



Spar- und Bauverein  
Wetzlar-Weilburg eG

Geschäftsbericht **2024**



# Inhalt

## Unternehmensinformationen

<b>Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft</b> .....	4
<b>Entwicklung Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG</b> .....	8
- Neubau - Modernisierung - Instandhaltung .....	8
- Bestandsbewirtschaftung - Umsatzerlöse .....	9
- Nutzungsentschädigung - Miete - Verwaltung - Tätigkeit der Organe .....	10
- Mitgliederbetreuung - Vorgänge von besonderer Bedeutung .....	11
- Finanzelemente - Umweltschutz .....	11
<b>Genossenschaftsinformationen</b> .....	12
Vermögensstruktur - Kapitalstruktur .....	12
Finanzlage - Wirtschaftsplan und Ausblick .....	13

## Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024 .....	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024 .....	18

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben .....	20
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	20
Angaben zur Bilanz .....	22
Entwicklung des Anlagevermögens .....	22
Umlaufvermögen .....	24
Rückstellungen .....	24
Fristigkeiten/Verbindlichkeiten .....	25
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	26
Finanzinstrumente .....	27
Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB) .....	27
Personal/Organisation .....	28
Mitgliederbewegung .....	28
Gesetzlicher Prüfungsverband .....	28
Ergebnisverwendung .....	28

Vorstand und Aufsichtsrat .....	29
---------------------------------	----

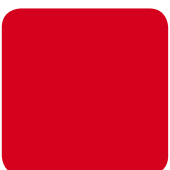
Bericht des Aufsichtsrates .....	30
----------------------------------	----

## Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

*Wirtschaftsleistung sinkt weiter*

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

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





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.

*Beschäftigung  
hält sich gut*

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

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionsstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

*Preisdruck bei  
Baumaterial*

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

*Finanzierung  
von Bauten  
erschwert*

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.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

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. 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.



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.

Im vergangenen Berichtszeitraum war die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend dem Vorjahr auf dem hiesigen Wohnungsmarkt unverändert hoch. Es wird nach energetisch saniertem Wohnraum mit Balkon und gut ausgestattetem Bad gesucht. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Wohnungsbewerber Wert auf Wohnqualität legen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, tätigt die Genossenschaft kontinuierlich hohe Investitionen in die Modernisierung und energetische Sanierung der Liegenschaften. Dem geschuldet sind stichtagsbezogene und überwiegend modernisierungsbedingte Leerstände als verhältnismäßig gering anzusehen. Die Bestandsverwaltung und -entwicklung wird nicht zuletzt aufgrund von rechtlichen und bürokratischen Vorgaben stetig umfangreicher und komplexer. Dies führt mitunter zu einer Verlangsamung von Arbeitsprozessen sowie Verzögerungen in Genehmigungsverfahren, auch im Hinblick auf den stetig steigenden Verwaltungsaufwand u.a. im Bereich der Bezieher von Transferleistungen. Bedingt durch die vielfältige Mieterstruktur nimmt die anspruchsvolle Mieterbetreuung auch auf sozialer Ebene stetig zu.

*Hohe Nachfrage  
nach saniertem  
Wohnraum*



# Entwicklung **Spar- und Bauverein** **Wetzlar-Weilburg eG**

## Neubau – Modernisierung – Instandhaltung

---

Auf dem heimischen Wohnungsmarkt für erschwinglichen Wohnraum kann die Situation im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls als angespannt bezeichnet werden, die Nachfrage ist weiterhin hoch. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei unserer Genossenschaft ist, im Vergleich zum Vorjahr, zurückgegangen. Mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand wird seit Jahren Bestandspflege in unseren Liegenschaften betrieben, da auch die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen bekanntermaßen steigen. Obgleich die hieraus resultierenden Kosten an unsere Mieter weitergegeben werden müssen, sind nur wenige Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. In Anbetracht der entschiedenen Fortsetzung des beschrittenen Weges, werden wir die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen auch in Zukunft sichern und uns auf dem Wohnungsmarkt behaupten können.

*Mietniveau  
moderat  
gestiegen*

Das Mietniveau unserer Genossenschaft ist gegenüber dem Vorjahr moderat angestiegen. Unumgänglich erweisen sich auch künftige Mieterhöhungen, um einen gewissen Ausgleich zur Inflationsrate zu schaffen. Diese Fortentwicklung betrifft den gesamten Wohnungsbestand und nicht ausschließlich die sanierten Wohneinheiten. Vor dem Hintergrund zunehmender gesetzlicher Vorgaben und der allgemeinen Preisentwicklung ist davon auszugehen, dass die Betriebskosten weiterhin eher ansteigen. Durch grundsätzlich geplante energetische Gebäudesanierungen wird die Genossenschaft auch in Zukunft aktiv zur Einsparung von Energie beitragen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 11 Wohneinheiten modernisiert. In den Wohnungen wurden umfangreiche Modernisierungen und teilweise Grundrissveränderungen auf Grund von Kamin- und Versorgungsschachtabrissen sowie Entfernung von Wandschränken durchgeführt. Durch diese Maßnahmen konnte ein deutlich höherer Qualitätsstandard erreicht werden.

Bei den Liegenschaften Wetzlar, Ulmensteinstraße 5 sowie Cheliusstraße 1 und 2 wurden die Fassaden saniert und die Fenster erneuert. In der Ulmensteinstraße 5 erfolgte zusätzlich eine vollständige Erneuerung der Dachdeckung. Der Anbau der bereits beauftragten



Balkonanlagen an den Liegenschaften Ulmensteinstraße 5 und Cheliusstraße 2 erfolgt voraussichtlich im Quartal II/2025. Insgesamt wurde von der Genossenschaft für Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von rund 2,7 Mio. € investiert.

Für das Jahr 2025 sind Maßnahmen im Bereich der Bestandsentwicklung sowie der Instandhaltung mit einem Kostenaufwand in Höhe von rund 1.006 T € in der Investitionsplanung vorgesehen. Ebenfalls werden die darüber hinaus zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel in erforderliche Wohnungsmodernisierungen, Substanzverbesserungen und die Neugestaltung von Außenanlagen investiert.

*Modernisierung  
und Instand-  
haltung*

Für die unter Denkmalschutz stehenden Objekte in Wetzlar, Stoppelberger Hohl, ist zu berichten, dass weitere Maßnahmen an den Liegenschaften Cheliusstraße 3 (Fassaden-sanierung und Fenstererneuerung) und Cheliusstraße 4 und 6 (Fassadensanierung, Fenstererneuerung sowie Balkonanbau) vorgesehen sind.

## Bestandsbewirtschaftung

---

### Wohnungsbestand am 31.12.2024:

Wohnungen	1.277
Garagen	94
Sonstige Einheiten	3

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Eine ungeminderte Nachfrage ist weiterhin gegeben, was zum einen auf die gute Ausstattung und zum anderen auf die im Verhältnis preiswerte Nutzungsentschädigung zurückgeführt werden kann. Auch ein Wohnungswechsel zwischen der Genossenschaft und unserer Tochtergesellschaft der GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH ist möglich und wird wechselseitig immer wieder gerne in Anspruch genommen.

*Wohnungs-  
bestand  
unverändert*

## Umsatzerlöse

---

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2024 einen Gesamtumsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 8.612 T€.

## Nutzungsentschädigung – Miete

---

### *Bezahlbarer Wohnraum für Mitglieder*

Das oberste Ziel unserer Satzung ist es, die Mitglieder mit angemessenem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei sind Anpassungen unumgänglich. Die Nutzungsentschädigungen liegen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen immer noch günstig im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und im Bereich der Stadt Wetzlar wird sich am Mietspiegel orientiert, der seit Juni 2024 gilt. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen gelten die Bestimmungen des Landes Hessen. Die Forderungen aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert, die Abschreibungen auf Mietforderungen hingegen haben sich erhöht. Es ist nach wie vor problematisch, wenn aus den Nebenkostenabrechnungen Nachzahlungen zu leisten sind. Trotz eines konsequenten Mahnwesens dauert es oft mehrere Monate, bis die Forderungen -wenn überhaupt- ausgeglichen werden.

## Verwaltung

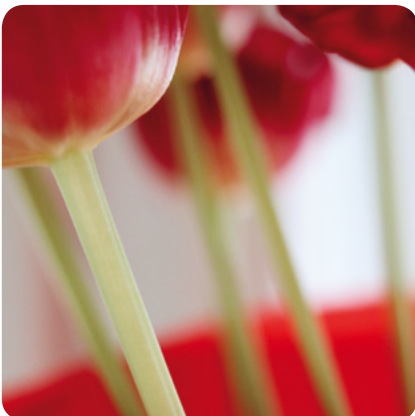
---

Die gesamte Verwaltung wird seit Jahren von der GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages abgewickelt. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbesorgers für die im abgelaufenen Geschäftsjahr hervorragend geleistete Arbeit und ihren Einsatz.

## Tätigkeit der Organe

---

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



## Mitgliederbetreuung

---

Die Betreuung unserer Mitglieder erfolgte auch im abgelaufenen Berichtsjahr in einem angepassten Rahmen. Die Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert fortgesetzt. Die Erhaltung und Stärkung der guten Solidargemeinschaft unserer Genossenschaft ist weiterhin ein wichtiger Eckpfeiler unserer Arbeit.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

---

Im Krieg in der Ukraine gibt es weiterhin keine konkreten Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der andauernde Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Unvorhergesehene Ereignisse könnten u.a. die Energiepreise steigen lassen. Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf durch Preissteigerungen und Lieferengpässe können aufgrund der geopolitischen Lage nicht zweifelsfrei prognostiziert werden.

## Finanzelemente

---

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung steht in unserem Risikomanagement unter Beobachtung. Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr 2024 fünf Forward Payer-Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos abgeschlossen. Ziel war eine feste Kalkulationsgrundlage für die bis 2024 entstehenden Anschlussfinanzierungen.

## Klima- und Umweltschutz

---

Im Rahmen der bisher getätigten Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden leistet die Genossenschaft einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Wärmeisolierungen im Bereich der Fassaden und Dächer sowie der Einbau von Wärmepumpen sowie Gasetagen- bzw. Gaszentralheizungen mit neuester Brennwerttechnik, teilweise in Verbindung mit Solarthermie, tragen nachhaltig zur Reduzierung des Ausstoßes von CO<sub>2</sub> und sonstigen klimaschädlichen Treibhausgasen bei.

*Beitrag zum  
Umweltschutz*



## Genossenschaftsinformationen

### Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	36.470	86,3	37.273	87,8
Umlaufvermögen	5.793	13,7	5.187	12,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>42.263</b>	<b>100,0</b>	<b>42.460</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	24.861	58,8	24.398	57,4
Rückstellungen	522	1,2	409	1,0
Verbindlichkeiten	16.797	39,8	17.566	41,4
Rechnungsabgrenzungsposten	83	0,2	87	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>42.263</b>	<b>100,0</b>	<b>42.460</b>	<b>100,0</b>

T€ = Tausend Euro

## Finanzlage

---

Die Finanzlage ist geordnet; die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Bei Bedarf stehen Kreditlinien in ausreichender Höhe zur Verfügung.

## Wirtschaftsplan und Ausblick

---

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 649 T€ zu rechnen.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Umlagen	8.600 T€
Abschreibungen Sachanlagen	2.150 T€
Instandhaltungsaufwendungen	1.525 T€
Verwaltungsaufwand	1.248 T€
Zinsaufwendungen	270 T€

Unter Berücksichtigung des weiterhin unsicheren wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf, u.a. durch Preisänderungsrisiken sowie Störungen in den Lieferketten, können aufgrund des andauernden Ukrainekriegs, des Konflikts in Israel sowie der veränderten Handels-/Zollpolitik der USA nicht zuverlässig eingeschätzt werden. Es wird dennoch mit einem positiven Gesamtergebnis gerechnet.

Aufgrund von erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist auch in den kommenden Jahren mit einem entsprechend hohen Aufwand zu rechnen, um die Substanz zu erhalten und zu verbessern. Dabei wird auch den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Erschwerend kommt hinzu, dass rund ein Drittel unserer Wohnungen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen und eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des GEG immense wirtschaftliche Herausforderungen mit sich bringt. Unklar ist, bis zu welchem Grad geltende Vorgaben seitens der Denkmalschutzbehörde angepasst werden, um gebäudetechnische Maßnahmen zur Energieeinsparung durchführen zu können.

*Erhalt und  
Verbesserung  
der Substanz*

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Wetzlar, Stoppelberger Hohl, sind auch in den nächsten Jahren vorgesehen. Anzumerken ist, dass sich die hierbei entstehenden Kosten teilweise aufwandswirksam in den Gewinn- und Verlustrechnungen niederschlagen werden.

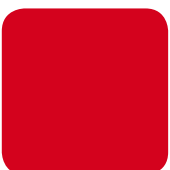


Die Altersstruktur lässt erkennen, dass nahezu die Hälfte unserer Mieter 60 Jahre und älter sind. Zum Teil wohnen sie schon viele Jahrzehnte bei der Genossenschaft. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass gerade altersbedingte Wohnungskündigungen in der Regel mit hohen Modernisierungsaufwendungen verbunden sind. Die Möglichkeit der Aktivierung dieser Kosten bei gleichzeitiger Steigerung der Nutzungsentgelte wirkt sich kurzfristig positiv auf die Ertragslage aus. Allerdings sind mittel- und langfristig belastende Effekte durch höhere Abschreibungen unumgänglich. Eine nachhaltige Vermietung kann nur sichergestellt werden, wenn wir den eingeschlagenen Weg, unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, konsequent weiterverfolgen.

*Neuerwerb von  
sanierten Mehr-  
familienhäusern*

Gute Chancen der Vermietung sehen wir für unseren bereits sanierten Gebäude- und Wohnungsbestand. Die in der Vergangenheit mit einem erheblichen Kostenaufwand durchgeführten sowie die geplanten wohnwerterhaltenden und -steigernden Maßnahmen werden es uns in der Zukunft ermöglichen, Wohnraum, auch unter Berücksichtigung von Ausstattung und Lage, zu einem wettbewerbsfähigen Mietzins anbieten zu können. Des Weiteren sind jüngst fünf bereits energetisch sanierte Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohneinheiten in der Elsa-Brandström-Straße im Wetzlarer Stadtteil Büblingshausen erworben worden, um unser Wohnungsangebot kontinuierlich an die sich wandelnden Bedürfnisse anzupassen.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. Im Ergebnis kann zusammenfassend festgestellt werden, dass, ausgehend von den geordneten Vermögensverhältnissen und der stabilen Ertragslage, zum jetzigen Zeitpunkt keine bemerkenswerten Risiken für die künftige Entwicklung erkennbar sind.



# **Jahresabschluss 2024**

**Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG**

Registergericht: Amtsgericht Wetzlar

Registernummer: GnR 212

## Bilanz zum 31.12.2024

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.615.719,32		34.354.227,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.435.272,93		1.499.859,93
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	430.994,16		430.994,16
4. Bauvorbereitungskosten	41.242,58	<b>35.523.228,99</b>	41.242,58
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	945.152,00		945.152,00
2. Beteiligungen	520,00		520,00
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.500,00	<b>947.172,00</b>	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>36.470.400,99</b>	37.273.495,99
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		<b>2.694.304,89</b>	2.744.834,80
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	59.922,72		72.854,29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	409.207,05	<b>469.129,77</b>	500.769,20
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.629.119,96</b>	1.868.441,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>42.262.955,61</b>	42.460.395,97

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	337.441,39		274.928,69
2. der verbleibenden Mitglieder	6.384.055,63		6.482.133,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	29.975,00	<b>6.751.472,02</b>	32.840,20
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.944,37 €			(14.466,66)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 75.940,00 €	2.604.032,19		2.528.092,19 (85.925,00)
2. Bauernenerungsrücklage	1.803.110,24		1.803.110,24
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 424.393,03 €	13.442.819,73	<b>17.849.962,16</b>	13.018.426,70 (515.120,34)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	759.398,36		859.251,95
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	500.333,03	<b>259.065,33</b>	601.045,34
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>24.860.499,51</b>	24.397.737,97
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	100.754,61		97.977,09
2. Steuerrückstellungen	253.856,58		122.582,58
3. Sonstige Rückstellungen	167.288,00	<b>521.899,19</b>	188.268,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.223.875,29		14.259.810,14
2. Erhaltene Anzahlungen	2.811.848,47		2.941.765,77
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.163,44		58.528,73
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	218.676,72		158.163,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	277.353,10		45.705,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 17.818,04 €	136.308,08	<b>16.797.225,10</b>	102.369,90 (12.584,21)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>83.331,81</b>	87.486,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>42.262.955,61</b>	42.460.395,97

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		<b>8.611.552,27</b>	7.968.657,99
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<b>7.676,92</b>	7.926,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		<b>-50.529,91</b>	464.610,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		<b>84.602,17</b>	160.189,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<b>4.180.231,06</b>	4.202.380,98
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.473.070,39</b>	4.399.003,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	26.863,92		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	19.113,71	<b>45.977,63</b>	16.833,07
davon für Altersversorgung: 11.254,91 € (im Vorjahr 243,51 €)			
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		<b>2.096.265,50</b>	2.001.330,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>1.227.072,32</b>	1.137.030,80
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben	82,50		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.785,75	<b>33.868,25</b>	6.423,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>243.172,57</b>	267.177,98
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>135.052,26</b>	123.801,90
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>759.398,36</b>	859.251,95
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>500.333,03</b>	601.045,34
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>259.065,33</b>	258.206,61







Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen berechnet. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,90 % angesetzt (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,82 %).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Vorausgezahlte Mieten werden als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.



## Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagenvermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	74.503.914,94	1.294.246,11	1.075,61	0,00	0,00	75.797.085,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.054.371,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2.054.371,94
3. Grundstücke ohne Bauten	430.994,16	0,00	0,00	0,00	0,00	430.994,16
4. Bauvorbereitungskosten	41.242,58	0,00	0,00	0,00	0,00	41.242,58
<b>Sachanlagen</b>	<b>77.030.523,62</b>	<b>1.294.246,11</b>	<b>1.075,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.323.694,12</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	945.152,00	0,00	0,00	0,00	0,00	945.152,00
2. Beteiligungen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>947.172,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>947.172,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>77.977.695,62</b>	<b>1.294.246,11</b>	<b>1.075,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79.270.866,12</b>

\* Abgänge entsprechen Nachlässen

Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€	€
40.149.687,62	2.031.678,50	0,00	0,00	0,00	42.181.366,12	33.615.719,32	34.354.227,32
554.512,01	64.587,00	0,00	0,00	0,00	619.099,01	1.435.272,93	1.499.859,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	430.994,16	430.994,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.242,58	41.242,58
<b>40.704.199,63</b>	<b>2.096.265,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.800.465,13</b>	<b>35.523.228,99</b>	<b>36.326.323,99</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	945.152,00	945.152,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>947.172,00</b>	<b>947.172,00</b>
<b>40.704.199,63</b>	<b>2.096.265,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.800.465,13</b>	<b>36.470.400,99</b>	<b>37.273.495,99</b>

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden der zum Verwaltungsgebäude gehörende Werkstatt- und Garagenkomplex, Garagen und eine Parkplatzanlage ausgewiesen.

Die Genossenschaft besitzt an folgendem Unternehmen Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 %:

Name und Sitz	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital der Gesellschaft		Ergebnis des letzten vorliegenden Jahresabschlusses	
		Jahr	T€	Jahr	T€
	%				
GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar	61,53	2023	49.840	2023	644

Die Beteiligungen betreffen den Anteil bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft.

Die Geschäftsguthaben bei Genossenschaften betreffen das Geschäftsguthaben für die Geschäftsanteile an der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 1.500,00 €.

## Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind, wie im Vorjahr, nicht vorhanden.

## Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 361,00.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, CO<sub>2</sub>-Kosten, Beiträge für die Berufsgenossenschaft, Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten) sowie Archivierungskosten gebildet.

## Fristigkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

## Verbindlichkeiten

	Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.223.875,29 (14.259.810,14)	1.084.775,27 (1.069.748,41)	12.139.100,02 (13.190.061,73)	7.858.046,64 (8.853.216,39)	12.950.417,23 (14.239.673,06)	GPR
2. Erhaltene Anzahlungen	2.811.848,47 (2.941.765,77)	2.811.848,47 (2.941.765,77)				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.163,44 (58.528,73)	129.163,44 (58.528,73)				
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	218.676,72 (158.163,97)	218.676,72 (158.163,97)				
4. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	277.353,10 (45.705,74)	277.353,10 (45.705,74)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	136.308,08 (102.369,90)	128.091,42 (94.968,42)	8.216,66 (7.401,48)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.797.225,10</b> (17.566.344,25)	<b>4.649.908,42</b> (4.368.881,04)	<b>12.147.316,68</b> (13.197.463,21)	<b>7.858.046,64</b> (8.853.216,39)	<b>12.950.417,23</b> (14.239.673,06)	GPR

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus in Vorjahren vorgenommener Abzinsung in Höhe von EUR 1.691,00 enthalten.

Erläuterungen der außerordentlichen Erträge und Aufwendungen gemäß § 285 HGB:

### Sonstige betriebliche Erträge (periodenfremd)

– Aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	59.758,56 €
– Aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.826,14 €
– Eingänge auf in früheren Jahren ausgebuchte Forderungen	1.254,49 €
– Aus früheren Jahren	102,64 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen (periodenfremd)

– Aufwand für frühere Jahre	14.751,12 €
-----------------------------	-------------

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. das Geschäftsbesorgungsentgelt durch die GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH sowie Abschreibungen auf Forderungen.



## Finanzinstrumente

Die Genossenschaft hat fünf Payer-Zinsswaps zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken laufender und zur Prolongation anstehender Kredite abgeschlossen. Die von der Genossenschaft eingesetzten derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) werden mit dem zu sichernden Grundgeschäft zu Bewertungseinheiten entsprechend dem § 254 HGB zusammengefasst. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko der variablen Zinsen ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt. Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung vollständig aus.

Die zum 31.12.2024 bestehenden fünf Verträge haben eine Laufzeit von zehn bzw. zwanzig Jahren (Enddatum 30.06.2034). Der Bezugsbetrag der laufenden fünf Swap-Geschäfte orientiert sich am Bilanzstichtag an der Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Wetzlar (1.504.548,81 €).

Ein die Swap-Geschäfte betreffender Bilanzwert (z. B. abgegrenzte Vermittlungsprovision) ist nicht aktiviert.

Der Marktwert der Swap-Verträge beläuft sich zum 31.12.2024 auf insgesamt 146.809,52 € negativ.

Die Grundlage für die Bewertung besteht aus den

- am 31.12.2024 bei Handelsschluss vorherrschenden indikativen Marktzinssätzen (Marktmitte),
- Wechselkursen vom 31.12.2024, ermittelt als Referenzkurse der Europäischen Zentralbank,
- indikativen Volatilitätsangaben.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern bzw. am Bau beteiligte Unternehmen bestehen aus vergebenen Aufträgen in Höhe von 261.903,07 €. Des Weiteren wurde im Februar 2025 ein Kaufvertrag über die Erweiterung des Immobilienbestands um 30 Wohneinheiten für 3,3 Mio. € abgeschlossen (fünf Mehrfamilienhäuser in Wetzlar, Elsa-Brandstrom-Straße 20-28).

## Personal/Organisation

Die gesamte Geschäftsbesorgung erfolgt durch die GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH.

## Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2024	2.025	23.624	556.875,00
Zugang	117	1.012	32.175,00
Abgang	102	1.356	28.050,00
<b>Ende 2024</b>	<b>2.040</b>	<b>23.280</b>	<b>561.000,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr Berichtsjahr um 98.077,71 € verringert und die Haftsummen um 4.125,00 € erhöht.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 275,00 €. Die Höhe der Haftsumme beträgt 275,00 € auf den ersten Geschäftsanteil.

## Gesetzlicher Prüfungsverband

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

## Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 259.065,33 € zur Ausschüttung einer satzungsmäßigen Dividende von 4,00 % zu verwenden..

Wetzlar, 09. Mai 2025

### Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG

Der Vorstand



Bluhm



Henn



Theiß

# Vorstand und Aufsichtsrat

## Vorstand

Jürgen Bluhm	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Rentner Lohfelden
Sven Henn	Bauingenieur Wetzlar
Christian Theiß	Betriebswirt Wetzlar
Thorsten Köhler (bis 29.02.2024)	Diplom-Ökonom Solms

## Aufsichtsrat

Roland Esch	<b>Vorsitzender</b> Erster Kreisbeigeordneter Aßlar
Andrea Simon	<b>stellv. Vorsitzende</b> Amtsleiterin Ober-Mörlen
Dieter Burchards	Steuerfachwirt Aßlar
Jochen Hedderich (bis 30.09.2024)	Rechtsanwalt Wetzlar
Norbert Ruppik	Abteilungsleiter IT Wetzlar
Prof. Dr.-Ing. Katja Silbe	Professorin Leun

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist auch im Berichtsjahr 2024 seinen von dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung vorgegebenen Pflichten nachgekommen. Er wurde vom Vorstand laufend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Gemeinschaftliche Sitzungen der Verwaltungsorgane haben regelmäßig stattgefunden. Außerdem hat der Prüfungsausschuss getagt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2024, der Geschäftsbericht und der Gewinnverwendungsvorschlag finden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Jahresabschluss 2023 ist in der Aufsichtsratssitzung am 27. Juni 2024 festgestellt worden und der Ergebnisverwendungsvorschlag über den Bilanzgewinn, zur Ausschüttung einer satzungsmäßigen Dividende, wurde von der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2024 bewiesene Treue und genossenschaftliche Verbundenheit. Er hofft, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat allen Mitarbeitern der GEWOBAU seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Wetzlar, im Mai 2025

Esch  
Aufsichtsratsvorsitzender

## **Herausgeber**

Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG

## **Konzept/Gestaltung**

Janssen Kahlert Design & Kommunikation GmbH

## **Bildnachweis**

Titel: © iStock (Mladen Zivkovic); Seite 4: © iStock (FreshSplash); Seite 5: © iStock (JackF); Seite7: © iStock (AleksandarNakic, ridvan\_celik, milanvirjevic); Seite 10: © iStock (Mariia Britan, South\_agency); Seite 12: © iStock (wundervisuals); Seite 14: © iStock (FreshSplash); Seite 19: © iStock (blackCAT, LuckyBusiness,South\_agency); Seite 21: © iStock (FreshSplash); Seite 26: © iStock (Ivan Pantic)



**Spar- und Bauverein**  
Wetzlar-Weilburg eG

Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG  
Baumeisterweg 17 · 35576 Wetzlar  
Telefon 06441 9488-0 · [info@spbv-wetzlar.de](mailto:info@spbv-wetzlar.de)  
[www.spbv-wetzlar.de](http://www.spbv-wetzlar.de)

