.430,00 €.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Außerbilanzielle finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Des Weiteren bestehen keine Forderungen an Organmitglieder.

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom **Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 63.030,16 €**, einen Betrag über **21.000,00 €** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Des Weiteren werden **6.400,00 €** in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden **Bilanzgewinn in Höhe von 35.630,16 €** in andere Ergebnissrücklagen zuzuweisen.

Marburg, 26.05.2025

Der Vorstand

			
Stefan Funk	Gayane Siebert	Christian Meißner	Heinz Wahlers

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 die ihm nach Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinem Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2024 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat in 3 gemeinsamen Sitzungen über alle anstehenden Entscheidungen und die aktuelle Situation in der Genossenschaft. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats hat im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 25.06.2024 stattgefunden. Der Vorstand hat separat insgesamt noch weitere 15 Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat wurde in den gemeinsamen Sitzungen umfassend und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die Geschäftsentwicklung sowie über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet und informiert. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit den Vorstandsmitgliedern.

Im Jahr 2024 führte der Prüfungsausschuss 3 Prüfungen durch. Diese ergab keine Beanstandung. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat am 27.09.2024 die gemeinsame Besprechung mit Vorstand und den Prüfern des VdW Südwest zur Bilanzprüfung 2023 durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2024 am 26.05.2025 geprüft und diesem zugestimmt.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum **31.12.2024 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns über 35.630,16 €** in andere Ergebnismittel zuzuweisen und zu beschließen.

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur des Unternehmens ist stabil und geordnet, bedarf aber als Absicherung einer ständigen Kontrolle.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr Frau Sigrid Waldheim, Herr Bastian Brehmer und Herr Sebastian Finck turnusgemäß aus. Eine Wiederwahl der Dame und der Herren ist zulässig.

Sowohl dem Vorstand als auch ganz besonders den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft danken wir für das vorbildliche Engagement und den unermüdlichen Einsatz für unsere Wohnungsbaugenossenschaft sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Marburg, 26.05.2025

Der Aufsichtsrat



Olaf Hausmann, Vorsitzender

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG



gwsbg
gut und sicher
wohnen



Simmestraße 4a
35043 Marburg

Telefon: 06421-9467-0

Telefax: 06421-9467-20

info@wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de

www.wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de