

Geschäftsbericht

2024



Siedlungswerk
Fulda eG



72. GESCHÄFTSBERICHT

für das Jahr 2024

Siedlungswerk Fulda eG
Heinrichstraße 39
36037 Fulda

Gegründet am 30. August 1947

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Angaben zum Unternehmen	4
Bericht des Vorstandes	5–14
Lagebericht	15–26
Jahresabschluss 2024	27
Bilanz zum 31.12.2024	28–29
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024	30
Anhang	31–37
Bericht des Aufsichtsrates	38

1947

Gegründet am
30. August 1947



1.263
Wohnungen



1.753
Mitglieder

Siedlungswerk Fulda eG

Wohnungs- und Siedlungsunternehmen
Heinrichstraße 39, 36037 Fulda
Telefon: (06 61) 9 76 70
Telefax: (06 61) 9 76 777
E-Mail: info@siedlungswerk-fulda.de
Internet: www.siedlungswerk-fulda.de

Eintragung im GnR

Genossenschaftsregister Nr. 106, Amtsgerichts Fulda

Mitglieder

Stand am 01.01.2024	1.782	mit	5.787	Anteilen
Zugang 2024	65	mit	200	Anteilen
Abgang 2024	94	mit	310	Anteilen
Stand am 31.12.2024	1.753	mit	5.677	Anteilen

Vorstand

Frank Nieburg	Geschäftsführer (Vorsitzender)
Reiner Mück	Sparkassendirektor i. R. bis 30.06.2024
Richard Nüchter	Bankbetriebswirt ab 01.07.2024
Jürgen Obermeier	Diplom-Ingenieur

Aufsichtsrat

Alois Früchtl	Sparkassendirektor i. R. (Vorsitzender)
Daniel Schreiner	Stadtbaurat (stell. Vorsitzender)
Bernd Autenrieth	Heizungsbaumeister
Michael Baumann	Steuerberater
Dirk Flöter	Diplom-Ingenieur
Wolfgang Herbert	Architekt
Martin Matl	Diözesanbaumeister
Frederik Schmitt	1. Kreisbeigeordneter
Dr. Heiko Wingenfeld	Oberbürgermeister

Verbände & Beteiligungen



VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V., Lise-Meitner-Str.4,
60486 Frankfurt am Main



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin



Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf



FuldaEnergie Immobilienservice GmbH,
Nikolausstraße 12, 36037 Fulda



VR Bank Fulda eG,
Bahnhofstraße 1, 36037 Fulda



DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.,
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln



Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften
Nordhessen, Friedrich-Ebert-Straße 181,
34119 Kassel

Arbeitsgemeinschaft
Nordhessischer Wohnungsunternehmen,
Friedrich-Ebert-Straße 181, 34119 Kassel



Citymarketing Fulda e.V.,
Schlossstraße 1, 36037 Fulda

BERICHT

des Vorstandes über das
Geschäftsjahr 2024



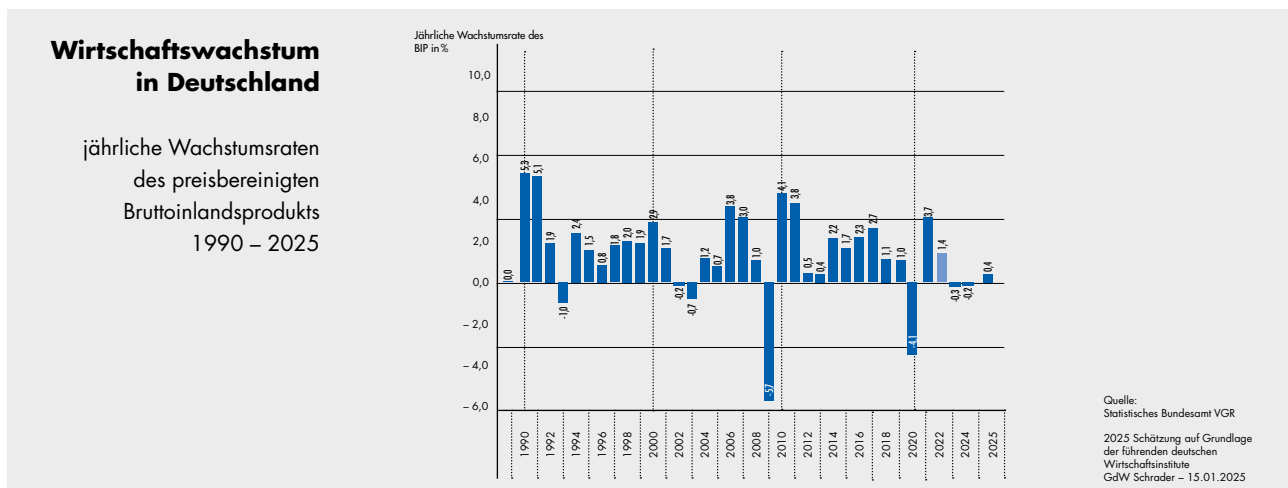
Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom

Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, da es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen wird.

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



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

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

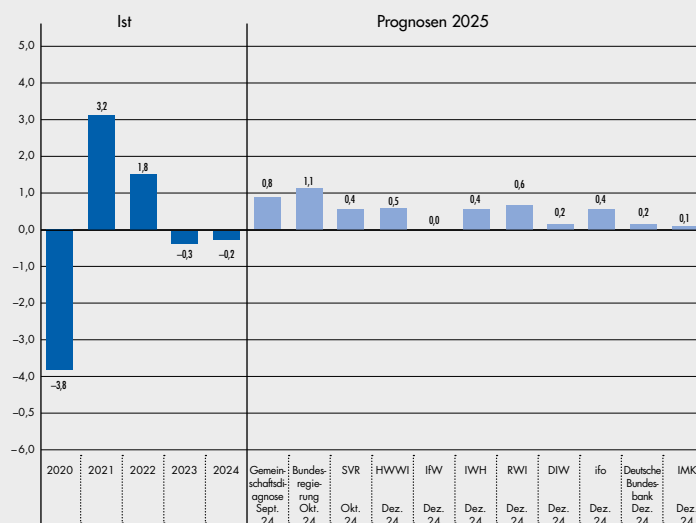
Prognose für 2025 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate
zum Vorjahr in %

HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
 ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IFW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWF Internationale Währungsfonds Washington
 IWH Institut für Wirtschaftsforschung Halle
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt,
sowie Prognosen der genannten Institute

GdW Schröder 16.01.2025



Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8% bis 1,1% aufweisen

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

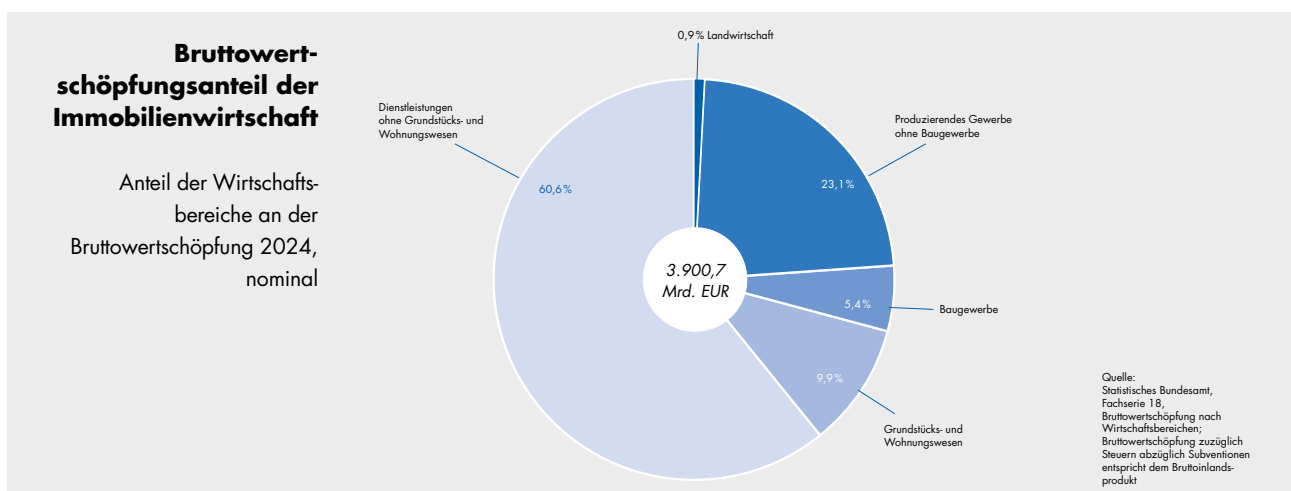
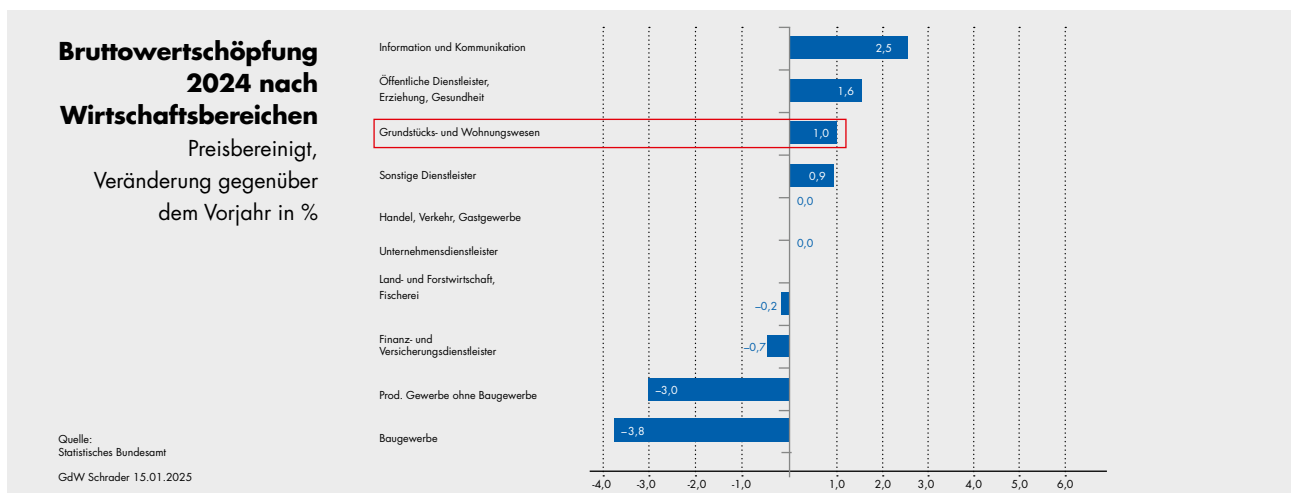
¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF 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, Mün-

chen; 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.

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

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

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



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Bestän-

digkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

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

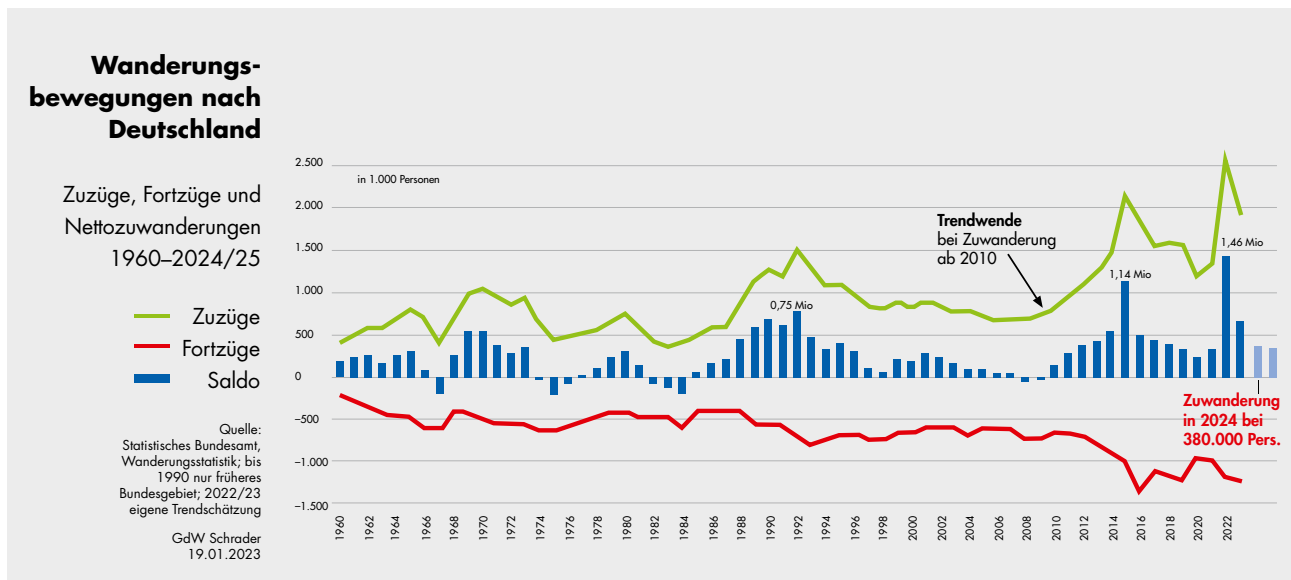
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1% gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 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. Die jahres-

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

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab.

Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

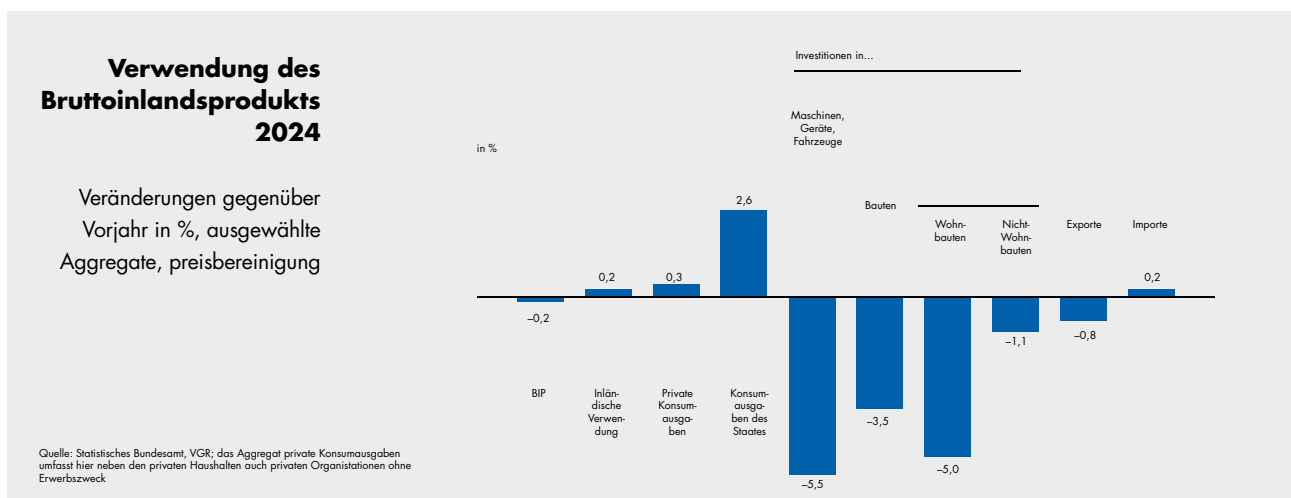


² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

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

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

niveau des Jahres 2019 (-0,1%). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53% stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.



Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6% die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit.

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 nach-

ließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40% zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0%. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6%). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2%).

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	-3,8	3,2	1,8	-0,3	0,4	0,4
Privater Konsum	-5,9	1,5	3,9	-0,8	1,0	0,5
Konsumausgaben des Staates	4,1	3,1	1,6	-1,7	0,5	1,2
Bauinvestitionen	3,9	-2,6	-1,8	-2,1	-2,4	-0,9
Wohnungsbauinvestitionen	4,6	-2,3	-2,2	-2,8	-3,6	-1,1
Exporte	-9,3	9,7	3,3	-1,8	0,5	-0,3
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975	46.048
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,8	-0,2	1,4	0,7	0,1	-0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679	2.854
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8	6,1

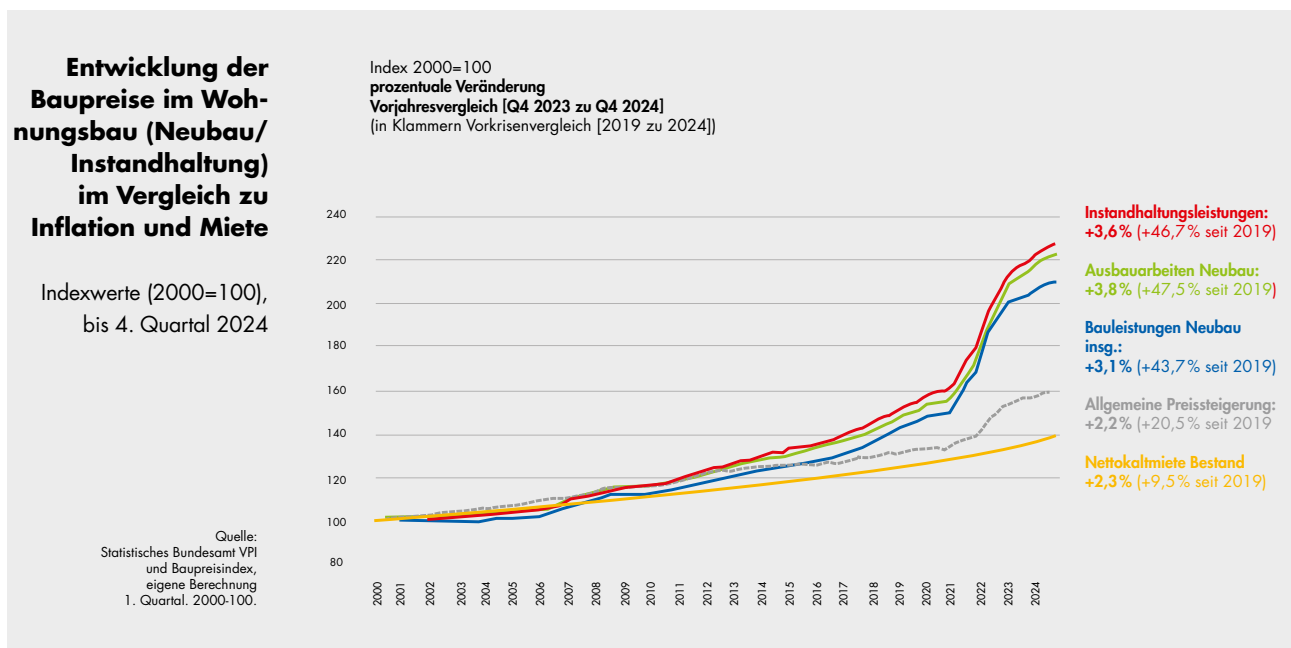
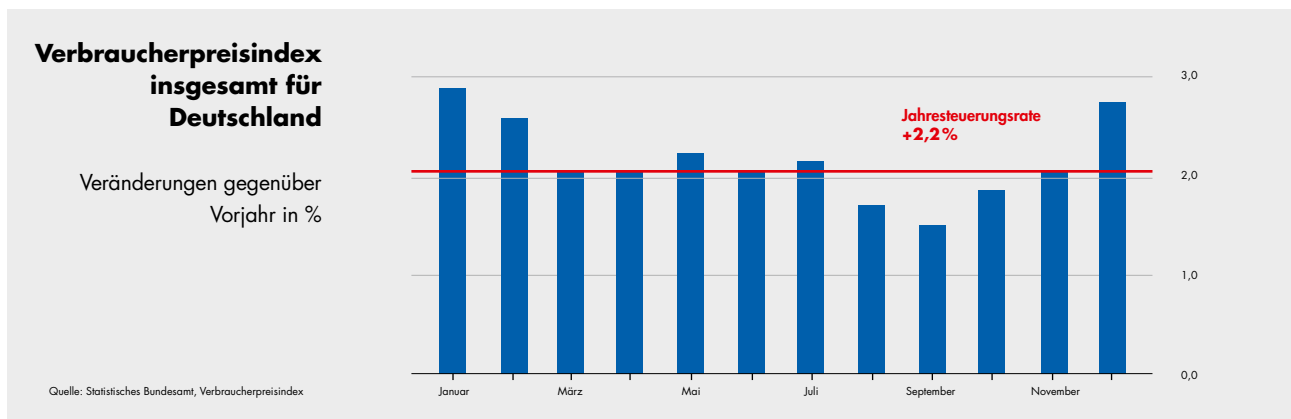
* Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit
(Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige
Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf;
Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung
Ende 2023/Anfang 2024

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2%. Damit

erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9% erhöht.



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

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

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

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. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

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

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1% bis 1,4% zurückgehen.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

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

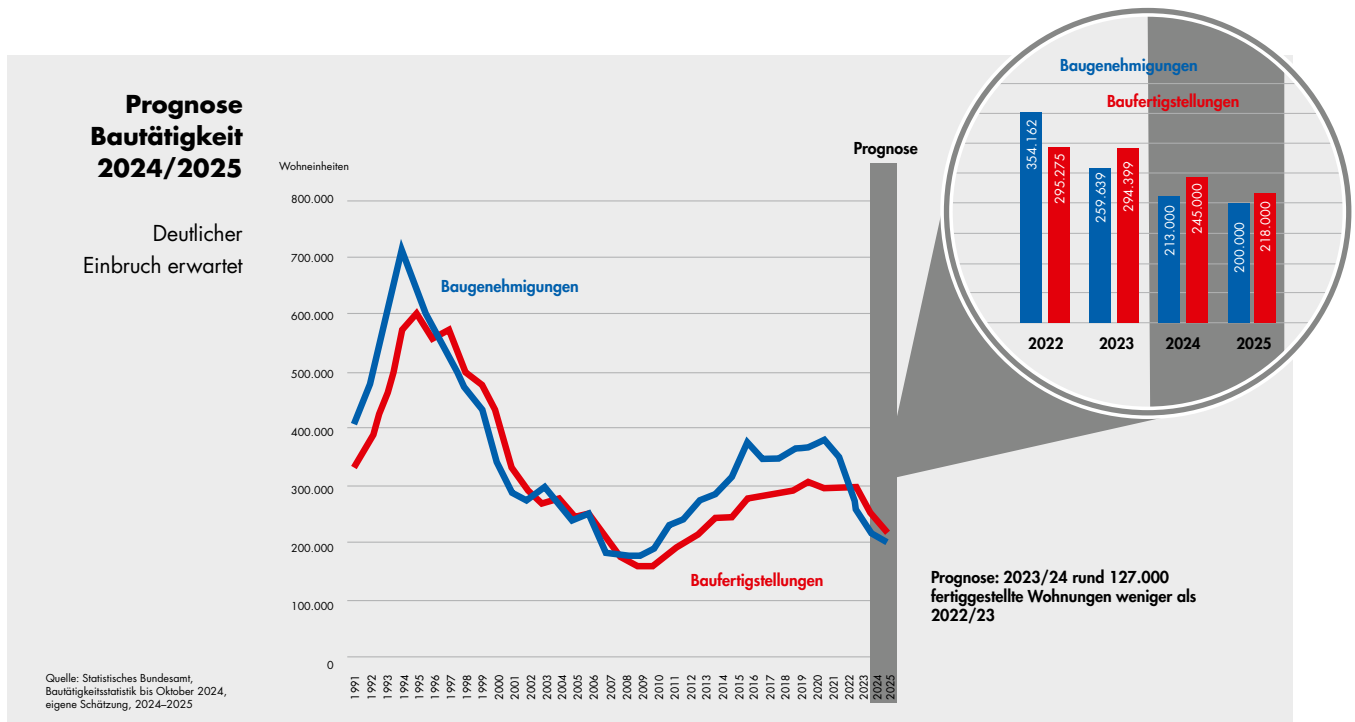
dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27%) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.6396	213.000	-18,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1%
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2%
Zweifamilienhäuser	14.344	12.500	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	112.000	21,3%
davon: Eigentumswohnungen	62.872	44.000	-30,0%
Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3%

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

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

menbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.



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.

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%.

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 Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.³ 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.

³ 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>

LAGEBERICHT

über das
Geschäftsjahr 2024

Allgemein

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1947 angesichts des durch den Krieg entstandenen Mangels zur Schaffung von Wohnraum gegründet. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war im Jahr 2024 von Kontinuität geprägt. Zahlungsbereitschaft und eine ausreichende Finanzreserve waren jederzeit gegeben. Risiken, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ beeinflusst hätten, sind nicht aufgetreten.

Bestandsoptimierung im Anlagevermögen

Die Entwicklung am Mietwohnungsmarkt erfordert zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit auch von der Siedlungswerk Fulda eG, sich auf aktuelle und künftige Entwicklungen einzustellen. Hierzu ist der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Fulda eG ständig auf Marktgerechtigkeit zu überprüfen.

Die Faktoren Lage, künftige Vermietbarkeit und Modernisie-

rungsaufwand sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Der Bestand ist dabei durch Modernisierung, Abriss und Neubau in einem marktgerechten Zustand zu halten.

Außerdem ist der Bestand durch zeitgemäßen, modernen Wohnungsneubau zu erweitern.

Klimastrategie

Die Jahr 2022 entwickelte Klimastrategie wurde weiterentwickelt. Die in diesem Zusammenhang erstellte Rangliste wurde entsprechend der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Gewinnung weiterer Erkenntnisse fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurden Gespräche mit der Rhönenergie Fulda GmbH zwecks Erörterung der Möglichkeit der Errichtung möglicher Wärmenetze zur Nahwärmeversorgung aufgenommen. Im laufenden Jahr wurde als Ergebnis für 3 Bereiche der Stadt Fulda die Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen. Rund 590 unserer Wohnungen können möglicherweise über diese Netze mit Wärme versorgt werden.

Hinsichtlich der Heizungsversorgung sind die betreffenden Wohnungen daher vorerst aus der oben genannten Rangliste ausgeklammert worden.

Ziel der Klimastrategie bleibt die schrittweise systematische Überarbeitung des gesamten Bestandes in energetischer Hinsicht. Hierfür werden in Zukunft erhebliche Mittel aufgewendet werden müssen und eine öffentliche Förderung der Maßnahmen ist wirtschaftlich unabdingbar, da die erheblichen Kosten dieser Maßnahmen nicht allein durch das Unternehmen und seine in den Gebäuden wohnenden Mitglieder getragen werden können.

Verkauf Wohnanlage Forststraße 11-15, Künzell

Im Rahmen der Klimastrategie wurde die Wohnanlage Forststraße 11-15 in Künzell mit 14 Wohneinheiten einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudesubstanz eine energetische Modernisierung der Gebäude nicht sinnvoll ist.

Die weitere Prüfung ergab, dass aufgrund eines nach der Bauzeit beschlossenen Bebauungsplans und einer damit ein-

hergehenden geringeren baulichen Ausnutzung des Grundstücks eine wirtschaftliche Variante einer Ersatzbebauung ebenfalls nicht gegeben war.

Daraufhin wurde die Veräußerung der Anlage beschlossen und ein entsprechender Kaufvertrag zum Ende des Berichtsjahres abgeschlossen.



Bauvorhaben Waidesgrund

Die Siedlungswerk Fulda eG hatte sich im Rahmen einer Konzeptvergabe um ein Baufeld im Neubaubereich Waidesgrund in Fulda beworben. Es handelt sich dabei um ein rund 4000 qm großes Grundstück. Die Planung der Genossenschaft sieht eine Bebauung mit 69 Wohnungen vor.

Es wurde ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Fulda über dieses Grundstück abgeschlossen. Es ist eine Förderung des Landes Hessen sowie der Stadt Fulda für 11 Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen sowie 11 Wohnungen für Familien mit mittlerem Einkommen vorgesehen.

Die gesamten Gebäude werden im KfW 40-Standard errichtet. Es liegt in diesem Zusammenhang eine Förderzusage der KfW aus dem Programm Klimafreundlicher Neubau für die Effizienzhausstufe 40 mit Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude plus (QNG+) vor. Diese Mittel decken einen erheblichen Teil der Baukosten ab.

Mit dem Bau der Maßnahme wurde im Herbst 2024 begonnen, mit der Fertigstellung wird für das Jahr 2027 gerechnet.



Modernisierung/Instandhaltung Miethäuser

Im Bereich der laufenden Instandhaltung ist in den einzelnen Gewerken nach wie vor die Auftragsvergabe an das überlastete Handwerk schwierig. Die Materialpreise bewegen sich, aufgrund der nach wie vor schwierigen politischen Weltlage, auf einem hohen Niveau. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget bewegt sich auch weiterhin auf hohem Niveau, nicht zuletzt aufgrund der Umsetzung der Klimastrategie.

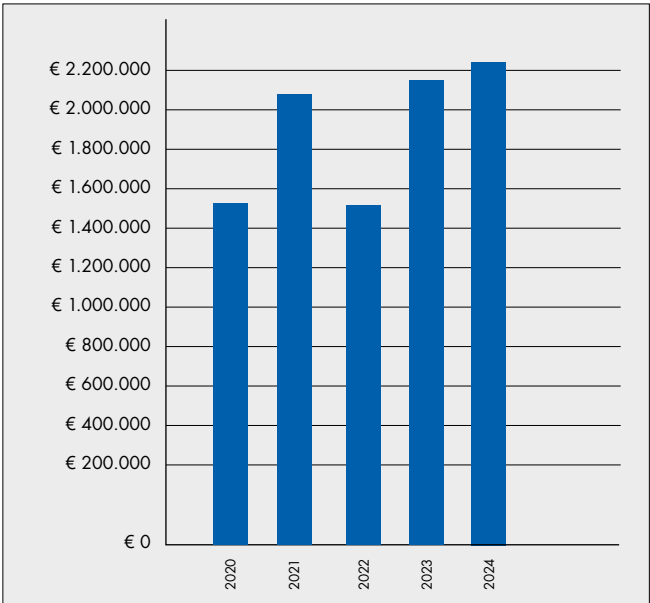
Ein Teil dieser Kosten wird dabei auch in Zukunft aus den eigenen Mitteln der Genossenschaft bestritten. Eine zusätzliche Finanzierung mit Fremdmitteln muss jedoch ebenso ins Auge gefasst werden. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2024 auf 2.252.800,41 €. Es handelte sich dabei um folgende größere Maßnahmen:

	WE	Kosten
Diverse Objekte		
Modernisierung von kompletter Wohnung mit Bad und teilweise Küche	29	€ 820.000,-
Thermentausch	25	€ 130.000,-

	WE	Kosten
Objektbezogene größere Maßnahmen		
Marquardstraße 30 in 36039 Fulda Komplettsanierung Fassadendämmung, Dachdämmung, Dacheindeckung, Balkonsanierung	10	€ 300.000,-
Vogelsbergstraße 5 in 36364 Bad Salzschlirf Komplettsanierung Fassadendämmung, Dachdämmung, Dacheindeckung, Fenstererneuerung	5	€ 200.000,-
Vogelsbergstraße 7 in 36364 Bad Salzschlirf Komplettsanierung Fassadendämmung, Dachdämmung, Dacheindeckung, Fenstererneuerung	4	€ 200.000,-
Tannenstraße 15-19 in 36364 Bad Salzschlirf Heizungssanierung Erneuern der Kesselanlage mit hydraulischem Abgleich	32	€ 150.000,-
diverse Objekte Stromzähler in den Keller verlegt und Zuleitungen erneuert Treppenhäuser renovieren		€ 150.000,-

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Aufwendungen für Instandhaltung / Modernisierung insgesamt in	
2020	€ 1.556.696,05
2021	€ 2.124.661,58
2022	€ 1.516.313,71
2023	€ 2.145.224,58
2024	€ 2.252.800,41



Die allein für Instandhaltung aufgewendeten Beträge entsprechen 28,31 € / qm Wohn- und Nutzfläche.

Bestandsbewirtschaftung

Der vom Siedlungswerk verwaltete eigene Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

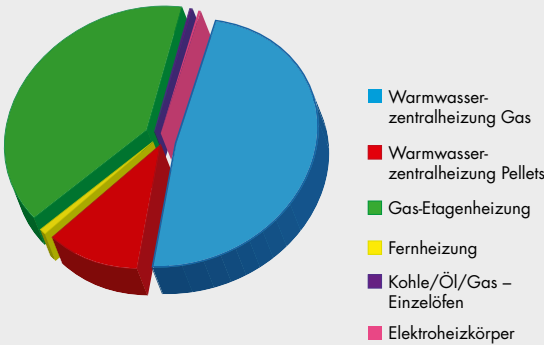
	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbe- einheiten	Gäste- wohnun- gen	Sonstige
	1.263	340	185	14	2	9

Der eigene Mietwohnungsbestand ist ausgestattet mit:

Warmwasserzentralheizung Gas	607 WE	= 48,1%
Warmwasserzentralheizung Pellets	142 WE	= 11,2%
Gas-Etagenheizung	496 WE	= 39,3%
Fernheizung	12 WE	= 1,0%
Kohle/Öl/Gas – Einzelöfen	4 WE	= 0,3%
Elektroheizkörper	2 WE	= 0,1%

1.263 WE = 100,0%

Heizungsausstattung der Wohnungen



Entwicklung der Durchschnittsmieten

	Frei finanzierte Wohnungen		Öffentlich geförderte Wohnungen	
	Grundmiete	Gesamtmiete einschl. Betriebskosten	Grundmiete	Gesamtmiete einschl. Betriebskosten
2019	4,99 €/qm	7,09 €/qm	4,30 €/qm	6,72 €/qm
2020	5,15 €/qm	7,32 €/qm	4,36 €/qm	6,86 €/qm
2021	5,35 €/qm	7,53 €/qm	4,40 €/qm	6,83 €/qm
2022	5,38 €/qm	7,98 €/qm	4,40 €/qm	7,69 €/qm
2023	5,47 €/qm	8,13 €/qm	4,62 €/qm	7,99 €/qm
2024	5,55 €/qm	8,21 €/qm	4,65 €/qm	7,78 €/qm

Aufgrund der Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich Instandhaltung und Modernisierung wie aber auch im Allgemeinen in vielen anderen Bereichen waren Erhöhungen der Mieten auch im Jahr 2024 unumgänglich. Die Mietanpassungen waren dabei moderat und unterhalb der gesetz-

lich zulässigen Grenzen. Auch wurden ausschließlich die Mieten bei Wohnungen angepasst, bei denen die vorherige Mietanpassung einige Jahre zurück lag. Auch hier wurden die gesetzlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft.

Vermietungssituation

Im Jahr 2024 gab es 97 Mieterwechsel, und zwar bei: 60 Wohnungen, 11 Garagen und 13 Stellplätzen. Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft 7.

Die Leerstandsquote bezogen auf Erlösschmälerungen betrug im Berichtsjahr 0,78%. Darin enthalten sind instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Leerstände.



Vermögenslage

Bilanzstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	38.181,2	78,2	38.214,9	79,6
Finanzanlagen	100,1	0,2	100,1	0,2
Anlagevermögen	38.281,2	78,4	38.315,0	79,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.201,9	4,5	2.188,1	4,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	513,8	1,1	163,6	0,3
Flüssige Mittel	7.846,3	16,6	7.370,5	15,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	3,8	0,0
Umlaufvermögen und RAP	10.562,6	21,6	9.726,0	20,4
Bilanzsumme	48.843,9	100,0	48.041,0	100,0

	TEUR	%	TEUR	%
Passiva				
Geschäftsguthaben	1.551,7	3,2	1.577,7	3,3
Ergebnisrücklagen	29.014,9	59,4	27.635,7	57,5
Bilanzgewinn	60,1	0,1	60,5	0,1
Eigenkapital	30.626,7	62,7	29.273,9	60,9
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	25,3	0,1
Sonstige Rückstellungen	163,9	0,3	301,5	0,6
Rückstellungen	163,9	0,3	326,8	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern	14.774,7	30,3	15.290,8	31,8
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.277,9	6,7	3.146,0	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	3,6	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	18.053,2	37,0	18.440,4	38,4
Bilanzsumme	48.843,9	100,0	48.041,0	100,0

(Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen)

Kennzahlen zur Bilanzstruktur

			2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	62,70	60,94	60,52
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	78,37	79,75	82,27
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	78,17	79,55	82,06
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	118,55	116,18	113,95
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	30,21	31,73	33,22

Analyse der Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 802,9 erhöht. Dabei haben sich das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 836,6 erhöht, während sich das Anlagevermögen um TEUR 33,8 vermindert hat.

Die Verminderung des Anlagevermögens ergibt sich aus Zugängen von TEUR 957,7, denen Abgänge von TEUR 59,2 und Abschreibungen von TEUR 932,3 gegenüberstehen.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus einer Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 475,8, einer Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 350,2 und einer Erhöhung der Vorräte um TEUR 13,8. Dem steht eine Verminderung der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 3,2 gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.352,8 erhöht. Dies resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss von TEUR 1.439,3, dem eine Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR 26,0 und der Abfluss

der im Jahr 2024 für das Jahr 2023 gezahlten Dividende von TEUR 60,5 gegenüberstehen.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals hat sich von 60,94% im Jahr 2023 auf 62,70% im Jahr 2024 erhöht.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 162,8 vermindert.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 387,2 resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel von TEUR 516,10, denen die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 137,6 gegenüberstehen. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich um TEUR 12,0, die erhaltenen Anzahlungen um TEUR 12,4, und die Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 3,0 vermindert. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um TEUR 18,7 erhöht.

Finanzlage

Veränderung des Finanzmittelbestandes

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, analysiert nach den Quellen des

Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, ergibt sich aus der nachstehend dargestellten Kapitalflussrechnung (Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen).

			2024	2023
			TEUR	TEUR
1.		Jahresüberschuss	1.439,3	661,9
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	932,3	986,5
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-137,6	176,7
4.	+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-360,9	445,3
5.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	128,9	382,6
6.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-530,7	-5,4
7.	+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	-96,8	184,9
8.	+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	94,0	20,2
9.	+/-	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-119,20	114,0
10.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.349,30	2.966,7
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	590,0	18,9
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Umbuchung von Umlaufvermögen in das Anlagevermögen	-957,7	-314,9
13.	+	Erhaltene Zinsen	238,4	18,9
14.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-129,3	-277,1
15.	+/-	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-26,0	-17,9
16.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	0,0	0,0
17.	-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-516,1	-506,8
18.	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	0,0	0,0
19.	-	Gezahlte Zinsen	-141,6	-203,7
20.	-	Gezahlte Dividenden	-60,5	-61,1
21.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-744,2	-789,5
22.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	475,8	1.899,8
23.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.370,5	5.470,7
24.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.846,3	7.370,5
		Jahres-Cashflow (Ziffer 1.-2.)	2.371,6	1.648,4

Kennzahlen zur Finanzlage

			2024	2023	2022
Cashflow	vgl. Kapitalflussrechnung	in TEUR	2.371,6	1.648,4	2.492,1
Dynamischer Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow}}$		6,22	9,25	6,32
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{Planmäßige Tilgungen}}$		4,60	3,25	4,81

Analyse der Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.349,30. Insbesondere der Jahresüberschuss (TEUR 1.439,3), die Abschreibungen auf Anlagevermögen (TEUR 932,3), die Zunahme von Verbindlichkeiten (TEUR 128,9) und die Hinzurechnung des Saldos aus Ertragssteueraufwand und Ertragssteuerertrag (TEUR 94,0) haben sich positiv ausgewirkt.

Im Bereich der Investitionstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2024 ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR -129,3 ergeben. Dieser Mittelabfluss resultiert insbesondere aus Auszahlungen im Zusammenhang mit Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR -957,7), dem Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (TEUR 590,0) und erhaltene Zinsen (TEUR 238,4) gegenüberstehen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit hat sich durch die planmäßigen Tilgungen von TEUR -516,1, die gezahlten Zinsen von TEUR -141,6, die Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR -26,0 und die Zahlung der Dividenden von TEUR -60,5 ein negativer Cashflow von TEUR 744,2 ergeben.

Insgesamt haben die zahlungswirksamen Veränderungen der einzelnen Bereiche im Jahr 2024 zu einer Erhöhung der Finanzreserve um TEUR 475,8 auf TEUR 7.846,3 geführt. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gegeben. Seitens eines Kreditinstitutes besteht im Übrigen die Zusage über eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von EUR 100.000,00, die im Jahr 2024 und zum 31.12.2024 nicht in Anspruch genommen wurde.



Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.439,3 ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 777,4 erhöht.

Das ordentliche Ergebnis wurde insbesondere durch den Überschuss im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung geprägt. In diesem Bereich hat sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung des Überschusses um TEUR 136,7 ergeben. Die Sollmieten haben sich um TEUR 92,9 erhöht. Die Instandhaltungskosten haben sich um TEUR 118,3 erhöht. Die Betriebskosten haben sich um TEUR 9,5 und die Verwaltungskosten haben sich um TEUR 91,1 erhöht. Die Zinsaufwendungen haben sich um TEUR 62,2 verringert.

Die Instandhaltungskosten sind gegenüber dem für das Jahr 2024 aufgestellten Wirtschaftsplan um TEUR 216,9 geringer ausgefallen.

Im Bereich der Mitgliederbetreuung hat sich ein gegenüber dem Vorjahr erhöhter Fehlbetrag (TEUR 102,6) ergeben.

Die der Bautätigkeit zuzurechnenden und nicht aktivierten Verwaltungskosten, Zinsaufwendungen und Grundsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7,1 auf TEUR 26,5 erhöht. Es handelt sich um Aufwendungen des Jahres 2024, die laufenden und zukünftigen Neubaumaßnahmen zuzurechnen sind.

Das Ergebnis aus der Kapitaldisposition hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 219,1 verbessert. Der Fehlbetrag aus dem Leistungsbereich der anderen Lieferungen und Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14,8 auf TEUR 17,3 vermindert.

Im Bereich der außerordentlichen Rechnung hat sich im Jahr 2024 ein Überschuss von TEUR 589,4 (i.V. TEUR 52,5) ergeben. Der Überschuss des Geschäftsjahrs beruht insbesondere auf der Veräußerung von 3 bebauten Grundstücken, aus Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, aus Erträgen aus Eingängen auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Risikobericht

Wegen des weiterhin anhaltenden Ukraine-Kriegs sowie des Nahostkonflikts ist auch für die Zeit nach dem 31.12.2024 mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Hierbei handelt es sich insbesondere um solche um Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Zins- und Kostensteigerungen und der Verzögerung der Realisierung von geplanten Einnahmen. Außerdem könnten Versorgungsengpässe und zusätzlich höhere Energiekosten zu steigenden Betriebskosten für die Mieter führen. Auch die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise

unter Zugrundelegung des ohnehin vorhandenen 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. Auch Risiken wegen der Änderung von Rechtsvorschriften und Rechtsprechung die insbesondere die Wohnungswirtschaft betreffen, werden jederzeit beobachtet.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandgefährdende 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.

Prognosebericht

Die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren durch Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes und von Kontinuität geprägt sein.

Unter Einbeziehung der sich aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 ergebenden zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds wird sich auch zum Ende des Jahres 2025 eine ausreichende Finanzreserve ergeben.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wird vor Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Überschuss von TEUR 1.524,4 (2024 TEUR 1.533,4) erwartet. In diesem geplanten Ergebnis schlagen sich insbesondere Ansätze für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 7.735,0, Erlöse aus Grundstücksveräußerungen von TEUR 878,00, Fremdkosten für Instandhaltung von TEUR 2.400,0, Abschreibungen von TEUR 900,0, Zinsaufwendungen von TEUR 147,5 und Personalaufwendungen von TEUR 938,0 nieder.

Der gegenüber dem Vorjahr verminderte Jahresüberschuss beruht insbesondere auf höheren geplanten Instandhaltungskosten von TEUR 2.400,0 (2024 TEUR 2.252,8).

Das für das Jahr 2025 erwartete Ergebnis wird einen Aufwand an Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer von ca. TEUR 23,7 bedingen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Ertragssteueraufwand nach dem steuerlichen Ergebnis, das im Wesentlichen hinsichtlich der Abschreibungen von dem handelsrechtlichen Ergebnis abweicht, bemisst.

Für die Jahre nach 2025 werden grundsätzlich Jahresüberschüsse in einer der Planung für das Jahr 2025 vergleichbaren Größenordnung unter Ausklammerung der außerordentlichen Erträge von TEUR 878,0 und unter Berücksichtigung der üblichen Schwankungen im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen erwartet.

Die Risiken, die sich aus einer Veränderung der Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfristen ergeben, sind in Anbetracht des Anteils der Fremdmittel an der Gesamtfinanzierung und des Anteils der öffentlichen Mittel an den Fremdmitteln auch bei immer noch hohen EZB-Leitzinsen überschaubar.

Trotz des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind für die Genossenschaft auch nachhaltig keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Aufgrund der Entwicklung am Wohnungsmarkt sind allerdings auch künftig größere Investitionen im Bereich des Neubaus sowie der Instandhaltung/Modernisierung notwendig, um den Wohnungsbestand in einem marktgerechten Zustand zu erhalten. Auch die Klimaschutzgesetzgebung mit den daraus resultierenden Anforderungen und Verpflichtungen und andere Änderungen von Rechtsvorschriften und Rechtsprechung, die die Wohnungswirtschaft besonders betreffen stellen eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und damit auch für unser Unternehmen dar. Bestehende Preisänderungsrisiken bei Bau- und Instandhaltungskosten wegen Materialknappheit und Fachkräftemangel im Handwerk können sich negativ auf die Ergebnisse der nächsten Jahre auswirken. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird es grundsätzlich ermöglichen, diesen Herausforderungen gerecht zu werden.

Zusammenfassend sind auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Lage für 2025 und folgende Jahre keine gravierenden Risiken erkennbar, die das Unternehmen hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Fulda, den 13.05.2025

Der Vorstand

gez. Nieburg

gez. Nüchter

gez. Obermeier

Bilanzierungsrecht

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang. Er hat nach der Generalnorm des § 264 Abs. 2 des HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zu vermitteln.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.914.867,22		37.882.560,74
Grundstücke mit anderen Bauten	1,51		1,51
Grundstücke ohne Bauten	16.187,12		16.187,12
Bauvorbereitungskosten	12.966,43		233.225,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.102,53		82.972,65
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.161.040,92	38.181.165,73	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	100.050,00	50,00
Anlagevermögen insgesamt		38.281.215,73	38.314.997,12
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.200.237,32		2.186.379,37
Geleistete Anzahlungen	1.680,00	2.201.917,32	1.680,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.361,47		82.827,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.798,95		24.262,18
Sonstige Vermögensgegenstände	417.650,33	513.810,75	56.500,94
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.846.264,66	7.846.264,66	7.370.516,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	648,00	648,00	3.846,00
Bilanzsumme		48.843.856,46	48.041.010,07
Treuhandvermögen		8.327,78	8.327,78

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.660,00		73.060,00
der verbleibenden Mitglieder	1.476.020,00		1.504.620,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	0,00	1.551.680,00	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 143.934,87 (i.V. EUR 66.188,76)	3.117.893,12		2.973.958,25
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	4.220.000,00		4.220.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.235.333,01 (i.V. EUR 535.202,70)	21.677.035,71	29.014.928,83	20.441.702,70
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.439.348,68		661.887,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.379.267,88	60.080,80	-601.391,46
Eigenkapital insgesamt		30.626.689,63	29.273.837,09
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		25.272,12
Sonstige Rückstellungen	163.921,14	163.921,14	301.474,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.323.512,79		11.741.129,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.451.232,13		3.549.681,63
Erhaltene Anzahlungen	2.629.743,12		2.642.111,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.055,66		65.053,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.044,64		409.413,96
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 5.635,11 (i.V. EUR 6.320,04) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.159,54 (i.V. EUR 957,61)	48.094,85	18.052.683,19	29.405,34
Rechnungsabgrenzungsposten		562,50	3.631,00
Bilanzsumme		48.843.856,46	48.041.010,07
Treuhandverbindlichkeiten		8.327,78	8.327,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.657.552,64		7.544.693,38
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.033,62	7.659.586,26	2.212,31
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.857,95	-73.477,67
Sonstige betriebliche Erträge		623.710,88	83.481,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.335.893,46	4.335.893,46	4.228.047,86
Rohergebnis		3.961.261,63	3.328.861,46
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	737.254,07		762.881,63
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 20.945,57 (i.V. EUR 25.087,13)	177.741,30	914.995,37	194.774,96
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		932.260,15	986.524,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.611,28	365.638,59
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,50		1,00
Sonstige Zinserträge	238.408,78	238.410,28	18.853,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		141.575,48	203.745,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		94.046,48	20.220,80
Ergebnis nach Steuern		1.591.183,15	813.929,42
Sonstige Steuern		151.834,47	152.041,82
Jahresüberschuss		1.439.348,68	681.887,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.379.267,88	601.391,46
Bilanzgewinn		60.080,80	60.496,14

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Siedlungswerk Fulda eG hat ihren Sitz in Fulda und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fulda unter Nr. 106 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten, den Grundstücken mit anderen Bauten, den Grundstücken ohne Bauten im Anlagevermögen und den Grundstücken ohne Bauten im Umlaufvermögen bestehen Unterschiedsbeträge zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in Höhe von insgesamt TEUR 8.598,9 die zu aktiven latenten Steuern führen. Es bestand somit ein Wahlrecht der Aktivierung. Eine Aktivierung wurde nicht vorgenommen.

Soweit sich bei den Gegenständen des Anlagevermögens in früheren Jahren durch steuerlich induzierte Abschreibungen niedrigere Wertansätze ergeben haben, wurden diese zum 31.12.2010 in Ausübung des Wahlrechtes gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten. Die bisherigen Abschreibungsmethoden werden fortgeführt. Hieraus resultieren im Vergleich zu den Abschreibungen, die sich bei einer wie bei den übrigen Mietobjekten unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergeben würden, um Euro 53.936,35 höhere Abschreibungen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Bis zum Jahr 1991 wurden in die Herstellungskosten auch die anteiligen Verwaltungsgemeinkosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, wurden wie folgt vorgenommen:

– Immaterielle Vermögensgegenstände unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibung von 20%.

– Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei den Wohngebäuden sowie 5% der Herstellungskosten bei Garagen. Bei sieben in den Jahren 1991 bis 1999 fertig gestellten Objekten wurden die Abschreibungen degressiv mit 1,25% vorgenommen.

Die Baukosten für eine im Jahr 1994 fertig gestellte Maßnahme und die Anschaffungskosten von fünf im Jahr 1998 erworbenen Häusern, zwei im Jahr 2000 erworbenen Häusern, eines im Jahr 2001 erworbenen Objektes und zwei im Jahr 2013 erworbenen Objekten werden linear mit 2% abgeschrieben. Die Baukosten der Häuser A und B sowie der Tiefgarage als Zubehörraum der im Jahr 2003 fertig gestellten Baumaßnahme Gemüsemarkt werden soweit diese zu Wohnzwecken genutzt werden mit 1,25% degressiv und soweit diese zu gewerblichen Zwecken genutzt werden mit 3% linear abgeschrieben.

Die Baukosten der im Jahr 2006 fertig gestellten Wohnanlage Langebrückenstraße/In den Auegärten werden degressiv mit 1,25% abgeschrieben.

Die Baukosten des weiterhin unter der Position Grundstücke mit anderen Bauten ausgewiesenen Lagers wurden bereits in früheren Jahren in vollem Umfang abgeschrieben.

– Betriebs- und Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 10 bis 33,33%.

– Die Anschaffungskosten geringwertiger Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen über 250,00 EUR und 1.000,00 EUR wurden analog § 6 Abs. 2 a EStG über 5 Jahre verteilt.

– Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

In den Zugängen des Anlagevermögens sind keine in den Herstellungskosten aktivierte Fremdzinsen enthalten.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Umlagen) wurden mit den im Jahr 2024 angefallenen Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Betriebskosten, umlagefähigen Personalaufwendungen und umlagefähigen Grundsteuern zusammen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Rückstellungen haben insgesamt eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit € 2.200.237,32 noch nicht abgerechnete Umlagen.
3. **Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahresbeträge in Klammern):**

Forderung	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	56.361,47 (82.827,64)	42.139,89 (71.879,36)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.798,95 (24.262,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	417.650,33 (56.500,94)	0,00 (0,00)
	513.810,75 (163.590,76)	42.139,89 (71.879,36)

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
Noch auszuführende, vertraglich vereinbarte

Schönheitsreparaturen	40.378,14 €
Prüfungskosten	24.000,00 €
Beratungskosten	32.000,00 €
Resturlaubsansprüche	22.920,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	11.901,00 €
Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	1.200,00 €
Instandhaltungskosten	12.000,00 €
CO ₂ -Steuererstattungen	17.922,00 €
Noch abzurechnende Kosten für Eigentümergemeinschaften	1.600,00 €
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0,00 €

163.921,14 €

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
6. In der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind € 21.780,97 Mitgliederverbindlichkeiten enthalten.
7. Zum 31.12.2024 werden nachrichtlich als Bilanzvermerk die auf Sparkonten angelegten Mietkautionen

als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten TEUR 8,3 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ werden € 530.701,24 periodenfremde Erträge aus dem Abgang von bebauten Grundstücken ausgewiesen. Darüber hinaus werden Erträge aus der Ausbuchung von Mitgliederguthaben von € 2.316,51 ausgewiesen.

In der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ werden Instandhaltungskosten in Höhe von € 2.252.800,41 ausgewiesen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 107.575,83 erhöht.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Mietforderungen von € 31.526,40 enthalten.



Entwicklung des					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.972,62	0,00	0,00	0,00	2.972,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.240.195,91	0,00	202.973,87	0,00	68.037.222,04
Grundstücke mit anderen Bauten	57.592,43	0,00	0,00	0,00	57.592,43
Grundstücke ohne Bauten	16.187,12	0,00	0,00	0,00	16.187,12
Bauvorbereitungskosten	233.225,37	12.966,43	0,00	-233.225,37	12.966,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	326.111,66	16.955,54	0,00	0,00	343.107,20
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	927.815,55	0,00	233.225,37	1.161.040,92
	68.873.312,49	957.737,52	202.973,87	233.225,37	69.628.116,14
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
	100.050,00	0,00	0,00	0,00	100.050,00
	68.976.335,11	957.737,52	202.973,87	233.225,37	69.731.138,76

Anlagevermögens							
Abschreibungen						Buchwert	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen EUR			
2.972,62	0,00	0,00	0,00	0,00	2.972,62	0,00	0,00
30.357.635,44	908.394,49	0,00	143.675,11	0,00	31.122.354,82	36.914.867,22	37.882.560,47
57.590,92	0,00	0,00	0,00	0,00	57.590,92	1,51	1,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.187,12	16.187,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.966,43	233.225,37
243.139,01	23.865,66	0,00	0,00	0,00	267.004,67	76.102,53	82.972,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.161.040,92	0,00
30.658.365,37	932.260,15	0,00	143.675,11	0,00	31.446.950,41	38.181.165,73	38.214.947,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.050,00	100.050,00
30.661.337,99	932.260,15	0,00	143.675,11	0,00	31.449.923,03	38.281.215,73	38.314.997,12

Verbindlichkeiten						
	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.323.512,79 (11.741.129,06))	430.562,62 (408.748,48))	1.722.762,23 (1.732.345,19)	9.170.187,94 (9.600.035,39)	10.882.016,07 (11.299.632,34)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.451.232,13 (3.549.681,63)	75.278,76 (147.142,31)	263.014,70 (333.319,48)	3.112.938,67 (3.069.219,84)	3.429.895,98 (3.527.597,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.629.743,12 (2.642.111,15)	2.629.743,12 (2.642.111,15)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.055,66 (65.053,82)	53.055,66 (65.053,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.044,64 (409.413,96)	547.044,64 (409.413,96))				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	48.094,85 (29.405,34)	26.966,71 (8.357,99)	21.128,14 (21.047,35)			
Gesamt-betrag	18.052.683,19 (18.436.794,96)	3.762.651,51 (3.680.827,71)	2.006.905,07 (2.086.712,02)	12.283.126,61 (12.669.255,23)	14.311.912,05 (14.827.229,74)	GPR

GPR = Grundpfandrecht (Vorjahresbeträge in Klammern)

D. Sonstige Angaben

- 1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Mit der Mitgliedschaft in einer Kreditgenossenschaft ist eine Haftsumme von € 100,00 verbunden.
- 2. Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen zum 31.12.2024 nicht.
- 3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der FuldaEnergie Immobilienservice GmbH. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 errichtet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 100.000,00.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 2.870,71 erzielt. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2024 € 125.177,81.

- 4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5	2
Technische Mitarbeiter/-innen	3	–
Auszubildende	2	–
Raumpfleger/-innen	–	1
geringfügig beschäftigte Hauswarte	–	43
	10	46

- 5. Mitgliederbewegung:

Stand am 01.01.2024	1.782	mit 5.787 Anteilen
Zugang 2024	65	mit 200 Anteilen
Abgang 2024	94	mit 310 Anteilen
Stand am 31.12.2024	1.753	mit 5.677 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um €28.600,00 vermindert und betragen per 31.12.2024 € 1.476.020,00.

Die Haftsumme beträgt am 31.12.2024 € 0,00.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2024 um €0,00 verändert.

- 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungsunternehmen e.V., Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt am Main

- 7. Mitglieder des Vorstandes:

Frank Nieburg	Geschäftsführer (Vorsitzender)
Reiner Mück	Sparkassendirektor i.R. bis 30.06.2024
Richard Nüchter	Bankbetriebswirt ab 01.07.2024
Jürgen Obermeier	Diplom-Ingenieur

- Mitglieder des Aufsichtsrates:

Alois Fruchtl	Sparkassendirektor i.R (Vorsitzender)
Daniel Schreiner	Stadtbaurat (stellv. Vorsitzender)
Bernd Autenrieth	Heizungsbaumeister
Michael Baumann	Steuerberater
Dirk Flöter	Diplom-Ingenieur
Wolfgang Herbert	Architekt
Martin Matl	Diözesanbaumeister, Architekt
Frederik Schmitt	1. Kreisbeigeordneter
Dr. Heiko Wingenfeld	Oberbürgermeister

E. Weitere Angaben

- 1. Nachtragsbericht
Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.
- 2. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns von € 60.080,80

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn (€ 60.080,80) für die Ausschüttung einer Dividende (4% der maßgebenden Geschäftsguthaben) zu verwenden.

Fulda, den 13.05.2025

Der Vorstand

gez. Nieburg gez. Nüchter gez. Obermeier

Bericht des Aufsichtsrates

In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über den Stand der Bautätigkeit, die Bestandsverwaltung und die geschäftliche Entwicklung Bericht erstatten lassen. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat 4-Mal gemeinsam mit dem Vorstand. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr 2-Mal.

In der Sitzung am 19.05.2025 hat der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgelegte Jahresbilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Jahresabschluss wurde von Herrn Steuerberater Czarnecki erstellt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2024 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Fulda, 19.05.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Alois Früchtl





Komplettsanierung der Marquardstraße 30

Im Jahr 2024 wurde das Haus in der Marquardstraße komplett saniert mit einer Fassadendämmung, Dachdämmung, Dacheindeckung und Balkonsanierung.



GESCHÄFTSBERICHT 2024

Siedlungswerk Fulda eG
Heinrichstraße 39
36037 Fulda
Telefon: (06 61) 97 67-0
info@siedlungswerk-fulda.de
www.siedlungswerk-fulda.de

