

GESCHÄFTSBERICHT

2024

SPAR ■ ■ BAU

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

... gewohnt besser!

KENNZAHLEN

Stichtag: 31.12. des Jahres

	2024	2023	2022	2021
--	------	------	------	------

BESTÄNDE

Wohnungen	3.710	3.711	3.611	3.475	
Garagen/Stellplätze	1.258	1.254	1.175	1.021	
Gewerbliche und sonstige Einheiten	18	18	17	16	
Wohnfläche	m ²	256.835	256.676	248.329	236.883
Nettokaltmieten	€/m ²	6,79	6,48	6,41	6,01
Leerstandsquote	%	0,00	0,00	0,00	0,06

GENOSSENSCHAFT

Mitglieder	10.267	10.146	9.965	9.826	
Geschäftsanteile	39.851	40.808	41.986	42.982	
Geschäftsguthaben	Mio. €	12,4	12,7	12,9	13,2

FINANZEN

Bilanzsumme	Mio. €	193,9	195,2	195,0	171,7
Eigenkapital	Mio. €	102,6	99,5	96,7	92,2
Eigenkapitalquote	%	52,9	51,0	49,6	53,7
Jahresüberschuss	Mio. €	4,0	3,3	5,1	4,5

PERSONAL

Beschäftigte (mit Vorstand und Auszubildenden)	30	28	27	26
davon in Teilzeit	6	6	6	6
davon Auszubildende	2	3	3	3

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

INHALT

■ DIE GENOSSENSCHAFT

Vorwort des Vorstandes	5
Organe der Genossenschaft	9
Mitglieder der Vertreterversammlung	10

■ LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Grundlagen des Unternehmens	15
Wirtschaftsbericht	15
Rahmenbedingungen	15
Geschäftsverlauf	16
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	18
Vermögenslage	18
Finanzlage	19
Ertragslage	21
Finanzielle Leistungsindikatoren	22
Risiko- und Chancenbericht	24
Risiken der künftigen Entwicklung	24
Chancen der künftigen Entwicklung	26
Prognosebericht	26

■ JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2024	31
Bilanz zum 31.12.2024	32
Anhang 2024	36

■ AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates	47
-----------------------------------	----

INHALT

VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland hat gewählt. Eine neue große Koalition soll Deutschland aus der Krise führen. In der Wirtschaft weckt der Koalitionsvertrag Hoffnung auf die dringend benötigte Zeitenwende. Und auch die Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bewerten den Koalitionsvertrag überwiegend positiv. Worauf es aus unserer Sicht jetzt ankommt?

Die Bundesregierung muss sich jetzt schnell von ideologisch geprägten Zwängen befreien, Wort halten, die regulatorischen Vorgaben verschlanken und für den Mietwohnungsneubau und die Wärmewende im Heizungskeller eine angemessene Förderkulisse aufbauen, damit der angekündigte Bau-Turbo auch zünden kann. Und das ist auch dringend nötig, denn das Marktumfeld hat sich in den vergangenen Jahren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft massiv eingetrübt. Ein perfekter, in Teilen hausgemachter Sturm aus regulatorischen Vorgaben, Fördermittelkürzungen, explodierenden Baupreisen, einem gestiegenen Zinsniveau und die Energiekrise ist über die Branche gefegt und hat auch bei den Bestandhaltern erheblichen Flurschaden verursacht.

Trotz des schweren Fahrwassers, in dem sich die gesamte Wohnungswirtschaft

befindet, konnten wir dank des engagierten Einsatzes des gesamten SPAR + BAU-Teams unseren Wohnungsbestand 2024 zielgerichtet weiterentwickeln. Mehr als 9,2 Mio. € haben wir im Jahresverlauf in die Instandhaltung und Modernisierung investiert, um die Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnsiedlungen zu erhöhen. Vor große Herausforderungen hat uns dabei das Thema „Gelbe Tonnen“ gestellt. Nachdem Mitte 2024 die letzten Details zur flächendeckenden Einführung der gelben Tonne in 2025 feststanden, wurden in einem Kraftakt bis zum Jahresende rund 60% unserer Müllstandorte erweitert oder neu angelegt. Rund 1 Mio. € kostet unsere Genossenschaft der Wechsel vom gelben Sack zur gelben Tonne. Viel Geld, das wir lieber für die energetische Sanierung der Wohnungsbestände verwendet hätten.

INVESTITIONSPROGRAMM 2025

Im Geschäftsjahr 2025 werden wir die stolze Summe von rund 9,8 Mio. € in die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes investieren. Der Großteil der finanziellen Mittel fließt dabei in die Einzelmodernisierung von Wohnungen, unser Balkonanbauprogramm und Maßnahmen im Wohnumfeld.

KLIMASTRATEGIE

In den kommenden Jahren wird sich der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit dann zunehmend auf die klimaneutrale Transformation des Gebäudebestandes verschieben.

Die politische Zielmarke, bis 2040 den Immobilienbestand klimaneutral umzubauen, werden wir – wie der Rest der Branche – aus eigener Kraft allerdings nicht erreichen können, ohne den Fortbestand unseres Unternehmens zu gefährden.



Daher rücken im Rahmen unserer Klimastrategie zunächst Quartiere in den Fokus, bei denen Ressourcen- und Kosteneinsatz in einem ausgewogenen Verhältnis zum erzielbaren energetischen Mehrwert stehen. In einem ersten Schritt werden derzeit die Wohnquartiere mit den geringsten CO₂-Vermeidungskosten ermittelt. Darüber hinaus werden für größere zusammenhängende Wohnungsbestände, wie beispielsweise im Inselviertel, Machbarkeitsstudien für die Zentralisierung der Heizungsanlagen und deren Betrieb mit regenerativen Energien erstellt. Dabei folgen wir dem Credo: Auf das Machbare konzentrieren.

MIETWOHNUNGSNEUBAU

Die steigenden Baukosten setzen die Wohnungswirtschaft immer weiter unter Druck. Seit der Jahrtausendwende sind die Preise für Baumaterial und Löhne drastisch gestiegen, allein in den letzten fünf Jahren sind diese um 80 % in die Höhe geschneit. Daher haben wir mit der Fertigstellung des Neubauprojektes Paul-Hug-Straße 8 vor wenigen Tagen unser Mietwohnungsneubauprogramm zunächst beendet. Den dritten Bauabschnitt unseres Neubauprojektes Wiesbadenbrücke mit 55 Mietwohnungen werden wir erst bei wieder aufklarenden Rahmenbedingungen realisieren.

SOZIALES ENGAGEMENT

Mit den SPAR + BAU-Konzerten im Kurpark, der Trikot-Offensive, dem SPAR + BAU-Kindersprint, den Angeboten in unseren Nachbarschaftstreffs und vielem mehr hat die SPAR + BAU 2024 darüber hinaus einen wichtigen Beitrag für ein liebens- und lebenswertes Wilhelmshaven geleistet. Besonders stolz sind wir auf die Arbeit in unseren zwei Nachbarschaftstreffs. Allein das Team im Nachbarschaftstreff Inselviertel hat mit seinen vielfältigen Aktivitäten 2024 über 6.000 Mitglieder und Freunde der SPAR + BAU erreicht.

Dort hat unter anderem auch ein großer prämierter Mal-Wettbewerb für Kinder stattgefunden. Das Motto des kunterbunten Wettbewerbs lautete „Wohnen bei der SPAR + BAU“. Einen Auszug aus den eingereichten Bildern finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Auch zukünftig können Sie sich sicher sein, dass wir im Spannungsfeld politischer Anforderungen, technischer Machbarkeit und bezahlbarer Mieten das Wohl unserer Mitglieder immer im Auge haben. Denn unsere Zielsetzung hat sich nicht geändert: Unsere Mitglieder sollen sich in ihren Wohnungen wohl und bei der SPAR + BAU gut aufgehoben fühlen.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Mitarbeitern, Gremien und Partnern unserer Genossenschaft für ihr Engagement und ihre Unterstützung im vergangenen Jahr. Gemeinsam mit ihnen werden wir die SPAR + BAU auch zukünftig sicher durch schweres Fahrwasser steuern.

In diesem Sinne: Kommen Sie gut durch diese bewegte Zeit und bleiben Sie Ihrer SPAR + BAU gewogen.

Mit herzlichen Grüßen



Peter Krupinski
Vorstandsvorsitzender



Ole Ott
Vorstandsmitglied



Ole Ott (Vorstandsmitglied) und
Peter Krupinski (Vorstandsvorsitzender)

ORGANE DER GENOS- SENSCHAFT

■ VORSTAND

Peter Krupinski, B. A. Immobilien- und Facilitymanagement
Vorstandsvorsitzender

Dr. Stephan Kolschen
Vorstandsmitglied (bis 31.03.2024)

Ole Ott, Dipl.-Ing. Architektur
Vorstandsmitglied (ab 01.04.2024)

■ AUFSICHTSRAT

Matthias Rösner, Dipl.-Kaufmann, Steuerberater
Vorsitzender

Achim Berthold, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Stellv. Vorsitzender

Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar
Schriftführer

Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer
Stellv. Schriftführer

Julia Muth, Pressesprecherin

Claudia Vißer, Stadtamtsrätin

■ AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Achim Berthold, Matthias Rösner
Bauausschuss

Dr. Alexander Naraschewski, Jan Alter, Claudia Vißer
Prüfungsausschuss

Jan Alter, Julia Muth
Wohnungsausschuss

MITGLIEDER DER

VERTRETER- VERSAMMLUNG

1. Horst Adamec

2. Joachim Amandi

3. Bärbel Aretz

4. Claus Baak

5. Bärbel Bachner

6. Ulrich Balcke

7. Dietrich Becker

8. Gabriele Boekhoff

9. Sabine Borke

10. Hartmut Bornhöft

11. Hannelore Bossert

12. Marianne Bothe

13. Anne-Katrin Brinkmann

14. F. Günter Dresen

15. Rita Drews

16. Hanna Eden

17. Irmgard Eden

18. Wolfgang Eggerichs

19. Hajo Eilers

20. Rudolf Ellen

21. Rolf Fiebig

22. Frank Fiedler

23. Andreas Frerichs

24. Marianne Fröhling

25. Petra G. Fürst

26. Hilke Gnadt

27. Hans Goldmann

28. Dr. Hans-Joachim Gottschalk

29. Peter Gwildies

30. Claudia Haas

31. Karl-Heinz Hallix

32. Dr. Gerold Hertrampf

33. Meike Hütter

34. Dr. Cord Imelmann

35. Roger Jung

36. Thorge Jürgensen

37. Horst Kajdan

38. Prof. Dr. Horst Kiel

39. Birgit Kiesewetter

40. Uwe Klatt

41. Lothar Kranz

42. Stefan Kroke

43. Klaus-Dieter Krüger

44. Angela Kruse

■ WAHLZEITRAUM 2020 – 2025

Stand: 9. April 2025

45. Kurt Lorentz

46. Christa Ludwig

47. Carsten Luths

48. Jürgen Magerkurth

49. Oliver Maschigefski

50. Johann Meins

51. Claudia Moelle

52. Karin Morgenstern

53. Ellen Mosebach-Tegtmeier

54. Holger Mühlbauer-Gardemin

55. Heike Münstermann

56. Gerti Nagler

57. Rüdiger Nietiedt

58. Ilka Nordbrock

59. Bärbel Oeltermann

60. Linda Päßler

61. Ewald Peters

62. Jörg Pison

63. Uwe Ralle

64. Danny Rauchfleisch

65. Beate Richter

66. Thomas Riesebieter

67. Klaus-Dieter Rippen

68. Christoph Rosenboom

69. Walter Runge

70. Jasmin Scarlatescu

71. Miguel-Pascal Schaar

72. Gerhard Schilhabel

73. Heinrich Schmitz

74. Uta Schöll

75. Elke Schulz

76. Werner Schumacher

77. Claudia Seifert

78. York Spielvogel

79. Dieter Städt

80. Manfred Stemmler

81. Viktor Stenzel

82. Ingrid Stratmann

83. Jürgen Thiedemann

84. Prof. Dr. Dipl.-Ing. Bernd Thoden

85. Claus-Werner Tjaden

86. Dirk Tjaden

87. Hans-Georg Tramann

88. Hans-Joachim Uhlendorf

89. Hans-Joachim Veith

90. Helmut Vermaßen

91. Frank Uwe Walpurgis

92. Anke Weiß

93. Reiner Winkler

94. Birgit Witt

95. Timo Zippermayr





Bild zum Mal-Wettbewerb: „Wohnen bei der SPAR + BAU“ von **Malarka (8 Jahre)**.

LAGGEBERICHT DES VORSTANDES

Grundlagen des Unternehmens

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) wurde am 14. April 1893 gegründet. In den vergangenen 130 Jahren hat sich die SPAR + BAU zur größten Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen und zu einem bedeutenden Akteur auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt entwickelt.

Der Fokus der Genossenschaft liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren

und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130001 eingetragen und agiert als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes.

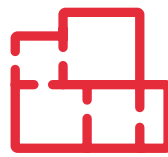
Die SPAR + BAU verfügt zum Bilanzstichtag über 3.710 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 256.835 m², 18 gewerbliche und sonstige Einheiten und 1.258 Stellplätze – davon 832 in Garagen, 310 in Tiefgaragen und 116 Einstellplätze.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit den Wohnungen umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.



Mietwohnungen

3.710



Gesamtwohnfläche

256.835 m²



Stellplätze

1.258

Wirtschaftsbericht

■ RAHMENBEDINGUNGEN

Da sich der gesamte Immobilienbestand der SPAR + BAU im Wilhelmshavener Stadtgebiet befindet, wirken sich die demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der kreis-

freien Nordseestadt auch auf die langfristige Unternehmensentwicklung aus. Der örtliche Wohnungsmarkt bedarf dabei einer differenzierten Betrachtung. So besteht trotz eines absoluten

Wohnraumangebotsüberhangs ein Nachfrageüberhang im Segment qualitätsvoller Mietwohnungen zu angemessenen Mieten und im barrierefreien Geschosswohnungsbau.

Wilhelmshaven hat gemäß Einwohnermeldeamt am 31.12.2024 eine Bevölkerungszahl von 78.871 Personen (Vorjahr: 79.125: – 0,3 %). Der Anteil der Single-Haushalte liegt unverändert gegenüber dem Vorjahr bei rund 55 % und spiegelt sich auch Entsprechend in der Wohnraumnachfrage wider.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend.

Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in Niedersachsen bis 2040), hohe Umsetzungskosten sowie immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie die fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite aufgrund der latent unsicheren Förderpolitik des Bundes. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Neubauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine nennenswerten Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes.



■ GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen der Unternehmensentwicklung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	SOLL 2024 T€	IST 2024 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	25.691	25.649
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	7.373	7.282
Abschreibungen	5.895	5.460
Zinsaufwendungen	981	878
Jahresüberschuss	3.376	3.992

Die Tabellen im Lagebericht können aufgrund der Darstellung in T€ Rundungsdifferenzen aufweisen.

Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 geplant.

Die Erlöse aus Sollmieten konnten durch die Vollausswirkung der Vermietung des 2. Bauabschnittes des Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ deutlich gegenüber 2023 gesteigert werden. Darüber hinaus konnten im Rahmen der Neuvermietung durch Mietanpassungen nach dem internen Wohnwert-Mietmodell sowie durch eine allgemeine Mietanpassung im November 2024 unter Berücksichtigung des in 2024 in Wilhelmshaven eingeführten Mietspiegels die Mieterlöse gesteigert werden. Insgesamt lagen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit damit im geplanten Zielkorridor. Die unfertigen Leistungen und damit auch die Betriebs- und Heizkosten des Berichtsjahres sind einerseits durch die Vollausswirkung des 2. Bauabschnittes „Wiesbadenbrücke“ und andererseits durch die gestiegenen Energiekosten höher als die geplanten Aufwendungen ausgefallen.

Die aktivierten Eigenleistungen liegen aufgrund geringerer aktivierter Bauzeitinsen unter dem Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen aufgrund einer Umsatzsteuer-Erstattung aus Vorjahren, erhöhten Versicherungsentschädigungen und der Auflösung einer Grundsteuerrückstellung für Neubauvorhaben deutlich über den Annahmen unserer Wirtschaftsplanung. Bei Objekten mit geringen Restnutzungsdauern wurde aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsdauer angepasst, so dass die Abschreibungen geringer als geplant ausgefallen sind. Durch eine reduzierte Inanspruchnahme von geplanten Darlehensmitteln sind die Zinsen geringer ausgefallen.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich von 6,48 €/m² gegenüber dem Vorjahr auf 6,79 €/m² erhöht (Stichtag: 31.12. des Jahres). Zum Stichtag 31.12.2024 lag eine 100%ige Vermietungsquote vor. Die Fluktuationsquote ist leicht auf 10,4 % (Vorjahr 9,9 %) gestiegen. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei wie in den Vorjahren der berufliche oder private Ortswechsel, der altersbedingte Umzug in ein Pflege- oder Altersheim sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Im Geschäftsjahr 2024 sind in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes rund 8,5 Millionen € (Vorjahr: 9,8 Millionen €) investiert worden, dies entspricht 33,03 €/m² (Vorjahr: 38,26 €/m²). Davon sind rund 1,2 Millionen € (Vorjahr: 2,5 Millionen €) den aktivierungspflichtigen Maßnahmen zuzuordnen. Darüber hinaus sind weitere Investitionen in 2024 für Mülltonnenplätze, Fahrrad- und E-Scooter-Häuser, Spielplätze und Garagen in Höhe von 0,7 Mio. € erfolgt. Durch eine Nutzungsartänderung hat sich der Wohnungsgesamtbestand um eine Einheit verringert. Verkäufe aus dem Anlagevermögen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Die Umsetzung des Neubauprojektes „Paul-Hug-Straße 8“ mit 14 Wohnungen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Die Fertigstellung und der Bezug durch die Mieter ist für Mai 2025 geplant. Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 4,3 Mio. €, davon werden voraussichtlich ca. 1,7 Mio. € in 2025 anfallen. Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr die Planung für den 3. Bauabschnitt „Wiesbadenbrücke“ abgeschlossen. Hierfür wurden in 2024 Planungskosten von 294,4 T€ verausgabt. Für die Sanierung der Kaikante des Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ sind in 2024 Investitionskosten in Höhe von 267,1 T€ angefallen. Die geplante Gesamtinvestition (Bau- und Planungskosten) liegt bei ca. 6,5 Mio. €. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist in 2026 geplant.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Vergleich zum Vorjahr um 121 Personen (+ 1,2 %). Zum 31.12.2024 konnten wir einen Mitgliederbestand von 10.267 Personen, die insgesamt 39.851 Geschäftsanteile an der SPAR + BAU halten, verzeichnen. Um dem genossenschaftlichen Kerngedanken weiterhin Rechnung tragen zu können und um eine rein kapitalorientierte Geldanlage zu reglementieren, wurde die Zeichnung von weiteren Anteilen wie in den Vorjahren ausgeschlossen. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist daher gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 um 957 Anteile (ca. 2,4 %) gesunken.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage mit leicht erhöhtem Personalbestand gestärkt haben.



■ WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. 12. 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2024		2023	
	in T€	%	in T€	%
Anlagevermögen	187.271,5	96,57	187.267,1	95,90
Umlaufvermögen/RAP	6.660,4	3,43	7.969,3	4,10
Gesamtvermögen	193.931,9	100,00	195.236,4	100,00
Fremdmittel/RAP	91.285,5		95.733,6	
Reinvermögen	102.646,4		99.502,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	99.502,8		96.714,3	
Vermögenszuwachs	3.143,6	3,06	2.788,5	2,88

Das Anlagevermögen beträgt 96,57 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Im Geschäftsjahr ist das Reinvermögen um 3.143,6 T€ auf insgesamt 102.646,4 T€ angewachsen. Das Gesamtvermögen belief sich am Stichtag auf 193.931,9 T€.

Die Fremdmittel (Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich in 2024 um 4.448,0 T€ vermindert.

Jahresüberschuss

3.992 T€



Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Reinvermögens-/ Eigenkapitalzuwachs beträgt 3.143,6 T€:

	2024 in T€
Jahresüberschuss	3.992,0
Nettogeschäftsguthabenveränderung	-345,9
Zwischensumme	3.646,1
abzüglich Dividendenausschüttung des Vorjahres	502,5
Summe	3.143,6

Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die solide Kapitalstruktur unserer Genossenschaft in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre:

	2024		2023	
	in T€	%	in T€	%
Eigenkapital	102.646,4	52,93	99.502,8	50,96
Rückstellungen	1.993,6	1,03	2.667,2	1,37
Verbindlichkeiten/RAP	89.291,9	46,04	93.066,3	47,67
Gesamtkapital	193.931,9	100,00	195.236,4	100,00

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag 102.646,4 T€ und ist im Vorjahresvergleich um 1,97 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 52,9 %.

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 81.942,8 T€. Dies entspricht einer Quote vom Gesamtkapital von 42,3 % (Vorjahr: 43,3 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist vor dem Hintergrund bereits abgeschlossener Darlehensverträge geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.



FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität generiert wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Fremdmittel werden lediglich zur Refinanzierung der Neubauaktivitäten aufgenommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung ist trotz des allgemein gestiegenen Zinsniveaus nur geringfügig auf 1,01 % gestiegen (Vorjahr: 0,93 %).



Durchschnittliche Zinsbelastung

1,01 %

Kapitalflussrechnung

	2024 in T€	2023 in T€
Jahresüberschuss	3.992,0	3.278,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.460,5	4.962,4
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-135,4	60,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,5	-121,5
Cashflow nach DVFA/SG	9.316,6	8.180,2
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-538,2	616,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-953,0	29,8
Abnahme sonstiger Passiva	-1.186,7	-439,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	847,3	804,4
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	72,2	-14,1
Ertragssteuerzahlungen	-72,2	14,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.486,0	9.191,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	34,7	130,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.566,0	-12.607,9
Erhaltene Zinsen	3,3	41,7
Einzahlungen von Investitionszuschüssen	66,9	15,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.461,1	-12.420,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	-345,9	-142,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.180,0	5.020,0
Planmäßige Tilgungen	-5.949,7	-6.215,4
Gezahlte Zinsen	-850,6	-846,1
Gezahlte Dividenden	-502,5	-348,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.468,7	-2.531,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-443,8	-5.761,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.141,4	6.903,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	697,6	1.141,4

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung abdeckt, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten

wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben. Eine zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinie besteht bei einem Kreditinstitut in Höhe von 1.500 T€. Darüber hinaus bestehen freie Beleihungsspielräume.



ERTRAGSLAGE

Vom Jahresüberschuss sollen 414,8 T€ in die gesetzliche Rücklage und 3.180,0 T€ in die freie Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 397.185,00 € soll als satzungsgemäß zulässige Dividende ausgeschüttet werden.

Die Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2024 in T€	2023 in T€	Veränderung in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	4.262,2	3.879,2	383,0
Bautätigkeit/Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-380,1	-626,4	246,3
Betriebsergebnis	3.882,1	3.252,8	629,3
Finanzergebnis	3,0	41,7	-38,7
Neutrales Ergebnis	179,1	-29,7	208,8
Ergebnis vor Steuern	4.064,2	3.264,8	799,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-72,2	14,1	86,2
Jahresüberschuss	3.992,0	3.278,9	713,0



Dividende

397,2 T €

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 383,0 T€ erhöht. Ursächlich für diese positive Entwicklung sind im Wesentlichen die Steigerung Sollmieten durch eine allgemeine Mietanpassung zum November 2024 sowie die Vollausswirkung der Vermietung des 2. Bauabschnittes unseres Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“. Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Abschreibungen, die

höheren Zinsaufwendungen aufgrund der geringeren Aktivierungsquote der Bauzinsen sowie höhere anteilige Verwaltungskosten aus.

Das Ergebnis der Sparte „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ hat sich aufgrund angepasster Wertfeststellungen des Pensionsgutachtens sowie durch Verringerung von anteiligen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr verbessert. Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen aufgrund des reduzierten Rückstellungsaufwands deutlich erhöht.

■ FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Tabelle:

		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	52,9	51,0
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	3,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete zum 31.12.2024	€/m ²	6,79	6,48
Fluktuationsquote	%	10,4	9,9
Marktbedingte Leerstandsquote zum 31.12.2024	%	0,00	0,00
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	33,03	38,26



Marktbedingte Leerstandsquote

0,00 %



Risiko- und Chancenbericht

■ RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Zum Risiko-Managementsystem unserer Genossenschaft gehören das interne Kontrollsystem, das Controlling, das Frühwarnsystem sowie die Informationen zur Compliance.

Das System ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen und potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Alle Regelungen sind im umfangreichen Unternehmenshandbuch zentral abrufbar. In diesem Zusammenhang werden kontinuierlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Indikatoren ermittelt und bewertet, die z. B. zu einer Beeinträchtigung der Vermietungssituation oder zu Mietausfällen führen können. Unser Risikomanagement und Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in attraktive Neubauprojekte und in die stetige Bestandsmodernisierung wird die Vermietungssituation verbessert und damit das Leerstandsrisiko minimiert.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um

langfristige Annuitätendarlehen, die überwiegend dinglich gesichert sind. Für das Neubauprojekt „Wiesbadenbrücke“ konnte zudem auf Finanzierungsmittel der Europäischen Investitionsbank (38 Mio. €) zurückgegriffen werden, die nicht dinglich gesichert werden mussten. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in einem überschaubaren Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Darüber hinaus sehen wir durch die gute Bonität und ausreichenden Beleihungsspielräumen derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcon-

trolling minimiert. Das Risiko aus der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte sowie auf die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten hat sich im Berichtsjahr reduziert. Wenngleich Verzögerungen bei der Beschaffung von Baumaterialien oder steigende Materialkosten der wirtschaftlichen Umsetzung von geplante Bau- und Sanierungsprojekte entgegenstehen können.

Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft dar. Daher werden gerade die Veränderungen im Bereich „Human Resources“ neue Herausforderungen mit sich bringen und zukunfts- und lernfähige Organisationen einfordern. Treiber für diese Veränderungen sind Themen wie z. B. Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Fachkräftemangel, Wertewandel in der Gesellschaft, Work Life Balance, New Learning usw. Die weitere Steigerung der Arbeitgeberqualität unterliegt daher der fokussierten Betrachtung. Mit Anpassungen im Bereich Telekommunikation, Gesundheitsmanagement und beim Vergütungssystem konnte die Arbeitgebermarke 2024 gestärkt werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Im Berichtsjahr ist die technische Bestandsaufnahme der Objekte abgeschlossen worden. Derzeit wird eine unternehmenseigene objektbezogene Klimaschutzstrategie erstellt, die sich an den technisch-wirtschaft-

lichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausrichtet. Da die gesetzlich verankerte klimaneutrale Transformation der Wohnungsbestände bis 2040 ohne eine massive staatliche Förderkulisse die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wirtschaftlich überfordern würde, gilt der Fokus unserer zukünftigen Klimaschutzstrategie zunächst den Beständen mit den geringsten CO₂-Vermeidungskosten.

Auch die die Umsetzung des CO₂-Kostenaufteilungs-gesetzes (CO₂KostAufG) stellt ein finanzielles Risiko dar. Zum 1. Januar 2025 ist der CO₂-Preis um rund 20 % von 45,00 € auf 55,00 € pro ausgestoßene Tonne gestiegen. Bis einschließlich 2025 werden die Emissionszertifikate noch zu festen Preisen verkauft. Ab 2026 ändert sich dies, die Zertifikate werden versteigert. Dabei gilt zunächst eine festgelegte Preisspanne von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂. Ab 2027 bildet sich der Preis auf dem freien Markt. Dabei werden für 2027 und für die Folgejahre deutliche Preiserhöhungen auf bis zu 250,00 € pro Tonne CO₂ in 2035 (LBBW Research Studie: ESG Trends 2025) erwartet. Hieraus resultiert eine spürbare finanzielle Mehrbelastung sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite, die das Gut Wohnen weiter verteuert und im Ergebnis zu einer Reduzierung zukünftiger Mietanpassungspotentiale führt.

Die genannten Risiken könnten die künftige Entwicklung des Unternehmens beeinflussen. Durch ein proaktives Risikomanagement und gezielte Maßnahmen zur Risikominimierung ist die Genossenschaft jedoch gut aufgestellt, um diesen Herausforderungen zu begegnen und langfristig erfolgreich zu bleiben.



■ CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie die energetischen Modernisierungen im Rahmen der Klimaschutzstrategie und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die Einführung digitaler Lösungen, wie z. B. digitale Plattformen für die Mieterkommunikation, sowie die Digitalisierung von Ablaufprozessen kann die Effizienz steigern und die Kundenzufriedenheit erhöhen.

Wir gehen davon aus, dass die Zinsen nur noch moderat steigen. Die Lieferketten haben sich weitgehend stabilisiert und bei den Baukosten dürfte eine Beruhigung einkehren. Mit diesen Parametern dürfte die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes möglich sein. Es bleibt zu hoffen und es ist unbedingt erforderlich, dass für die geforderte klimaneutrale Transformation des Gebäudebestandes in den nächsten Jahren durch Bund und Länder eine auskömmliche Förderkulisse geschaffen wird.

Unser differenzierter Wohnungsbestand wird auch künftig umfassend nachgefragt. Moderate Mietan-

passungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel im Rahmen des eigenen Wohnwert-Mietmodells umgesetzt. In den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren sowie der immer noch sehr geringen Leerstandsquote sehen wir die Chance für zukünftige strategische Freiräume.

In den vergangenen Jahrzehnten konnte unser Wohnungsbestand durch planmäßige Modernisierungen/ Instandsetzungen und Sonderprogrammen sowie gezielten nachfrageorientierten Neubau weiterentwickelt werden. Im besonderen Fokus der zukünftigen Investitionen steht die klimaneutrale Transformation des Immobilienbestandes. Die energetische Sanierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes birgt zum einen das Risiko von erheblichen Investitionen, bietet aber auch Chancen, sich von anderen Marktteilnehmenden abzugrenzen und das Image des Unternehmens verbessern. Im Rahmen des unternehmensindividuellen Klimapfads werden notwendige Maßnahmen und Kosten analysiert, priorisiert und zeitlich eingeordnet. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der Liegenschaften deutlich zu senken und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten.

Zusammenfassend sind zurzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Prognosebericht

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen nicht geplant und werden gegebenenfalls situativ entschieden.

Aufgrund des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Änderungen von klimatischen Bedingungen, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen

oder Verzögerungen bei Materiallieferungen negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken.

Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Unter Berücksichtigung der Vollauswirkung der im Berichtsjahr durchgeführten allgemeinen Mietanpassung und auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren durch Neuvermietungen sowie dem Zugang der 14 Wohnungen des Neubauprojektes „Paul-Hug-Str-

ße 8“ rechnen wir für 2025 mit Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 27.493 T€. In die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes und wohnwertverbessernde Maßnahmen beabsichtigen wir 9.770 T€ (davon 7.545 T€ Instandhaltungsaufwand) zu investieren. Die geplanten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 970 T€.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.895 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2024 in T€	SOLL 2025 in T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	25.649	27.489
Instandhaltungsaufwendungen	7.282	7.545
Abschreibungen	5.460	5.684
Zinsaufwendungen	878	970
Jahresüberschuss	3.992	3.895

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. 3.095 T€.



Wilhelmshaven, 9. April 2025

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Der Vorstand

Peter Krupinski

Ole Ott





Bild zum Mal-Wettbewerb: „Wohnen bei der SPAR + BAU“ von **Aaron (7 Jahre)**.



JAHRES- ABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	2024		2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	25.649.474,78		24.063.119,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.988,32		9.047,58
		25.654.463,10	24.072.167,03
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.038.401,31	326.020,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		267.432,18	460.711,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		389.885,68	356.672,36
		27.350.182,27	25.215.571,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.827.398,49		11.759.944,80
		12.827.398,49	11.759.944,80
Rohergebnis		14.522.783,78	13.455.626,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.623.883,56		1.633.453,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung [davon für Altersversorgung 35.382,60€]	370.197,02		678.841,50 [361.672,33]
		1.994.080,58	2.312.295,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.460.471,68		4.962.374,11
8. Sonstige betrieblichen Aufwendungen	1.308.760,17		1.296.687,73
		6.769.231,85	6.259.061,84
		5.759.471,35	4.884.269,61
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,71		3,71
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.271,35		41.725,00
		3.275,06	41.728,71
		5.762.746,41	4.925.998,32
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 27.783,20€]		878.396,61	873.435,24 [27.345,85]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	72.156,75		-14.063,13
		72.156,75	-14.063,13
13. Ergebnis nach Steuern		4.812.193,05	4.066.626,21
14. Sonstige Steuern	820.232,14		787.728,79
		820.232,14	787.728,79
15. Jahresüberschuss		3.991.960,91	3.278.897,42
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.594.775,91	-2.776.433,42
17. Bilanzgewinn		397.185,00	502.464,00



Bilanz zum 31.12.2024


AKTIVSEITE	2024			2023
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1.592,43		5.507,04
		1.592,43		5.507,04
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		172.185.780,13		174.317.950,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.428.613,45		1.478.561,80
3. Grundstücke ohne Bauten		276.954,04		276.954,04
4. Technische Anlagen und Maschinen		117.029,70		123.186,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		407.779,29		467.516,77
6. Anlagen im Bau		11.554.783,81		9.856.963,54
7. Bauvorbereitungskosten		1.298.685,65		740.192,97
		187.269.626,07		187.261.326,40
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen				314,00
		314,00		314,00
			187.271.532,50	187.267.147,44
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		5.723.510,08		4.685.108,77
2. Andere Vorräte		1.925,65		11.444,24
3. Geleistete Anzahlungen		46.614,00		55.900,80
		5.772.049,73		4.752.453,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung		79.472,09		60.203,18
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		686,56		147,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände		69.327,67		1.904.420,65
		149.486,32		1.964.771,70
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		697.619,27		1.141.407,69
		697.619,27		1.141.407,69
			6.619.155,32	7.858.633,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.261,85		
			41.261,85	110.571,62
			193.931.949,67	195.236.352,26

PASSIVSEITE	2024				2023
	€	€	€	€	€
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		415.200,00			411.900,00
der verbleibenden Mitglieder		11.862.926,40			12.159.348,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		115.200,00			168.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile [0,00 €]			12.393.326,40		12.739.248,00 [0,00]
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		11.145.901,23			10.731.125,32
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	414.775,91				[336.433,42]
2. Bauerneuerungsrücklage		41.010.000,00			39.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.760.000,00				[1.350.000,00]
3. Andere Ergebnisrücklagen		37.700.000,00			36.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.420.000,00				[1.090.000,00]
			89.855.901,23		86.261.125,32
III. Bilanzgewinn					
Jahresüberschuss		3.991.960,91			3.278.897,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-3.594.775,91			-2.776.433,42
Bilanzgewinn			397.185,00		502.464,00
Eigenkapital			102.646.412,63		99.502.837,32
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen			1.421.105,00		1.545.075,00
2. Sonstige Rückstellungen			572.516,61		1.122.118,89
			1.993.621,61		2.667.193,89
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			81.942.839,95		84.463.702,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			0,00		3.067,56
3. Erhaltene Anzahlungen			5.800.677,16		5.345.371,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					3.120.843,58
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung			32.833,93		[29.110,11]
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			1.391.836,51		[3.091.733,47]
5. Sonstige Verbindlichkeiten [davon aus Steuern 7.592,72 €] [davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 166,43 €]			101.762,84		111.516,42 [835,92]
					[0,00]
			89.269.950,39		93.044.501,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten					
Rechnungsabgrenzungsposten			21.965,04		21.819,67
			21.965,04		21.819,67
			193.931.949,67		195.236.352,26



SPARK





WOHNUNGSBAU
GE N O S S E N S C H A F T

... Gewohnt besser



Bild zum Mal-Wettbewerb: „Wohnen bei
der SPAR + BAU“ von Joleen (11 Jahre).

Anhang 2024

■ A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Oldenburg mit der Registernummer 130001 eingetragen. Der Jahresabschluss 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Es gilt die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

■ B. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

I. BILANZIERUNGSMETHODE

Bilanzierungswahlrecht

Größenabhängige Erleichterungen gem. § 288 Satz 2 HGB werden angewendet, die Genossenschaft ist nach § 267 Abs. 2 HGB als mittelgroße Gesellschaft einzustufen.

Es sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 1. 1. 1987 entstanden sind, ausgewiesen.

II. BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Zinsen, Grundsteuern und Eigenleistungen zusammen. Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und 80 Jahren bei Baufertigstellung nach 2006.
- Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei Müllplätzen 20 Jahren, bei Spielplätzen 10 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei dem denkmalgeschützten Objekt in der Jadeallee 46 unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

- Bei Objekten mit geringen Restnutzungsdauern wurde die Verlängerung der Nutzungsdauer überprüft. Aufgrund vorhandener Modernisierungsmaßnahmen konnte die Nutzungsdauer angepasst werden.
- Bei Garagen, die auf Grundstücken ohne Wohnbauten errichtet wurden, beträgt die Abschreibungsdauer 30 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die geleisteten Anzahlungen wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen aus Vermietung gegen ehemalige Mieter wurden Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird wegen Geringfügigkeit von der Bildung einer Pauschalwertberichtigung abgesehen, eine Beeinträchtigung der Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses liegt nicht vor. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert bzw. zum Nominalbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten Aktivseite

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Eigenkapital

Als Eigenkapital werden unter anderem die Geschäftsguthaben der Mitglieder ausgewiesen, welche zum Nennbetrag angesetzt werden.

Rückstellungen für Pensionen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,0 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % (im Vorjahr 1,83 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 8.825,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs.2 Satz 1 HGB). Bei der Bewertung der Jubiläumsrückstellung wurden Abzinsungssätze von 1,50 % bis 1,73 % zugrunde gelegt. Als Bewertungsmethode wurde das Teilwertverfahren angewendet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten Passivseite

Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.



■ C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- u. Herstellungs- kosten am Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen zu Anschaffungs- u. Herstellungs- kosten (+/-)	Anschaffungs- u. Herstellungs- kosten am Ende des Geschäftsjahres
Anlagevermögen	285.521.414,52 €	5.499.085,31 €	101.261,08 €	0,00 €	290.919.238,75 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	197.728,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	197.728,88 €
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	197.728,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	197.728,88 €
II. Sachanlagen	285.323.371,64 €	5.499.085,31 €	101.261,08 €	0,00 €	290.721.195,87 €
1. Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Wohn- bauten	269.439.011,48 €	2.828.205,37 €	9.622,73 €	305.817,26 €	272.563.411,38 €
2. Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.102.093,85 €	0,00 €	17.258,87 €	0,00 €	3.084.834,98 €
3. Grundstücke ohne Bauten	284.352,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	284.352,93 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	200.200,01 €	6.396,37 €	0,00 €	0,00 €	206.596,38 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.700.556,86 €	102.353,36 €	74.379,48 €	0,00 €	1.728.530,74 €
6. Anlagen im Bau	9.856.963,54 €	1.999.448,67 €	0,00 €	-301.628,40 €	11.554.783,81 €
7. Bauvorbereitungskosten	740.192,97 €	562.681,54 €	0,00 €	-4.188,86 €	1.298.685,65 €
III. Finanzanlagen	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €
Andere Finanzanlagen	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €

In den Herstellungskosten der Sachanlagen wurden Investitionszuschüsse in Höhe von 66.850,83 € abgesetzt.

Der hydraulische Abgleich der Zentralheizungsanlagen wurde abgeschlossen und von den Anlagen im Bau in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten gebucht. Im Pellwormweg wurden vier Garagen fertiggestellt.

Die Abgänge resultieren aus dem Abriss des Kinderhorts im Halligenweg 2A und eines Spielplatzes. Weitere Abgänge betreffen einen PKW und einen Anhänger.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden vier Gewerbeeinheiten sowie 118 Garagen ausgewiesen. Von den Grundstücken ohne Bauten sind alle Grundstücke erschlossen.

Abschreibungen kumuliert am Anfang des Geschäftsjahres	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert am Ende des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2024
98.254.267,08 €	5.460.471,68 €	67.032,51 €	0,00 €	103.647.706,25 €	187.267.147,44 €	187.271.532,50 €
192.221,84 €	3.914,61 €	0,00 €	0,00 €	196.136,45 €	5.507,04 €	1.592,43 €
192.221,84 €	3.914,61 €	0,00 €	0,00 €	196.136,45 €	5.507,04 €	1.592,43 €
98.062.045,24 €	5.456.557,07 €	67.032,51 €	0,00 €	103.451.569,80 €	187.261.326,40 €	187.269.626,07 €
95.121.060,77 €	5.266.192,70 €	9.622,22 €	0,00 €	100.377.631,25 €	174.317.950,71 €	172.185.780,13 €
1.623.532,05 €	49.947,84 €	17.258,36 €	0,00 €	1.656.221,53 €	1.478.561,80 €	1.428.613,45 €
7.398,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.398,89 €	276.954,04 €	276.954,04 €
77.013,44 €	12.553,24 €	0,00 €	0,00 €	89.566,68 €	123.186,57 €	117.029,70 €
1.233.040,09 €	127.863,29 €	40.151,93 €	0,00 €	1.320.751,45 €	467.516,77 €	407.779,29 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.856.963,54 €	11.554.783,81 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	740.192,97 €	1.298.685,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	314,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	314,00 €

Andere Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

1 Geschäftsanteil

Volksbank Wilhelmshaven eG 160,00 €

1 Geschäftsanteil

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft
"Eisenach" eG 154,00 €

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Unter der Position Geleistete Anzahlungen sind Hausgeldzahlungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften ausgewiesen.



Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich im Folgejahr entstanden sind oder eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden im Wesentlichen Versicherungsprämien ausgewiesen.

Eigenkapital

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss von 3.992,0 T€, verändert durch Nettogeschäftsguthabenabgang in Höhe von 345,9 T€ sowie einer Dividendenausschüttung von 502,5 T€.

Rücklagen

In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2024 ein Betrag von 414.775,91 € eingestellt.

Der Bauerneuerungsrücklage soll lt. Vorschlag des Aufsichtsrates und Vorstandes bei Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag von 1.760.000,00 € und den anderen Ergebnismrücklagen ein Betrag von 1.420.000,00 € zugeführt werden, der sich wie folgt aufteilt:

Art der Rücklage	Betrag
Mietausfall-Rücklage	310.000,00 €
Freie Rücklage	1.110.000,00 €
Summe	1.420.000,00 €



Zuführung zu den Rücklagen

3.594.775,91 €

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellung	Betrag
Schönheitsreparaturen	94.195,81 €
Urlaubsansprüche	52.493,00 €
Jubiläen	17.235,29 €
Prüfungskosten	37.000,00 €
Veröffentlichungskosten	10.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	58.865,00 €
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	28.613,99 €
Unterlassene Instandhaltung (Nachholung 1.–3. Monat)	66.750,31 €
Für Ausgleichsbeträge soz. Stadt	85.500,00 €
Für Aufbewahrungskosten	5.300,00 €
Für CO ₂ -Vermieteranteile bei Selbstversorgung des Mieters	116.563,21 €
Summe	572.516,61 €

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden um Zuschüsse aus KfW-Mitteln in Höhe von 1.818.000,00 € gemindert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite werden im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	81.942.839,95 €	5.672.625,46 €	22.117.104,81 €	54.153.109,68 €	47.834.346,50 €	teilw. Grundpfandrecht
Vorjahr	84.463.702,82 €	7.767.891,15 €	21.993.962,29 €	54.701.849,38 €	48.507.609,51 €	
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	3.067,56 €	3.067,56 €	0,00 €	0,00 €	3.067,56 €	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.800.677,16 €	5.800.677,16 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	5.345.371,00 €	5.345.371,00 €	-,-	-,-	-,-	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.424.670,44	1.424.670,44	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	3.120.843,58	3.120.843,58	-,-	-,-	-,-	
a) davon Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.833,93 €	32.833,93 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	29.110,11 €	29.110,11 €	-,-	-,-	-,-	
b) davon Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.391.836,51 €	1.391.836,51 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	3.091.733,47 €	3.091.733,47 €	-,-	-,-	-,-	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	101.762,84 €	101.762,84 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	111.516,42 €	111.516,42 €	-,-	-,-	-,-	
Summe	89.269.950,39 €	12.999.735,90 €	22.117.104,81 €	54.153.109,68 €	47.834.346,50 €	
Vorjahr	93.044.501,38 €	16.348.689,71 €	21.993.962,29 €	54.701.849,38 €	48.510.677,07 €	

II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen die Bewirtschaftungstätigkeit (Sollmieten, Gebühren und Umlagen).

Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit und Zinsen während der Bauzeit.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen und der Auflösung von Rückstellungen zusammen.

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Unter der Position Veränderung des Bestandes an unfertigen

Leistungen werden im Wesentlichen Veränderungen an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen zusammen.





Bild zum Mal-Wettbewerb: „Wohnen bei der SPAR + BAU“ von Malia (9 Jahre).



BA

Post

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen keine Besonderheiten auf und bestehen im Wesentlichen aus den sächlichen Kosten der Verwaltung.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen Aufwendungen von 27.638,00 € (Vorjahr 27.285,00 €) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 145,20 € (Vorjahr 60,85 €).

Sonstige Steuern

Als sonstige Steuern werden überwiegend Grundsteuern für bebaute Grundstücke ausgewiesen.

■ D. VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 3.991.960,91 € wird in Höhe von 3.594.775,91 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 397.185,00 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 397.185,00 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf den Pflichtanteil:	121.344,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 3% auf die freiwilligen Anteile:	275.841,00 €
	<u>397.185,00 €</u>

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es der Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung. Daraus ergibt sich folgende Übersicht zur Einstellung in Ergebnismrücklagen und der entsprechende Ausweis des Bilanzgewinnes:

Jahresüberschuss 2024	3.991.960,91 €
Einstellung in:	
Gesetzliche Rücklage	414.775,91 €
Bauerneuerungsrücklage	1.760.000,00 €
Freie Rücklage	1.110.000,00 €
Mietausfall-Rücklage	310.000,00 €
Einstellung insgesamt	3.594.775,91 €
Bilanzgewinn 2024	397.185,00 €

■ E. SONSTIGE ANGABEN

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme Anteil bei der Volksbank Wilhelmshaven eG und der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenach" eG) 314,00 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für:

	Vertragsdauer bis	Jahresbetrag
Bestellobligo Neubauvorhaben	2025	1.605.450,00 €
	2026	122.000,00 €



Mitglieder

10.267

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

(Ohne Vorstand und Auszubildende)

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	17	5
Technische Mitarbeiter	5	0
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	1	1
Summe	25	6

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2024	10.146	40.808
Zugang 2024	600	1.140
Abgang 2024	-479	-2.097
Stand am 31.12.2024	10.267	39.851

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 296.421,60 € verringert.
Eine Haftsumme ist gem. § 19 der Satzung ausgeschlossen.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Rösner (Vorsitzender), Dipl.-Kaufmann,
Steuerberater
Achim Berthold, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar
Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer
Claudia Vißer, Stadtmamtsrätin
Julia Muth, Pressesprecherin

Mitglieder des Vorstandes

Peter Krupinski (Vorsitzender)
Dr. Stephan Kolschen (bis 31.03.2024)
Ole Ott (ab 01.04.2024)

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover



Peter Krupinski
Vorstandsvorsitzender



Ole Ott
Vorstandsmitglied



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen und Herren,

das auslaufende Jahr 2024 dominierte nach einer Vielzahl von politischen, teils hitzig geführten Diskussionen mit dem Thema der vorgezogenen Bundestagswahl in unserer Republik. Scheinbar traten dabei u. a. die Immobilienwirtschaft betreffenden Themen in den Hintergrund und verloren an Bedeutung. Ein Trugschluss. Ob Wohnraummangel oder Klimaneutralität, diese und viele andere Schlagwörter sind in allen Belangen mit kostenintensiven Lösungsansätzen verbunden, sofern überhaupt sinnhafte Lösungen denkbar sind. Lösungen sind zudem nicht wirklich in Sicht.

Im Schatten dieser Aussichten erstattet Ihnen der Aufsichtsrat über seine formalen Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 folgenden Bericht:

Die dem Aufsichtsrat der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG nach Gesetz und eigener Satzung obliegenden Aufgaben wurden umfassend wahrgenommen, der Vorstand wurde im Rahmen der Aufgabenstellung des Aufsichtsrates regelmäßig überwacht und beratend begleitet.

Auch im abgelaufenen Jahr 2024 hatte sich der Aufsichtsrat aus dieser Aufgabenstellung heraus entschieden, die Art und Weise sowie den Umfang des Sitzungs- und Berichtsablaufes beizubehalten. Daher wurden bereits bei der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an der letzten Vertreterversammlung der Prüfungs-, der Bau- und der Wohnungsausschuss gebildet, die in eigenen Sitzungen ihre Aufgaben erfüllen und die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand vorbereiten. In insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen hatte sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich Bericht erstatten lassen. In diesen Sitzungen wurden die grundsätzlichen Themen der Genossenschaft anlassbezogen bearbeitet und es wurden die im Vorhinein und während der Sitzungen gestellten Fragen umfänglich und zufriedenstellend von den Vorstandsmitgliedern beantwortet.

In den Sitzungen wurden die folgenden Themenfelder der Genossenschaft behandelt:

- Finanz- und Liquiditätslage
- Geschäftsverlauf
- Miet- und Mietnebenkosten
- Neubauprojekte und Neubauvorhaben
- Operative- und strategische Entwicklung
- Personal
- Risikomanagement
- Wohnungsleerstand
- Wohnungsmodernisierung



Der Prüfungsausschuss tagte im Wirtschaftsjahr 2024 zweimal. Der Bau- und der Wohnungsausschuss trafen sich bei Bedarf. Bei allen gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und die der genannten Ausschüsse, konnten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates von der Ordnungsmäßigkeit der vom Vorstand geführten Geschäfte überzeugen.

Besonderes Augenmerk wurde im Rahmen der überwachenden Tätigkeit des Aufsichtsrates regelmäßig der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des schriftlichen Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. gewidmet.

Gleiches galt der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung im Soll-Ist-Abgleich. Dabei wurde neben dem Wirtschaftsplan der folgenden fünf Jahre auch der Finanz- und Instandhaltungs- sowie der Investitionsplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wurden alle notwendigen, satzungsgemäßen Beschlüsse einstimmig durch den Aufsichtsrat gefasst. Die Sitzungen des Aufsichtsrates fanden in den Geschäftsräumen der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG in der Grenzstraße 29–35 statt.

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung wurde am 20. Juni 2024 abgehalten. Es nahmen an dieser Versammlung 57 Vertreterinnen und Vertreter teil. Dort wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie die vom Vorstand und Aufsichtsrat empfohlene Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns einstimmig beschlossen.

Mit Ablauf dieser Vertreterversammlung endete die Amtszeit der Aufsichtsräte Matthias Rösner, Dr. Alexander Naraschewski und Jan Alter. Alle drei Aufsichtsräte wurden von den anwesenden Vertreterinnen und Vertretern erneut für weitere fünf Jahre als Aufsichtsratsmitglieder gewählt. Sie nahmen die Wahl an.

Im Nachgang zu dieser Versammlung kamen die Mitglieder des Aufsichtsrates zur konstituierenden Sitzung zusammen. Es wurden Matthias Rösner als Vorsitzender des Aufsichtsrates und Achim Berthold als stellvertretender Vorsitzender bestätigt. In der gleichen

Sitzung wurde die Zusammensetzung des Prüfungs-, des Bau- und des Wohnungsausschusses beschlossen.

Die Vertreterin Frau Ria Kuhn schied am 31.03.2025 aus der Vertreterversammlung aus. Als nachfolgender Ersatzvertreter rückte Herr Hans-Joachim Uhlendorf in die Vertreterversammlung auf.

Am 31.03.2024 endete die Bestellung von Herrn Dr. Stephan Kolschen als nebenamtliches Vorstandsmitglied. Zum 01.04.2024 wurde Herr Ole Ott als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Makler- und Bauträgerverordnung hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. die Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 in der Zeit vom 11. Dezember 2023 bis zum 15. Dezember 2023 (Vorprüfung) und vom 28. Februar 2024 bis zum 12. April 2024 durchgeführt. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 fand in der Zeit vom 8. Januar 2025 bis 10. Januar 2025 (Vorprüfung) sowie in der Zeit vom 24. März 2025 bis 11. April 2025 statt. In der Folge der Prüfungshandlungen hat der beauftragte Prüfer in gemeinsamen Sitzungen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand über das Ergebnis der durchgeführten Prüfung berichtet. Es wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Der Aufsichtsrat hatte sich im Jahr 2024 bei den Beratungen mit dem Vorstand und aufgrund der permanenten Unterrichtung von aktuellen Informationen durch den Vorstand von der Rechts- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugen können. Der Vorstand handelte unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher den Vertreterinnen und den Vertretern der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2023 und 2024 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Fassung festzustellen,



Matthias Rösner
(Vorsitzender)



Achim Berthold
(stellv. Vorsitzender)



Dr. Alexander Naraschewski
(Schriftführer)



Jan Alter
(stellv. Schriftführer)



Julia Muth



Claudia ViBer



- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Liebe Vertreterinnen und Vertreter,

auch bei einer Genossenschaft ist ein elementarer Grundsatz, dass die Gemeinschaft durch einige, vielleicht auch durch nur wenige Gemeinschaftsmitglieder vertreten wird und durch Wahlen eine Auswahl dieser Vertreterinnen und Vertreter bewirkt wird. Sie waren und vielleicht werden Sie auch in den nächsten Jahren unsere mittlerweile mehr als 10.000 Mitglieder nach bestem Wissen und Gewissen vertreten. Dafür und natürlich auch für das von Ihnen in uns gesetzte Vertrauen möchte ich Ihnen stellvertretend für den Aufsichtsrat danken. Die jüngst durchgeführte Vertreterwahl wird natürlich personelle Veränderungen mit sich bringen. Wie in den vergangenen Jahren auch, bin ich in fest davon überzeugt, dass wir in den kommenden Jahren auch in einer veränderten Zusammensetzung der Vertreterversammlung gemeinsam die richtigen Entscheidungen für unsere Genossenschaft treffen werden.

Ein wesentlicher Teil dieser zu treffenden Entscheidungen wird von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, natürlich unter der Führung unserer Vorstandsmitglieder Herrn Krupinski und Herrn Ott aufbereitet und letztlich auch abgearbeitet. Allen Beteiligten gilt dafür mein außerordentlicher Dank, den ich selbstverständlich auch meinen Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates entgegenbringen möchte.

Ich wünsche Ihnen allen das erdenklich Beste und viel Gesundheit.

Ihr



Matthias Rösner

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Firma und Sitz

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG
Gründung 14. April 1893
Genossenschafts-Register-Nr. 130001
Amtsgericht Oldenburg

Satzung

Fassung vom 30. Oktober 2024
Geschäftsanteil 300,00 €
Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Hausanschrift

Grenzstraße 29-35
26382 Wilhelmshaven
Telefon: 04421 1807-0
Telefax: 04421 1807-69
info@spar-und-bau.de
www.spar-und-bau.de

Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens übernehmen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven und des Landkreises Friesland.

IMPRESSUM

Herausgeber

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

Redaktion

Peter Krupinski, Ole Ott, Stefan Schulz

Konzeption und Gestaltung

DOCK26 GmbH, dock26.de

Fotos

Jannis Dirksen/DOCK26, Bildarchiv SPAR + BAU,
Vector Tradition, Happy Art – stock.adobe.com

Druck

Print Media Group GmbH, Niederlassung Leimen,
Gutenbergstraße 4, 69181 Leimen

 [SPAR-UND-BAU.DE](https://www.spar-und-bau.de)