

MITEINANDER. GEMEINSCHAFT. ERLEBEN.



Impressum

Herausgeber:

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Jürgensplatz 36-38

40219 Düsseldorf

Fon: 0211 90189-0

Fax: 0211 90189-27

E-Mail: info@wsg-wohnen.de

Internet: www.wsg-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung:

Q:marketing Aktiengesellschaft

Mülheim an der Ruhr

www.Qmarketing.de

Fotografie:

Alex Muchnik, Schuchrat Kurbanov

Druck:

Rehms Druck GmbH

Landwehr 52

46325 Borken

INHALT

Mitarbeiter der WSG	4
Vorwort	6
TEIL I	
Nachhaltigkeitsbericht	8
1. Wesentlichkeitsanalyse	12
2. Environment – Ökologische Nachhaltigkeit	14
3. Social – Soziale Nachhaltigkeit	28
4. Governance – Nachhaltigkeit im Unternehmen	38
5. Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit in der WSG	42
TEIL II	
Zahlen Daten Fakten	44
Bericht des Geschäftsführers	47
Bilanz	54
Anhang	58
Bericht des Aufsichtsrates	71







DAS DILEMMA DER NEUEN NORMALITÄT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das Geschäftsjahr 2024 fügt sich ganz in die allgemeinen Entwicklungen der Geschäftsjahre 2022 und 2023: Drei Jahre verhältnismäßig hohe Zinsen bei immerhin nur noch leicht gestiegenen Baukosten in Verbindung mit stark schwankenden Energiepreisen aufgrund des russischen Überfalls in der Ukraine!

Diese Faktoren unterstützen nicht unbedingt ein investitionsfreundliches Klima in Deutschland. Mittlerweile wurden alle Bauvorhaben realisiert, deren Finanzierungen in der alten Zeitordnung gesichert wurden oder die aufgrund des weiten Baufortschritts nicht mehr gestoppt werden konnten.

Die Baufertigstellungen stagnieren seit 2021 konsequent zwischen 290.000 und 295.000 Wohnungen. Das von der Ampelkoalition in Berlin ausgegebene Ziel der Schaffung von 400.000 Wohnungen wurde deutlich verfehlt.

Für 2025 wird ein deutlicher Rückgang prognostiziert. Von Januar 2024 bis November 2024 sind die Baugenehmigungen in allen Gebäudekategorien um durchschnittlich 20 Prozent gegenüber den Vorjahresgenehmigungen gesunken.

Eine Entlastung des Wohnungsmarktes und damit verbunden ein niedrigeres Mietenniveau ist zur Utopie geworden. Staatliche Regulierungen sind zum Reflex geworden. Aber werden die Erweiterungen der Mietpreisbremse auf Landesebene bzw. sogenannte Erhaltungssatzungen wie in Düsseldorf, die in bestimmten Stadtteilen Genehmigungsvorbehalte vor Modernisierungen von Einzelwohnungen setzen, ihre Wirkung entfalten?

Wenn weniger modernisierte Wohnungen auf dem Markt verfügbar sind, steigt automatisch auch die Miete für nicht modernisierte Wohnungen, da die Nachfrage dort zwangsläufig steigt.

Der in der Corona-Pandemie geprägte Begriff der „Neuen Normalität“ ist zu einer neuen Wirklichkeit geworden und in der Wohnungswirtschaft gleichzeitig zum Dilemma aller Beteiligten.

Mieter jammern über zu hohe Mieten, sind aber anspruchsvoller geworden. Für jüngere Bewerber ist ein neuer Sanitärbereich auch im Bestand Voraussetzung. Neue Sanitärbereiche sind sehr kostenintensiv – auch ohne goldene Wasserhähne. Ohne neue Vinylfußböden in Plankenverlegung und Natureichenlook geht sowieso gar nichts mehr. Ein gewerblicher Vermieter, der seinen Eigentümern zur wirtschaftlichen Geschäftsbesorgung verpflichtet ist, erfüllt diese Ansprüche, muss diese Kosten aber in die Miete einkalkulieren.

Die neuen Wohnstandards, gesetzliche Auflagen und allgemeine Kostensteigerungen haben dazu geführt, dass sich die Neubaukosten in den letzten 30 Jahren vervierfacht bzw. verfünffacht haben. In den 30 Jahren davor haben sich die Baukosten lediglich verdoppelt. Gewerbliche Vermieter, die trotzdem versuchen, ein gemeinwohlorientiertes Geschäftsmodell zu verfolgen, müssen zehn Jahre und noch mehr auf die Rentabilität eines Neubaus warten. Sehr viele Wohnungsunternehmen haben die Neubautätigkeit komplett eingestellt.

Dem Mieter-Vermieter-Dilemma tritt jetzt auch noch der Staat hinzu. Nachdem die Bundesrepublik erkannt hat, dass ihr Anfang des Jahrtausends ausgegebenes Dogma „Deutschland ist gebaut!“ durch EU-Freizügigkeit und Flüchtlingskrisen nicht haltbar ist, hat die rot-grün-gelbe Bundesregierung das bereits erwähnte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen je Jahr ausge-

geben, aber dieses Ziel nicht mit Förderanreizen flankiert. Mit Beginn der Legislaturperiode der Ampelkoalition wurde die alte BEG-Förderung sofort einkassiert, eine neue Förderung angekündigt, die mit Einführung des umstrittenen GEG lediglich „bedürftige“ Privateigentümer privilegiert.

Anstelle von Investitionsanreizen wurde in der Bundespolitik die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit in der institutionellen Wohnungswirtschaft als Allheilmittel gegen Wohnungsnot und Mietpreisentwicklung gepredigt. Tatsächlich wurde die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen Ende 2024 ganz heimlich in die Abgabenordnung aufgenommen. Ein Umsetzungsgesetz wurde von der alten Regierung nicht mehr verabschiedet. Das bislang in Umlauf befindliche „Sphärenmodell“ zur Überführung von Wohnungsunternehmen in die Gemeinnützigkeit ist von einem wahnsinnigen bürokratischen Aufwand geprägt. Die Wohnungsunternehmen sollen alle Vermögensverhältnisse der Mieter selbstständig prüfen und festlegen, welche Wohnung in Abhängigkeit der Vermögensverhältnisse des gerade dort wohnenden Mieters gemeinnützig wird oder vorerst in der alten „Vermögensverwaltung“ verbleibt.

Dieses Verfahren wird selbst willige Unternehmen von einem Wechsel abschrecken. Insbesondere läuft der versprochene steuerliche Vorteil ins Leere! Der Vorteil des Wegfalls der Körperschaftsteuer wird von den Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die in den 90er-Jahren aus der Gemeinnützigkeit entlassen wurden, immer schon in Anspruch genommen.

Wie wird dieses Dilemma aufgelöst? Lösungen werden dringend benötigt. Wie reagiert eine neue schwarz-rote Bundesregierung? Wird neben Panzern auch in den bezahlbaren und klimagerechten Wohnungsbau investiert werden?

Vielleicht stehen die Chancen dafür besser denn je. Das Land Nordrhein-Westfalen hat in 2024 bereits reagiert und den Fördertopf um rund eine Milliarde Euro erhöht. NRW hat erkannt und gehandelt: Ohne Förderprogramme wird es keinen bezahlbaren Mietwohnungsbau geben.



Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer
Juni 2025

TEIL I:

NACH- HALTIG- KEITS- BERICHT





ÜBER GESETZLICHE ERFORDERNISSE HINAUS FREIWILLIGE BERICHTERSTATTUNG

Die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung nimmt in der Immobilienwirtschaft kontinuierlich zu. Neben den bereits genannten Anforderungen im Zusammenhang mit Sanierungs- und Entwicklungsverpflichtungen gibt es verschiedene gesetzliche Vorgaben zur Berichterstattung für wirtschaftlich tätige Unternehmen.

Die jüngste Veränderung zu Pflichten der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die so genannte „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) für Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Im August 2023 wurde die Richtlinie erlassen und ist seitens der Mitgliedstaaten bis zum Juni 2024 in geltendes Recht umzuwandeln. Durch diese Richtlinie wird die bestehende gesetzliche Pflicht zur nicht-finanziellen Berichterstattung verschärft und die Berichterstattungsweise durch zu berücksichtigende Standards vereinheitlicht. Gemäß der CSRD wird der erste Unternehmenskreis über das Berichtsjahr 2024 gesetzlich berichtspflichtig, sofern entsprechende Unternehmen durch die Erfüllung von zwei von drei Kriterien als große Wirtschaftsunternehmen handelsrechtlich zu charakterisieren sind. Die hierbei handelsrechtlich festgesetzten Größenkriterien sind die Größe der Belegschaft (> 500 Mitarbeitende), die Bilanzsumme (> 20 Millionen Euro) und der Jahresumsatz (> 40 Millionen Euro). Liegen Rechtsvorschriften vor, welche einem Unternehmen die Berichterstattung in Anlehnung an große Unternehmen vorschreibt, so ist ebenso eine Berichtspflicht anzunehmen.

Mit Beschluss des Europäischen Parlaments vom 3. April 2025 wurde die Anwendung der Rechtsvorschriften zur CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung um weitere zwei Jahre verschoben, sodass die gesetzlichen Berichtspflichten erst im Jahr 2028 für das Jahr 2027 gelten würden. Diese Regelung muss aktuell noch in nationales Gesetz umgewandelt werden.

AKTUELLER BESTAND DER WSG:

2.418

WOHNUNGEN

20

GEWERBE-
EINHEITEN

608

GARAGEN &
TIEFGARAGEN

201

OBERIRDISCHE
STELLPLÄTZE

Unternehmen, die nicht in den Anwendungsbereich der CSRD fallen werden, können freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht aufstellen. Hierbei müssen diese Unternehmen nicht auf die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) zugreifen, sondern können dann den durch die EU-Kommission noch zu erlassenden Standard zur freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung (VSME) anwenden.

Die WSG erfüllt nur eine Bedingung (Bilanzsumme > 20 Millionen Euro). In keinem Organstatut ist eine Verpflichtung zur Bilanzierung entsprechend großer Unternehmen geregelt, daher ist die WSG auch nicht zur Berichterstattung nach den Standards der CSRD verpflichtet. Bei dem nachfolgenden Nachhaltigkeitsbericht handelt es sich also um eine freiwillige Berichterstattung der WSG, die über die gesetzlichen Erfordernisse des Unternehmens hinausgeht.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichtes der Standard VSME noch nicht erlassen wurde, wird er demzufolge auch nicht angewendet.

Modernisierung Langenbeckstraße, Essen



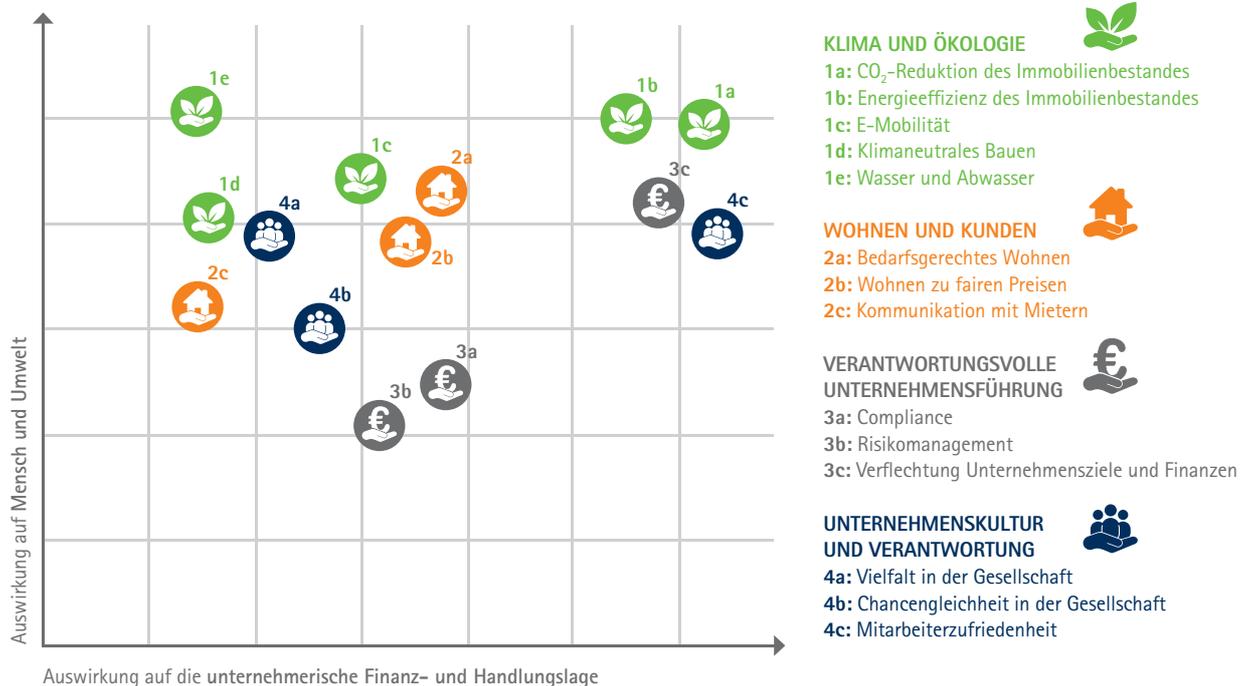
1. WESENTLICHKEITSANALYSE

WESENTLICHKEITSANALYSE ALS GRUNDLAGE

Zur Festlegung der Grenzen einer Nachhaltigkeitsberichterstattung ist – abhängig vom gewählten Berichtsstandard – eine Wesentlichkeitsanalyse erforderlich. Diese Analyse bestimmt unternehmensspezifisch sowohl den Umfang als auch die inhaltliche Tiefe der jeweiligen Berichterstattungsbereiche. Da in unterschiedlichen Standards verschiedene Regularien für Wesentlichkeitsanalysen festzustellen sind, orientiert sich die nachfolgende Darstellung an den Vorgaben der CSRD.

Gemäß der CSRD filtert eine Wesentlichkeitsanalyse die möglichen Berichterstattungsthemen danach, ob für diese einer der nachfolgend genannten Punkte zutrifft:

- Wird durch unternehmerische Handlungen eine Auswirkung für Mensch und Umwelt verursacht? Diese Auswirkung kann positiv oder negativ sein.
- Werden durch einen Nachhaltigkeitsaspekt Risiken oder Chancen hervorgerufen, welche sich auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit oder die Finanzlage des Unternehmens auswirken?





ENTWICKLUNG DURCH FORTLAUFENDE ÜBERPRÜFUNG

Für die WSG wurde eine Wesentlichkeitsanalyse zur Betrachtung möglicher Berichterstattungsbereiche erstellt. Die Ergebnisse innerhalb der voranstehenden Wesentlichkeitsmatrix zeigen für die WSG jene Themen auf, welche Kern einer Betrachtung bzw. einer nicht-finanziellen Berichterstattung sein sollten. Diese Themen werden innerhalb der Berichterstattung aufgegriffen.

Es gilt dabei, darauf hinzuweisen, dass es sich um Kenntnisse aus der Unternehmensperspektive handelt. Bestehende Kenntnisse über Interessen der Stakeholder des Unternehmens sind einbezogen worden. Eine Befragung entsprechender Anspruchsgruppen ist allerdings nicht erfolgt. Mit der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in weiteren Jahren wird diese Wesentlichkeitsanalyse einer fortlaufenden Überprüfung unterzogen werden, auch unter direktem Einbezug der jeweiligen Anspruchsgruppen.

WIRTSCHAFTSAKTIVITÄTEN IM BLICK

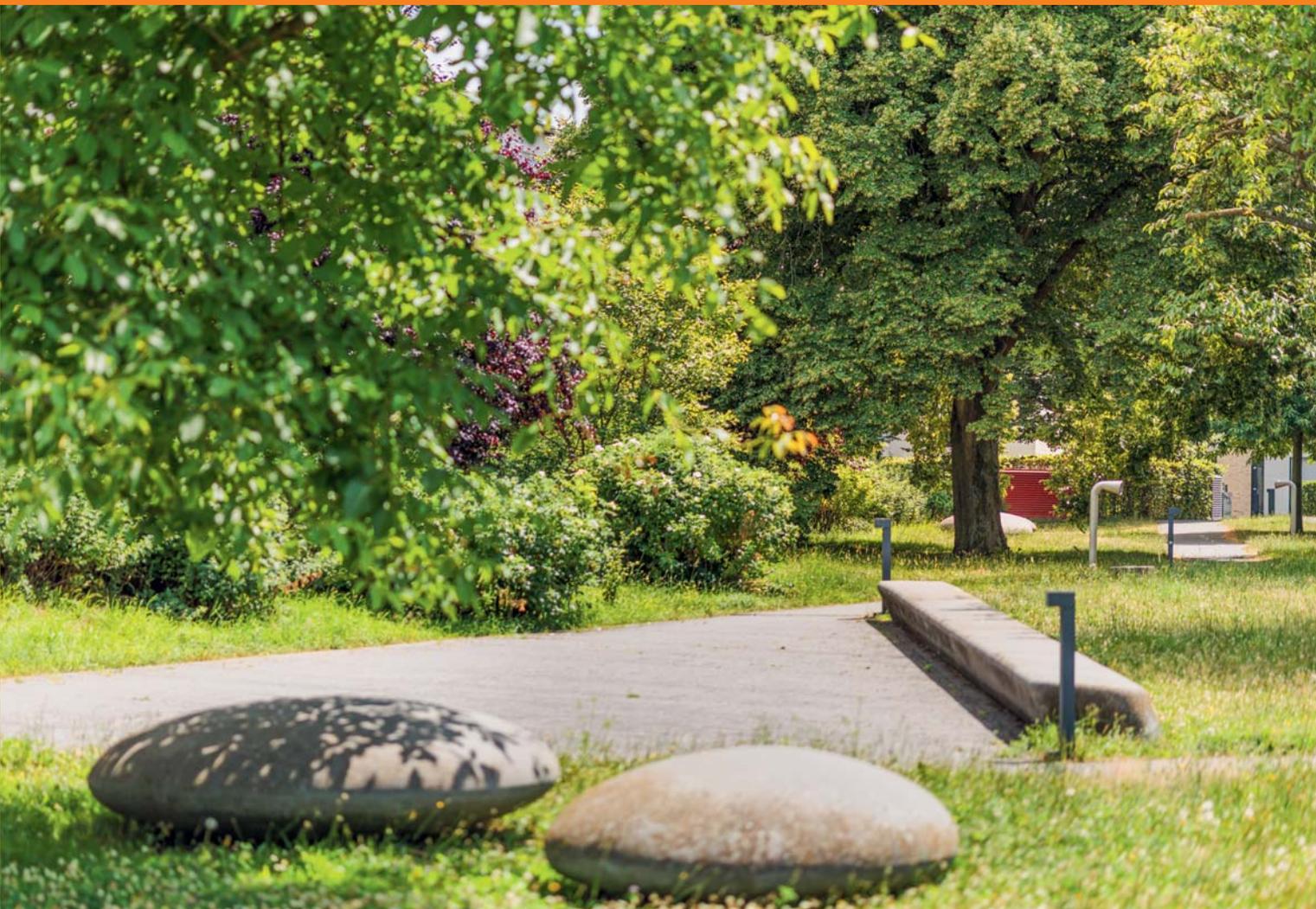
Um eine adressatenkonforme Berichterstattung durch diese freiwillige Darstellung zu ermöglichen, wird die nachfolgende Berichterstattung strukturell an den so genannten ESG-Kriterien angelehnt. Die Einordnung nach den ESG-Kriterien entstammt der Nachhaltigkeitsbewertung von Anlageninvestitionen. Damit stellt sie auch zur wirtschaftlichen Investitionsbewertung der WSG Düsseldorf eine valide Strukturbasis dar. Eine Nachhaltigkeitsbewertung nach ESG-Kriterien untersucht dabei den Erfüllungsgrad von Wirtschaftsaktivitäten hinsichtlich ökologischer (Environment) und sozialer (Social) Aspekte sowie relevanter Komponenten einer guten Unternehmensführung (Governance).

Verschiedene Berichterstattungspflichten enthalten ESG-Kriterien. Für die freiwillige Einordnung der eigenen Geschäftstätigkeiten berichtet die WSG Düsseldorf daher mittels eines verkürzten „ESG“-Berichtes.

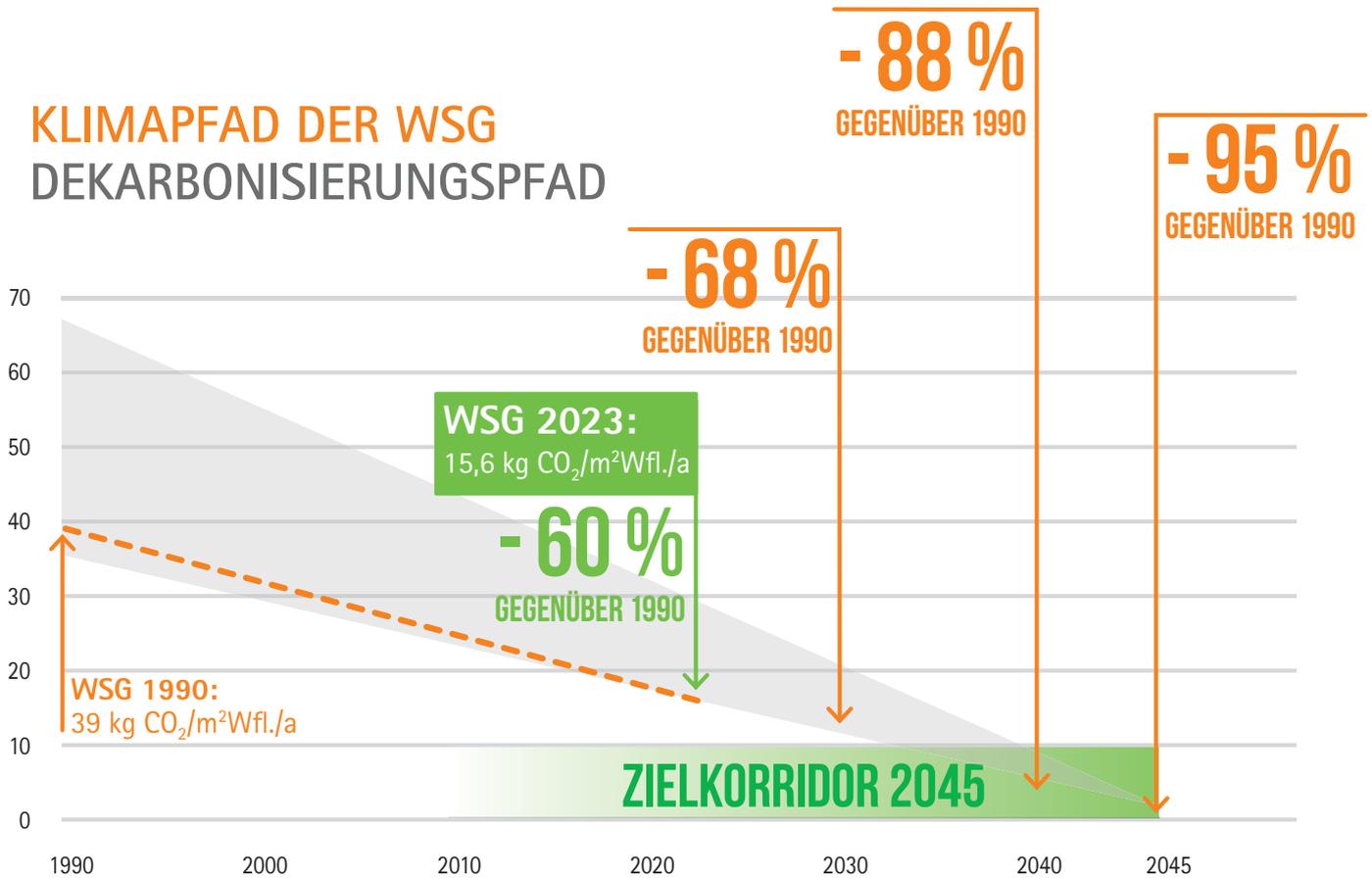
2. ENVIRONMENT – ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

In Deutschland sollen alle Wirtschaftssektoren bis 2045 klimaneutral sein. Die Wohnungswirtschaft ist hierbei gefragt, die Klimaneutralität von Gebäuden für die eigenen Bestände voranzutreiben.

Auch die WSG hat sich dieser Herausforderung gestellt und im Jahr 2024 die Klimabilanz anhand der Energieverbrauchsdaten von 2023 aktualisiert. Innerhalb der daraus abgeleiteten Klimastrategie bis zum Jahr 2030 sind Meilensteine benannt worden, welche eine systematische Reduktion der Emissionen ermöglichen. Die WSG orientiert sich beim Zwischenziel 2030 an den Vorgaben der Bundesregierung und plant, klimaschädliche Emissionen bis 2030 um 65 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Die Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2045 – ebenso in Anlehnung an das Klimaschutzgesetz – will die WSG über einen zweiten Teil zum Klimapfad bis 2045 erreichen. Dieser zweite Teil der Klimastrategie 2031 bis 2045 wurde in 2024 erarbeitet und findet in diesem Nachhaltigkeitsbericht erstmalig Eingang.



KLIMAPFAD DER WSG DEKARBONISIERUNGSPFAD



CO₂-Bilanzierungstool der IWB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH)

ERFAHRUNGSWERTE IMMOBILIENSEKTOR

1990:	35 – 66 kg CO ₂ /m ² Wfl./a	Reduktion:	42 – 54%
2022:	21 – 32 kg CO ₂ /m ² Wfl./a	Branchenschnitt 2017:	27 kg CO ₂ /m ² Wfl./a

KLIMASTRATEGIE 2024 BIS 2030

Die Klimastrategie 2024 bis 2030 umfasst unterschiedliche Handlungsfelder. Die gezielte Modernisierung von Wohnungsbeständen sowie die intelligente Bestandsentwicklung durch Einführung von Monitoring-Systemen und Wechsel der Energieträger sollen die schrittweise Klimaneutralität der WSG sichern.

Die einzelnen Handlungsfelder des Klimapfades beinhalten unterschiedliche Maßnahmenpakete bzw. Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmenumsetzung ermöglicht bis zum Jahr 2030 die gezielte Steuerung des Klimapfades sowie die systematische Emissionsreduktion. Beispielsweise bildet die schrittweise klimaneutrale Umstellung der Energieträger des WSG-Bestandes einen Maßnahmenbereich – übergreifend zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern.

Bis 2030 plant die WSG klimarelevante Investitionen in Höhe von rund 21 Millionen Euro in die energetische Sanierung von Bestandsflächen. Diese Vorhaben sind bereits in die mittelfristige Unternehmensplanung 2024 bis 2030 eingebettet.

Das Ziel der Senkung der Emissionen um **65 Prozent** im Vergleich zu 1990 ist zu Vergleichs- und Steuerungszwecken abhängig von der Fläche des Wohnungsunternehmens anzugeben. Die WSG hat mit einem Klimabilanzierungstool die eigenen Emissionswerte auf einen Mittelwert von 1990 zurückgerechnet. Um eine Reduktion der Emissionen von 65 Prozent bis 2030 zu erreichen, sieht die Planung der WSG daher vor, die Emissionen unter einen ermittelten Zielwert von 14 kg/m²Wfl./a zu reduzieren.

EIN DEUTLICH HÖHERES KLIMAZIEL

Dieser Zielwert kann mit durchschnittlichen Zielwerten der Wohnimmobilienbranche verglichen werden: Für die gesamte Branche ist mittels entsprechender Vergleichswerte anzumerken, dass im Schnitt ein Ziel-Emissionswert von 24 kg/m²Wfl./a angestrebt ist.* Damit hat sich die WSG ein deutlich ambitionierteres Klimaziel auferlegt als die Branche.

KONTINUIERLICHE SENKUNG DER EMISSIONSWERTE

Der Verlauf der Minderungskurve der CO₂-Emissionen zeigt, dass bereits vor dem Start der Klimastrategie durch die bisherige Investitionstätigkeit eine deutliche Reduktion erfolgt ist. Für 2022 lag die WSG bei einem Emissionswert in Höhe von **18,4 kg/m²Wfl./a**. In 2023 konnte dieser Wert weiter auf **15,6 kg/m²Wfl./a** gesenkt werden. Dies kommt einer CO₂-Einsparung in Höhe von **62 Prozent** gegenüber dem Ausgangswert von 1990 gleich.**

Das vorgegebene Ziel von 14 kg/m²Wfl./a für 2030 wurde vorzeitig fast erreicht. Dieser Emissionswert wird nicht zuletzt durch die Neubauvorhaben der letzten 13 Jahre erreicht. Vor allem die systematische Wärmedämmung der Hausfassaden und die Wahl der Energieträger bei diesen Gebäuden haben eine Emissionssenkung begünstigt.

* Vergleichswert Basis: GdW - Bundesverband deutscher Wohn- und Immobilienunternehmen

** Berechnungsbasis: Daten des verwendeten CO₂-Bilanzierungs-Tools der Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (IWB)

CO₂-VERBRAUCH

Die niedrigen CO₂-Werte korrespondieren auch mit den gegenüber 2023 um über 15 Prozent gesunkenen tatsächlichen Erdgasverbräuchen. Ebenso macht sich der kontinuierliche Ausbau des Wohnungsbestandes mit Heizungsmonitoringsystemen bemerkbar. Von 2021 bis 2024 sind bereits 43 Prozent mit Monitoring-systemen verbunden worden.



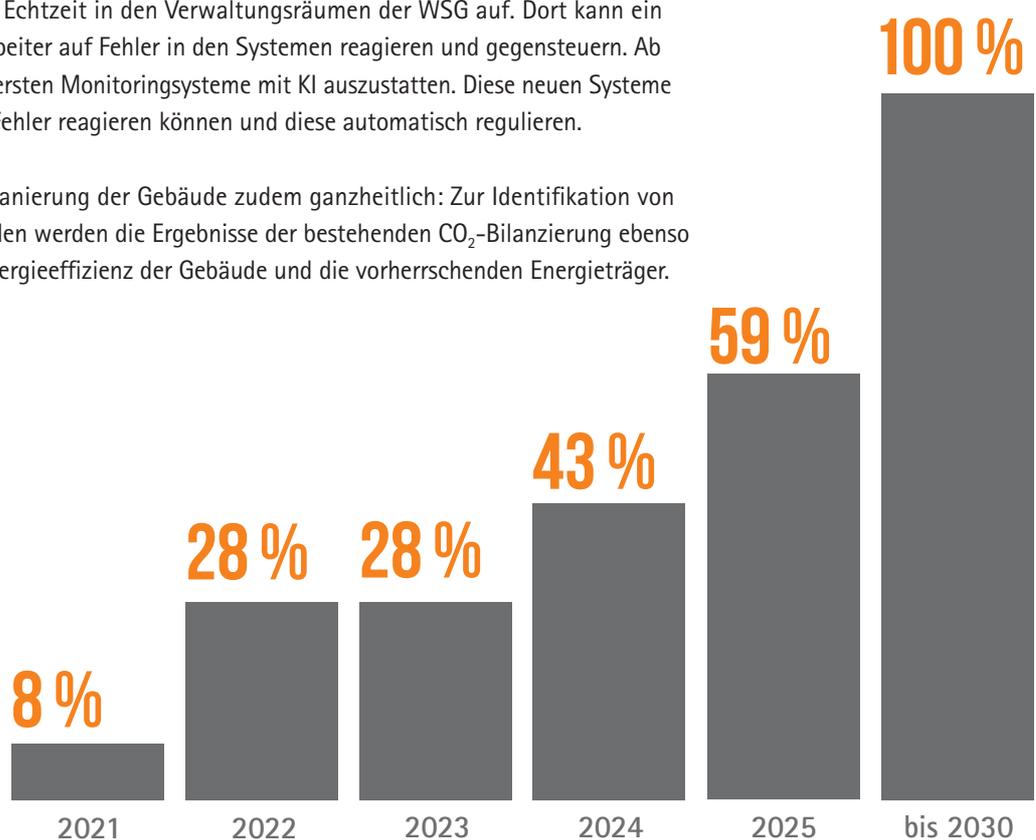


GreenFusion

ENTWICKLUNG UND EINSATZ **MONITORINGSYSTEME** BEI HEIZUNGSANLAGEN IM WSG-BESTAND

Die Messwerte laufen in Echtzeit in den Verwaltungsräumen der WSG auf. Dort kann ein speziell geschulter Mitarbeiter auf Fehler in den Systemen reagieren und gegensteuern. Ab 2025 plant die WSG, die ersten Monitoringsysteme mit KI auszustatten. Diese neuen Systeme sollen selbstständig auf Fehler reagieren können und diese automatisch regulieren.

Die WSG denkt bei der Sanierung der Gebäude zudem ganzheitlich: Zur Identifikation von Maßnahmen und Gebäuden werden die Ergebnisse der bestehenden CO₂-Bilanzierung ebenso herangezogen wie die Energieeffizienz der Gebäude und die vorherrschenden Energieträger.

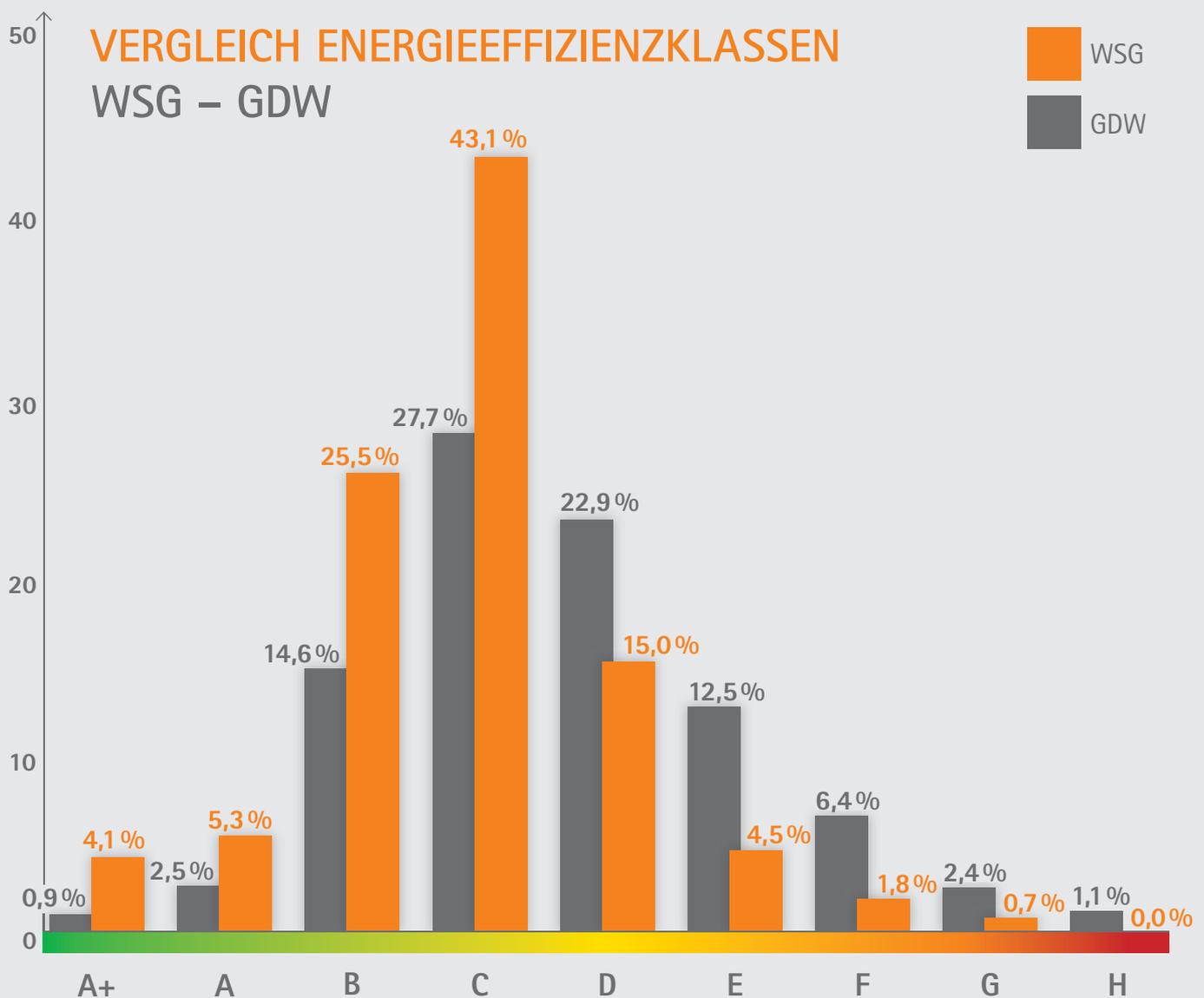


VERHÄLTNIS DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

Anhand der unten aufgeführten Grafik kann die Verteilung der WSG-Gebäude gemäß ihrer Energieeffizienzklasse abgelesen werden. Gleichzeitig kann der Bestand mit dem Gesamtwert der Mitgliedsunternehmen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) verglichen werden. Es zeigt sich, dass sich ein **Großteil der Immobilien der WSG in der Energieeffizienzklasse C befindet (43 Prozent)**. Im Vergleich zum GdW-Gesamtbestand befinden sich 78 Prozent der Bestände der WSG in den Effizienzklassen A+ bis C, während dies beim GdW nur 45,7 Prozent sind. Die Angaben der WSG sind witterungsbereinigt.

Das gute Verhältnis der Energieeffizienzklassen spiegelt sich auch in der Gesamteffizienz wider. Im **Mittel** weist das Portfolio der WSG mit dem letzten Datenstand von 2022 ohne Witterungsbereinigung eine Effizienz von 81 kWh/m²Nutzfl./a auf, in 2023 sogar nur noch **69 kWh/m²Nutzfl./a**. Damit liegt die WSG unter dem Branchendurchschnitt*. Die WSG hat sich entschlossen, zukünftig die Energieeffizienz witterungsbereinigt darzustellen. Diese Darstellungsweise lässt einen Jahresvergleich zu, ohne unterjährige unterschiedliche Wetterbedingungen. Witterungsbereinigt lag die WSG 2021 bei 104 kWh/m²Nutzfl./a, 2022 bei 100 kWh/m²Nutzfl./a und 2023 bei 85 kWh/m²Nutzfl./a.

* Branchendurchschnitt von Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (IWB), Energiedatenbank: 126 kWh/m²Nutzfl./a



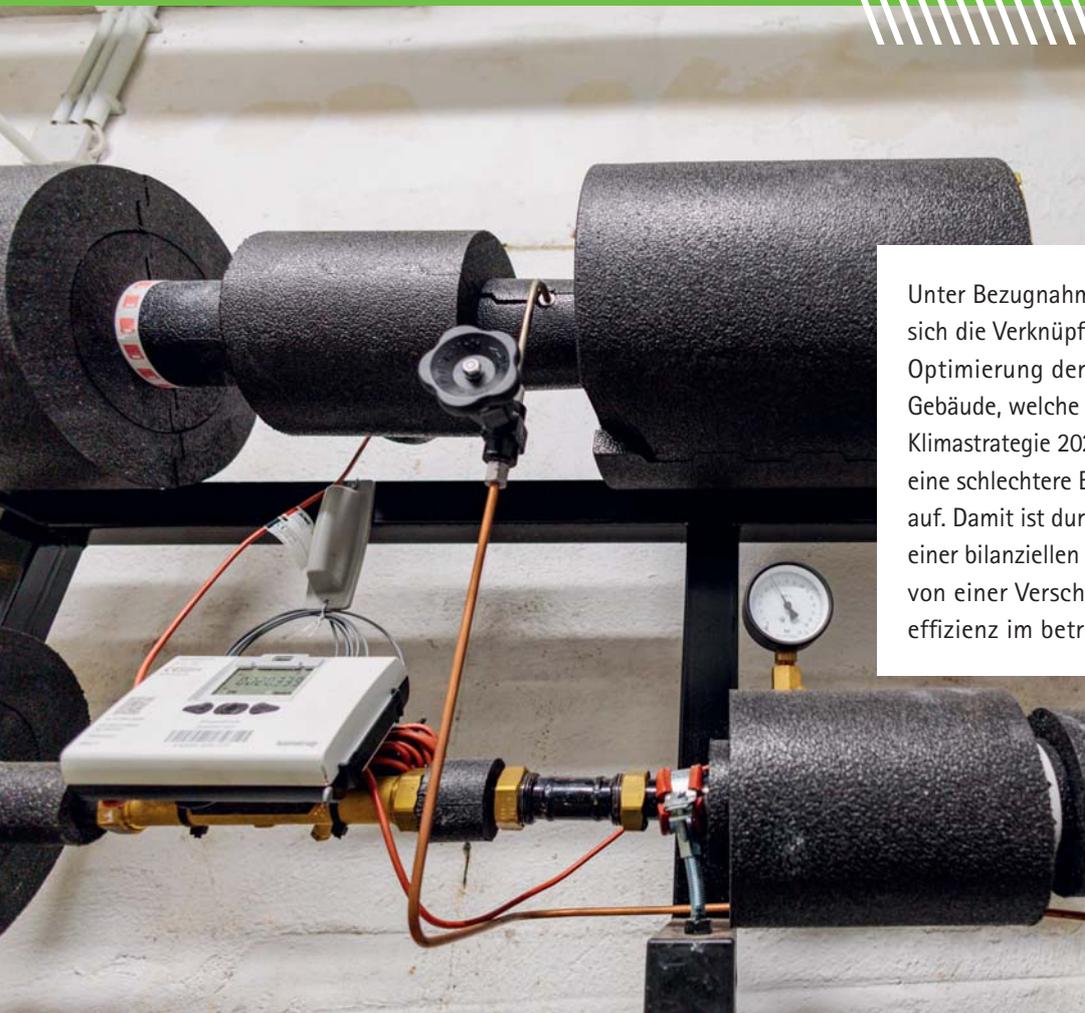
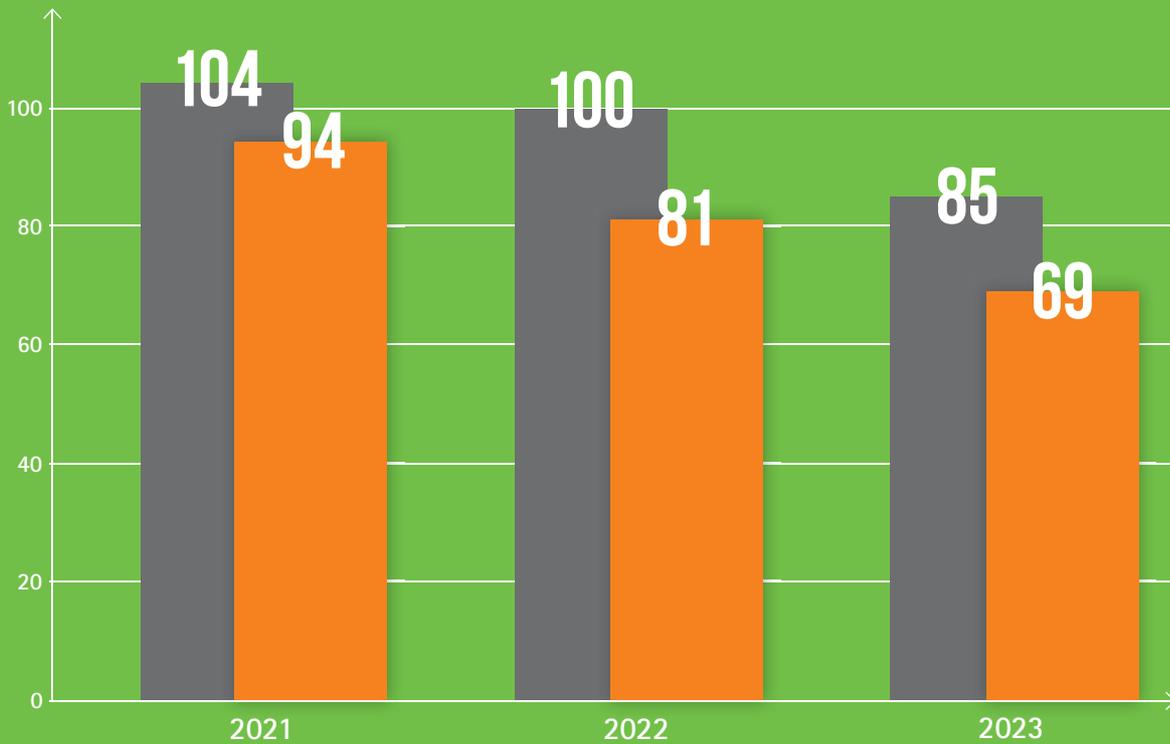
ENERGIEVERBRAUCH DER WSG

DURCHSCHNITTLICHER VERBRAUCH IN kWh/m²Nutzfl./a

Verbrauch ...

witterungsbereinigt

witterungsabhängig

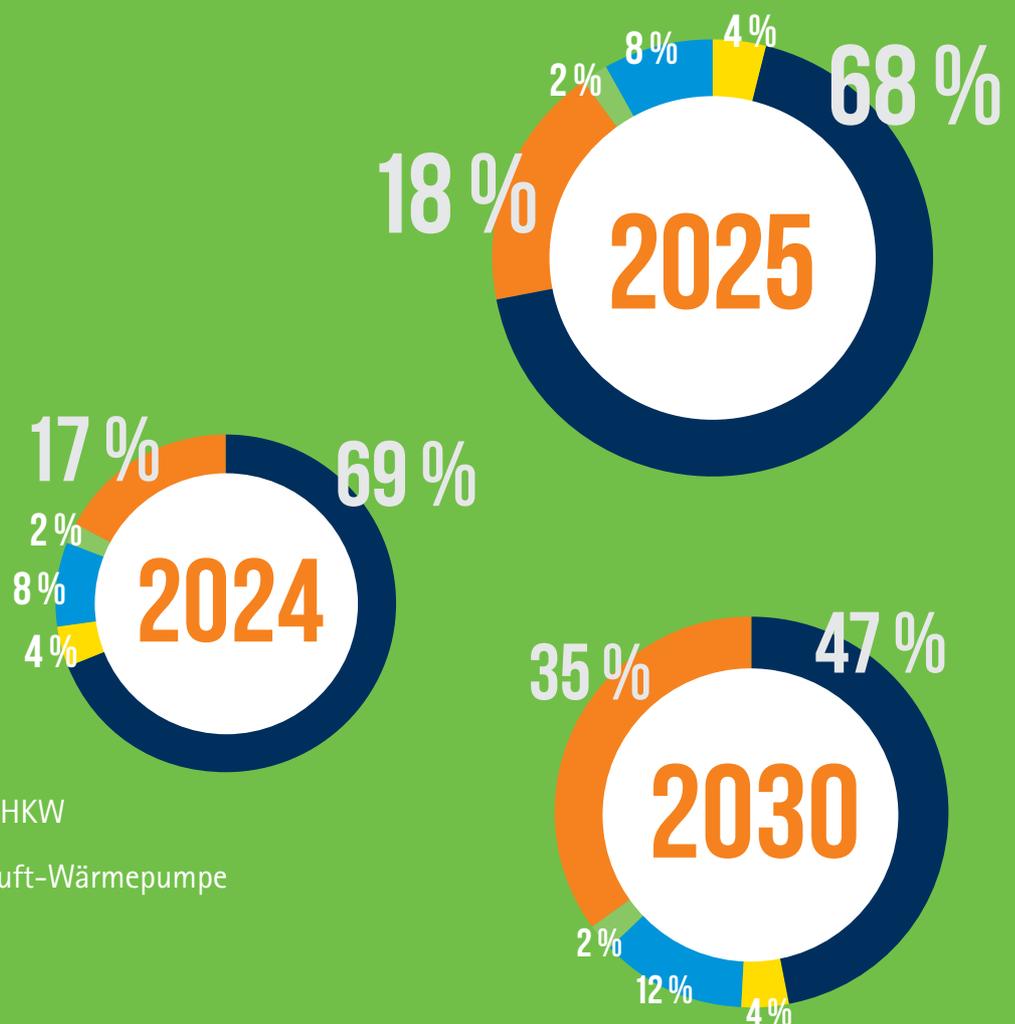


Unter Bezugnahme auf die Klimastrategie zeigt sich die Verknüpfung von CO₂-Reduktionen und Optimierung der Energieeffizienz: Sechs der Gebäude, welche mit den ersten Maßnahmen der Klimastrategie 2024 bis 2030 saniert werden, weisen eine schlechtere Energieeffizienzklasse als Klasse D auf. Damit ist durch deren Sanierung nicht nur von einer bilanziellen CO₂-Verbesserung, sondern auch von einer Verschiebung des Mittels der Energieeffizienz im betrachteten Portfolio auszugehen.

ZENTRALER BAUSTEIN DER KLIMASTRATEGIE DER WSG: SCHRITTWEISER AUSTAUSCH ZU KLIMANEUTRALEN ALTERNATIVEN

Im Rahmen der Umsetzung der Klimastrategie werden die Energieträger der WSG-Bestände gegen klimaneutrale Alternativen ausgetauscht: Der Wechsel von Erdgas als Energieträger zu Fernwärme oder Strom über Wärmepumpen wird umgesetzt. Derzeit werden ca. 68 Prozent des WSG-Bestandes noch mit Erdgas versorgt. Der schrittweise Austausch entsprechender Heizungsanlagen ist zwecks Emissionsenkung zentraler Teil der Klimastrategie.

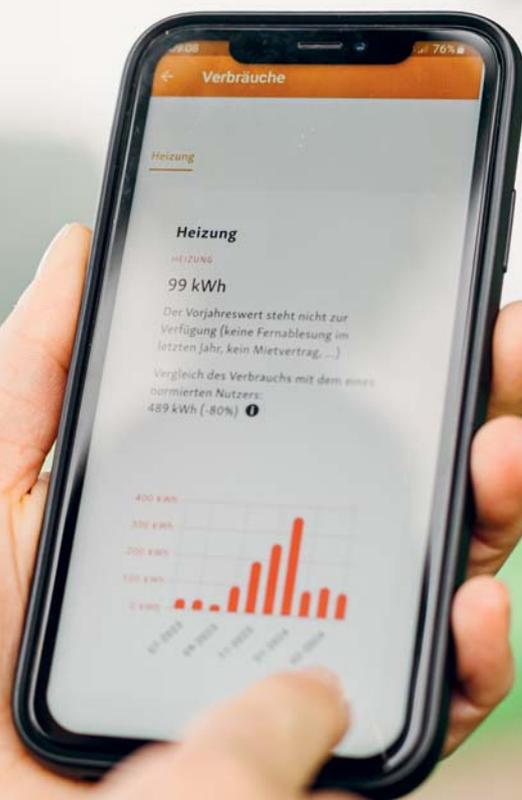
Über das gesamte Portfolio existieren unterschiedliche Energieträger im Bestand der WSG. Für die systematische Veränderung der Struktur vorhandener Heizenergieträger ist das Wissen zum Betrieb regenerativer Energieträger bereits bei der WSG vorhanden.



- Erdgas
- Fernwärme
- Holzpellet
- BHKW
- Luft-Wärmepumpe

DIGITAL GUT INFORMIERT

AKTIVE MIETER IM CRM-PORTAL DER WSG



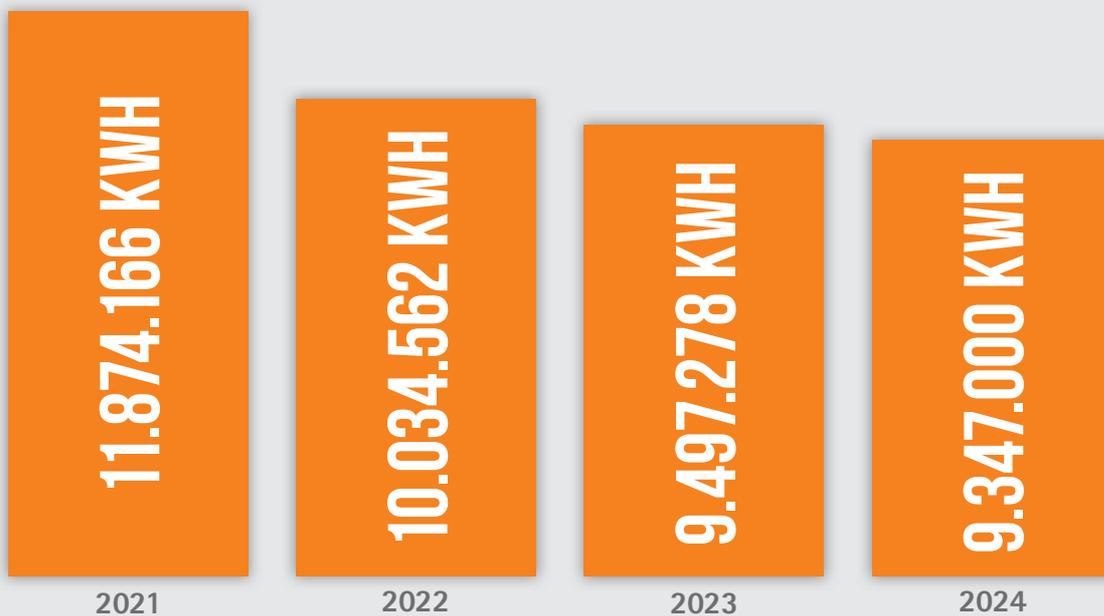
Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz hat nicht zuletzt auch das Verbrauchsverhalten der Mieter geleistet. Im Jahr 2022 zeigte sich in der Folge des Ukrainekrieges eine deutliche Veränderung der klimabereinigten Verbrauchsdaten. Sinkende Energieverbräuche sind zum Teil durch die massiv gestiegenen Energiepreise und damit verbundene Erhöhungen der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen verursacht. Aber auch die intensive mediale Thematisierung des Heizverhaltens und dessen Kosten hat die weitere Reduzierung der Emissionen durch die WSG forciert.

Insgesamt ist der jährliche Erdgasverbrauch von 2021 bis 2024 um mehr als 2,5 Millionen kWh zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang innerhalb von drei Jahren um 21,3 Prozent.

Dass die Verbrauchsdaten der Wohnungen den jeweiligen Mietparteien – abhängig von der Zahl der per Funk ablesbaren Zähler – monatlich zur Verfügung gestellt werden, steigert zudem den bewussten Umgang mit Heizenergie. Die Anmeldungen im Mieterportal sind seit dem Zeitpunkt der digitalen Einsehbarkeit der Verbrauchsdaten deutlich gestiegen.



DER VERBRAUCH VON ERDGAS IST SEIT 2021 BEI DER WSG UM **21,3 %** GESUNKEN.



KLIMASTRATEGIE

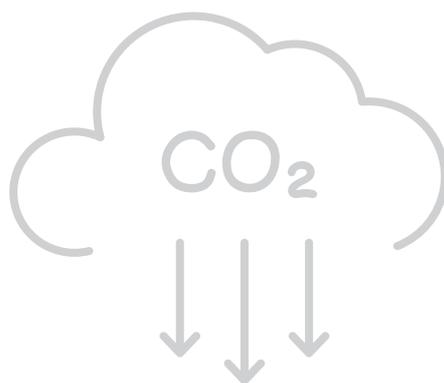
2031 BIS 2045

Die WSG hat in 2023 ihre erste Klimastrategie bis 2030 konkret geplant und in die Wirtschaftsplanung bis 2030 eingearbeitet. Bei einer Gesamtinvestitionssumme von rund 21 Millionen Euro werden bis 2030 eine Vielzahl von bereits dargestellten Maßnahmen umgesetzt. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der WSG auf 14,01 kg/m²Wfl./a zu reduzieren.

In 2024 hat die WSG die Klimastrategie bis 2045 weiter geplant, mit dem Ziel, nahezu klimaneutral zu werden, aber auch mit einem wirtschaftlich vertretbaren Engagement.

Unter dieser Prämisse wurde vor allem der konsequente Wechsel der Energieerzeugungsart als Hauptinstrument einer Klimastrategie berücksichtigt. Der Grundgedanke ist: Wenn keine fossilen Brennstoffe mehr verwendet werden, ist die Klimaneutralität im Wesentlichen erreicht.

Für den Wechsel der Energieerzeugungsart will die WSG von 2031 bis 2045 rund 16.200.000 Euro investieren. Diese Kosten beinhalten keine Investitionen in Photovoltaik oder energetische Ertüchtigungen in die Gebäudehülle. Mit diesen reduzierten Maßnahmen kann der CO₂-Ausstoß auf 3,49 kg/m²Wfl./a reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem Ausstoß der dann noch in Betrieb befindlichen Gas-Hybridanlagen und Pelletanlagen, die erst nach 2020 in Betrieb genommen wurden.



DIE WSG INVESTIERT VON 2025 BIS 2030
21 MILLIONEN EURO
FÜR EINEN REDUZIERTEN CO₂-AUSSTOSS
AUF **14,01 KG/M²WFL./A**



DIE WSG INVESTIERT VON 2031 BIS 2045
16,2 MILLIONEN EURO
FÜR EINEN REDUZIERTEN CO₂-AUSSTOSS
AUF **3,49 KG/M²WFL./A**

RESERVEN FÜR ZUKÜNFTIGE INVESTITIONEN

Die „Minimal“-Klimastrategie hat den Vorteil, dass der WSG zukünftig genügend Investitionsreserven zur Verfügung stehen, um gezielt in die gesamte energetische Ertüchtigung bestimmter Wohnanlagen zu investieren oder auch Neubauprojekte zu realisieren. Ebenso können zusätzliche Effekte durch den gezielten Einsatz von Photovoltaik in Verbindung mit Mieterstrom erzielt werden. Gleichzeitig ist die WSG jederzeit in der Lage, auf weitere mögliche Veränderungen in der Wohnungswirtschaft zu reagieren.

Im November 2024 wurde das geplante Vorgehen von dem Beratungsunternehmen connekt gegengeprüft. Aus dieser Drittsicht wurde die Planung als konsistent betrachtet. Die aus heutiger Sicht zugrunde gelegten Annahmen scheinen geeignet zu sein, einerseits die Klimaziele zu erreichen und andererseits die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit nicht in Abrede zu stellen*.

Der WSG ist es ein Anliegen, nicht nur den physikalischen Energiebedarf der Gebäude, sondern entsprechend auch die individuellen Verbräuche zu reduzieren.

* WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Weiterentwicklung Klimapfad 2030-2045, Peter Wallner, Connekt-Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH, 2. Dezember 2024

2024



MODERNISIERUNGEN

SERIELL UND KONVENTIONELL

In 2025 wird die WSG mit zwei Modernisierungsmaßnahmen in Mönchengladbach an der Von-der-Helm-Straße beginnen. Beide Maßnahmen werden mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW gefördert. Während die erste Modernisierung als konventionelle energetische Ertüchtigung umgesetzt werden wird, wird der zweite Bauabschnitt für die WSG erstmals in serieller Sanierung erfolgen. Mit dieser Maßnahme möchte die WSG Erfahrung in diesem hoch interessanten Bausegment sammeln.

2026



Geplante serielle Sanierung der Von-der-Helm-Straße 65–75 in Mönchengladbach

KLIMANEUTRALE MOBILITÄT

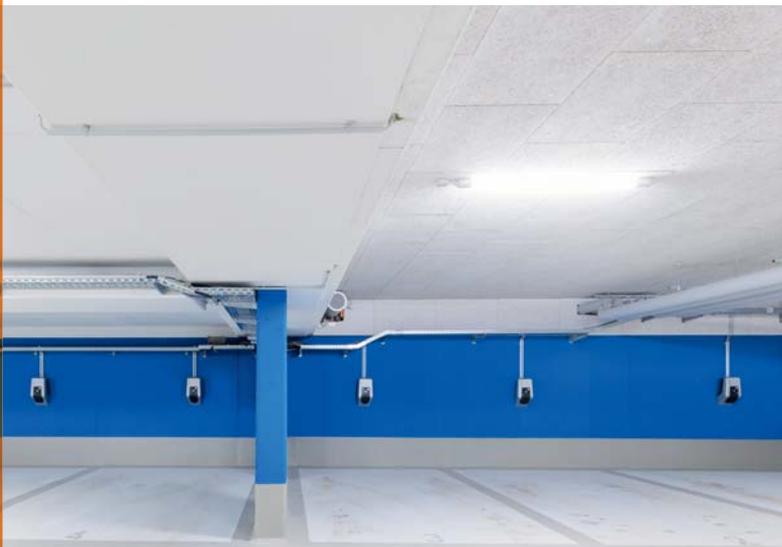
DIE WSG IST IN BEWEGUNG

Klimaneutrale Mobilität ist ein ergänzendes Handlungsfeld, das die WSG im Auge hat. Bis Ende 2023 hat die WSG mehr als **110 E-Ladepunkte** installiert. Diese können zum Teil in Form einer privaten Nutzung durch WSG-Mieter in Kombination mit einem Stellplatz angemietet werden. Darüber hinaus bietet die WSG mit zwei dieser Ladepunkte auch eine Lademöglichkeit für Dritte.

Für die Klimaneutralität der **betrieblichen** Arbeit setzt die WSG bereits seit 2021 auf E-Mobilität. Mehr als **zwölf Ladepunkte** der oben beschriebenen Infrastruktur dienen dahingehend zum Laden der eigenen Fahrzeugflotte. Die WSG nutzt für betriebliche Erfordernisse derzeit insgesamt **fünf elektrobetriebene Poolfahrzeuge**.

WSG FÖRdert NAHVERKEHR

Die Schaffung klimaneutralen Verkehrs ist als Handlungsfeld etabliert und betrifft die Belegschaft der WSG auch auf dem Arbeitsweg. Als Arbeitgeber fördert die WSG daher die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs: Wer sich bei der WSG gegen einen Parkplatz am Düsseldorfer Jürgensplatz – dem Standort der WSG – und damit gegen die Nutzung des Autos entscheidet, erhält das **Deutschlandticket** über das gesamte Jahr ohne zusätzliche Kosten.



FÜR MIETER MEHR ALS
110 E-LADEPUNKTE

FÜR MITARBEITER MEHR ALS
12 E-LADEPUNKTE

5 ELEKTROBETRIEBENE
POOLFAHRZEUGE



wsg
Miet mich!
E-Lastenrad Sharing

STADT
OASE
sigo

Miet mich!



NACHHALTIGKEITSBERICHT

3. SOCIAL – SOZIALE NACHHALTIGKEIT

DIE WSG IM DIALOG MIT MENSCHEN

Die Arbeit der Wohnungswirtschaft in Deutschland wird maßgeblich von den Menschen, ihren Lebensgeschichten und individuellen Bedürfnissen geprägt. Die WSG sieht sich – als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und durch ihre Gesellschafterstruktur – von Grund auf als ein Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag.

WOHNEN BEI DER WSG – BEDARFSGERECHT UND BEZAHLBAR
IN 2024 SIND

566

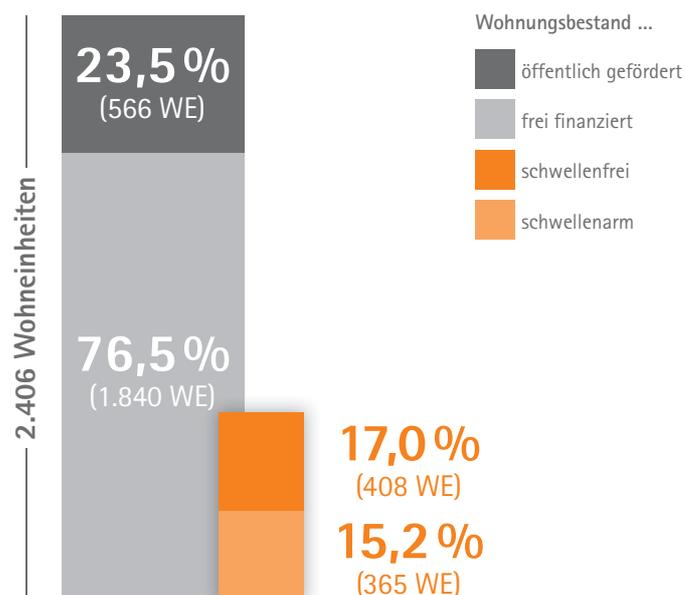
WOHNUNGEN
DER WSG
GEFÖRDERT.





GEFÖRDERTER WOHNRAUM BEI DER WSG

Gerade in Neubauvorhaben stellt das Angebot öffentlich geförderten Wohnraums daher einen wichtigen Faktor dar. In 2024 sind 23,5 Prozent aller Wohnungen der WSG gefördert. Diese Wohnungen unterliegen der Mietpreisbindung und stehen nur Mietern unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen zur Verfügung. Insbesondere in Düsseldorf als Großstadt mit einem hohen Mietpreinsniveau stellt die WSG damit eine wichtige Komponente im Angebot um bezahlbares Wohnen.



2022 – 2024

MIETANPASSUNGEN BLEIBEN AUF DEN MITTELWERT DES MIETSPIEGELS BEGRENZT

BEGRENZUNG DER MIETANPASSUNGEN ALS FINANZIELLE HERAUSFORDERUNG

Die finanzielle Belastung – insbesondere für das Wohnen – ist für viele Menschen in Deutschland während der Jahre 2020 bis 2024 deutlich gestiegen. Die Bestandsmieten stellten zum Teil bereits für viele Mieter eine Belastung dar. Als WSG sahen wir uns hier in der sozialen Verantwortung. Für frei finanzierte Wohnungen werden Mieten nur unter Berücksichtigung des jeweiligen mittleren Wertes örtlicher Mietspiegel erhöht. Trotz wirtschaftlicher Erfordernisse und vielfältiger finanzieller Herausforderungen wurde seitens der WSG auf die mögliche Durchsetzung höherer Mieten bewusst verzichtet. Um die Finanzierbarkeit der investiven Maßnahmen des Klimapfades 2024 – 2030 zu sichern, sind weitere Mietanpassungen an das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete dennoch unvermeidbar. Modernisierungsmieterhöhungen sind für die Mieter erträglicher, da diese doch auch von niedrigeren Energiebedarfen der Gebäude und der sukzessiven Umstellung auf regenerative Primärenergiequellen profitieren. Mit diesen Umstellungen wird ab 2025 auch die erstmalige Möglichkeit entstehen, günstigen Mieterstrom anzubieten.

Abteilung Wohnungsbewirtschaftung der WSG



27,2 %

DER WSG-WOHNUNGEN SIND BARRIEREFREI/-ARM



WOHNQUALITÄT IST LEBENSQUALITÄT



BARRIEREN ABBAUEN, WOHNQUALITÄT STEIGERN: DER INKLUSIVE ANSATZ DER WSG

Sehr viel Wert legt die WSG auch auf barrierefreien Wohnraum: Die Inklusion von Menschen mit körperlichen Einschränkungen soll über den Wohnraum der WSG vereinfacht werden. Für den Wohnungsbestand ohne Barrierefreiheit werden bei Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen Optimierungen bis hin zur Barrierefreiheit stets geprüft. Ziel der WSG ist es, überall dort barrierearmes Wohnen zu ermöglichen, wo es technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist. Die Schaffung wirklicher Barrierefreiheit kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich in Bestandswohnungen selten umgesetzt werden. Die WSG verfolgt dabei jedoch ein klares Ziel: Auch wenn diese Wohnungen letztlich nur barrierearm sind, bedeutet jede verschwundene Barriere eine Erleichterung für die darauf angewiesenen Menschen.

Resultierend aus dieser Strategie in den bisherigen Entwicklungen sind im Bestand der WSG zum Stand 2023 **27,2 Prozent der Wohnungen entweder barrierefrei** oder – im Falle eines Bestandsumbaus – **barrierearm**.



NEUBAU MIT GANZHEITLICHEM ANSATZ

In Neubauvorhaben und grundlegenden Sanierungsmaßnahmen realisiert die WSG nicht nur barrierefreie Wohnungen, sondern plant den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen und die barrierefreie Nutzung des Wohnumfeldes mit ein. Der Zugang zu Freiraumflächen und auch zu Müllentsorgungsbereichen wird hierbei – sofern möglich – ebenso mitgedacht und behindertengerecht geplant.



WOHNEN BEI DER WSG – ZUSAMMEN IM QUARTIER

Die WSG hat den Anspruch, Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen anzusprechen und in Quartieren zusammenzubringen. Daher steht neben dem Aspekt der Barrierefreiheit auch die Kommunikation und soziale Integration im Fokus der WSG-Quartiersarbeit: Bereits seit mehreren Jahren wird die Quartiersarbeit höchst engagiert von einer Quartiersmanagerin stetig ausgebaut. Ende 2024 verfügte die WSG über **drei Quartierstreffe in Dortmund, Köln und Krefeld**. Darüber hinaus hat die WSG **Quartiersplätze und Begegnungsorte in Dortmund und in Monheim** geschaffen.



Einsamkeitskongress 2024

ZIELE DER QUARTIERSARBEIT:

- MENSCHEN ZUSAMMENBRINGEN
- BEDÜRFNISSE ANSPRECHEN
- BARRIEREN ABBAUEN
- BEGEGNUNGSORTE SCHAFFEN



WSG-QUARTIERSMANAGERIN: MITEINANDER STATT ALLEINE

Jede Gruppe der Quartierstreffs ist bunt gemischt und zeigt, wie vielfältig die Mieterschaft in unseren Wohnungen ist. Hier können Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Erfahrungen, jeglicher Herkunft oder Generation zusammenfinden und sich kennenlernen. Jede Quartierstreff-Gruppe funktioniert selbstorganisiert. Die WSG-Quartiersmanagerin unterstützt die Organisationsteams mit dem Ziel, die Eigenständigkeit der Mieter zu fördern. So individuell wie die Zusammensetzung der Teilnehmenden an Quartierstreffs ist, so unterschiedlich ist auch die multifunktionale Nutzung der Quartierstreffs selbst. Die Begegnungsräume bieten Raum für Kaffeekränzchen, Spielenachmittage, gemeinsames Kochen, Tanznachmittage, gezielte Weiterbildungen oder auch kleinere Quartiersveranstaltungen.

Die Quartiersplätze bieten den entsprechenden Anwohnern dagegen insbesondere den Raum zur Organisation kleinerer und größerer Veranstaltungen. Bisher konnten hier z. B. Mieterfeste oder auch sportliche Veranstaltungen angeboten werden.

IN 2024 „INVESTIERTE“ DIE WSG RUND
75.000 EURO
AN PERSONAL- UND SACHKOSTEN IN DIE
QUARTIERSARBEIT.



SOZIALES ENGAGEMENT

AUFWERTUNG DER QUARTIERSTREFFS

Grundsätzlich will die WSG für alle Mieter soziale Angebote machen können. Diese Aufgabe wird dadurch erschwert, dass die WSG in über 13 Kommunen vertreten ist und dort zum Teil nur über vereinzelte Wohngebäude verfügt. Nur dort, wo die WSG eine größere Anzahl von Wohnungen in einem Gebiet besitzt, kann eine systematische und qualitativ hochwertige Quartiersarbeit umgesetzt werden.

Geplanter Quartierstreff, Trippestraße Dortmund





NEU, ANDERS, BESSER

Nachdem die Quartiersarbeit am Glockenspitz in Krefeld besonders gut angelaufen ist und neben dem personellen Einsatz der WSG auch die neue gelungene Möblierung von den Mietern als sehr ansprechend angenommen wurde, hat sich die WSG entschieden, in 2025 auch die beiden anderen Quartierstreffs aufzuwerten. Im Kölner Klanggarten wurde der Quartierstreff Anfang 2025 komplett neu gestaltet. Als verbindendes Element zwischen den nun geöffneten Räumen kann zukünftig eine Kochinsel genutzt werden. Aber auch die Außenanlagen können jetzt besser in die Veranstaltungen einbezogen werden. Der bisherige Quartierstreff Spick-In in Dortmund ist ebenfalls in die Jahre gekommen. Die Beseitigung der dort vorhandenen Barrieren wäre finanziell sehr aufwendig gewesen. Da dieser Raum nur angemietet war, hat die WSG entschieden, einen ganz neuen Quartierstreff in modularer Holzbauweise direkt neben dem bereits bestehenden Quartiersplatz zu errichten. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Spick-In haben Gelegenheit, sich von Anfang an in die Planung des neuen Raumes einzubringen. In 2024 hatte die WSG gemeinsam mit ihrem Hauptgesellschafter, dem VdK NRW, die Gelegenheit, ihre Quartiersarbeit im Rahmen eines Einsamkeitskongresses der Landesregierung NRW auf Einladung in den Räumen der Staatskanzlei NRW präsentieren zu können. Ebenso war die WSG gemeinsam mit dem VdK NRW wieder auf der REHACARE 2024, der international bedeutsamsten Messe für Rehabilitation und Pflege vertreten.



PARIENTER VERBRAUCH MIETER-APP

SO KÖNNEN SIE SICH BEI DER MIETER-APP WSG PLUS ANMELDEN

1. Anmelden und App öffnen: unter www.wsg-koeln.de/mieter-app registrieren und sich einloggen.
2. Auf den Button „Anmeldungsprozess starten“ klicken.

Alternativ können Sie Ihren QR-Code scannen. Dieser führt Sie direkt zum Anmeldebildschirm der App.

Die WSG ist erreichbar geworden. NEUE ÖFFNUNGSZEITEN:
Mo - Do, 9 - 12 Uhr, 13 - 16 Uhr
Fr, 9 - 12 Uhr

FAASERBAU BIS ENDE 2026

Mieterrufen können wir im Zuge der Faseroberlegung auch in Verbindung mit Energieeffizienzmaßnahmen zum Ausbau der Glasfasernetzstruktur.

Schuld, Stadt - aber auch Mieter

Die Stadt Köln hat sich verpflichtet, bis Ende 2026 ein Glasfasernetz zu verlegen. Die Mieter sind verpflichtet, die Kosten für die Installation zu tragen.

Die WSG ist erreichbar geworden. NEUE ÖFFNUNGSZEITEN:
Mo - Do, 9 - 12 Uhr, 13 - 16 Uhr
Fr, 9 - 12 Uhr

AUS DEN QUARTIEREN

GUTE NACHRICHTEN AUS UNSEREN QUARTIEREN

„KLANGGÄRTEN“ IN KÖLN

Die WSG hat im Quartier „Klanggärten“ in Köln ein Pilotprojekt für eine „Klanggärten“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

„SPICK-IT“ IN DORTMUND

Die WSG hat im Quartier „Spick-It“ in Dortmund ein Pilotprojekt für eine „Spick-It“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

„DA NOBER“ IN KREFELD

Die WSG hat im Quartier „Da Nober“ in Krefeld ein Pilotprojekt für eine „Da Nober“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

„SCHON GEWUSST? DIE WSG IST JETZT AUCH AUF INSTAGRAM“

Die WSG hat sich auf Instagram als Plattform für die Kommunikation mit den Mietern etabliert. Die WSG ist jetzt auch auf Instagram.

75 JAHRE WSG DIE WSG INFORMIERT

75 Jahre WSG

- 75 Jahre WSG
- Kino-Festival nur für Mieter zum Jubiläum
- Neue Quartierstreffs
- Heizkosten und Mieter-App

EDITORIAL

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

75 Jahre WSG: 75 Jahre Erfahrung in der Vermietung und im Bau von Wohnungen. 75 Jahre Lebensqualität für viele Kölner Menschen. 75 Jahre wertvoller Partnerschaften für viele Hausbesitzer.

WIR FEIERN JUBILÄUM - FEIERT SIE MIT UNS IM KINO!

In Düsseldorf, Köln, Essen, Mettmann und Mönchengladbach öffnen die Türen.

WIR LADEN SIE HERZLICH EIN, VERBRINGEN SIE EINEN KINOSIEBEL MIT UND ERLEBEN SIE GEMEINSAM MIT IHREN NACHBARN UNVERGESLICHE FILM-MOMENTE!

Alle weiteren Informationen können Sie in der Broschüre im Beleg nachlesen.

WIRE WSG-ANSPRECHPARTNER FINDEN SIE HIER:

IMPRESSUM

WWSG Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft Köln

WWSG Köln, WWSG Essen, WWSG Mettmann, WWSG Mönchengladbach

WWSG Düsseldorf, WWSG Köln, WWSG Essen, WWSG Mettmann, WWSG Mönchengladbach

WWSG Köln, WWSG Essen, WWSG Mettmann, WWSG Mönchengladbach

WWSG Düsseldorf, WWSG Köln, WWSG Essen, WWSG Mettmann, WWSG Mönchengladbach

NACHHALTIG UND ZUKUNFTSFÄHIG

STROM VOM EIGENEN DACH

In der zweiten Jahreshälfte 2025 wird die WSG eine Reihe von Gebäuden mit Photovoltaikmodulen ausstatten, um so einen weiteren Beitrag zur Energiewende zu leisten. Es ist geplant, dass auch die Mieter dieser Häuser direkt profitieren.

Nachhaltig, günstig und grün

Die WSG hat im Rahmen der Energiewende ein Pilotprojekt für eine „Strom vom eigenen Dach“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

Sie haben die WSG-Solar-Verträge

Die WSG hat im Rahmen der Energiewende ein Pilotprojekt für eine „Solar-Verträge“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

Die Klimastrategie der WSG

Die WSG hat eine Klimastrategie entwickelt, die die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

VERGRIENETETER MIETERSTROM

Die WSG hat im Rahmen der Energiewende ein Pilotprojekt für eine „Vergrienerter Mieterstrom“-Initiative gestartet. Die Initiative zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

INFORMATIONSOURCELE MIETERMAGAZIN

Nur gut informierte Mieter können am nachbarschaftlichen Leben teilhaben – trotz etwaiger Einschränkungen – oder wissen über den eigenen Handlungsspielraum beim Thema Klimaschutz und Energiesparen Bescheid. Insofern widmet sich die WSG verstärkt der Mieterkommunikation. In 2025 wird in Zusammenhang mit dem 75-jährigen WSG-Jubiläum ein erneutes Mieterinformationsmagazin erscheinen. Das Magazin bietet in einer anschaulichen Aufmachung für alle Mieter einen umfangreichen Informationsfundus. Die WSG nutzt das Magazin beispielsweise, um über die Entwicklung der Heizkosten und die Glasfaserumstellung aufmerksam zu machen. Das Mietermagazin ermöglicht der WSG aber auch, allgemein über ihre Arbeit, wie beispielsweise Veränderungen in der Mieter-App oder die Quartiersarbeit, zu informieren.

JUBILÄUM MIT KINOFESTIVAL

Für das 75-jährige Jubiläum plant die WSG für ihre Mieter ein kleines Kinofestival. An fünf verschiedenen Standorten werden Kinos angemietet und alle Mieter zu einem Kinobesuch inklusive Getränke und Popcorn eingeladen. Selbstverständlich wird das Festival-Programm auch in der Mieterinformation veröffentlicht. Um eine Kommunikation mit sämtlichen Mietern mittels dieser Maßnahme zu verbessern, wird das Mietermagazin zunächst auch als Printausgabe an die Haushalte im WSG-Bestand verteilt.

ARBEITEN BEI DER WSG

EIN WERTSCHÄTZENDES BETRIEBSKLIMA

ZUSATZLEISTUNGEN FÜR DIE MITARBEITER

Die WSG nimmt nicht nur für ihre Mieter eine große soziale Verantwortung wahr. Ebenso liegt der WSG ein gutes Betriebsklima aller Mitarbeiter am Herzen. Außervertragliche Zusatzleistungen sieht die WSG daher als eine Möglichkeit, als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben und zugleich die Wertschätzung für das ganze Team zum Ausdruck zu bringen. Daher erhalten alle Mitarbeiter ohne tarifvertragliche Verpflichtung ein Jobrad, für dessen Kosten die WSG vollumfänglich aufkommt. Die WSG möchte so die Gesundheit der Mitarbeiter fördern und zur Bewegung auf dem Arbeitsweg wie in der Freizeit anregen.

Technische Abteilung der WSG



4. GOVERNANCE – NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Governance als Bestandteil einer nachhaltigen Unternehmensstrategie beschäftigt sich mit verantwortungsvoller Unternehmensführung. Im Mittelpunkt steht dabei ein ganzheitlicher Ansatz des unternehmerischen Handelns. Ziel ist es, eine auf Langfristigkeit ausgerichtete Unternehmensführung sicherzustellen, die sowohl gesellschaftliche Verantwortung – insbesondere gegenüber der (Stadt-)Gesellschaft – als auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Standards berücksichtigt. Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung schließt daher ethische Prinzipien, Integrität, Transparenz, unabhängige Kontrollen sowie die Befolgung von Vorschriften mit ein.

Eine Ausprägung der „Governance“ der WSG ist die Einrichtung einer Stabstelle für Nachhaltigkeit, die für die Erarbeitung der Klimastrategie zuständig ist und deren Einhaltung überprüft. Diese Stelle bündelt die vielfältigen Erfordernisse von Nachhaltigkeit aus Sicht der WSG. Auch in den weiteren Jahren wird die WSG ihre freiwillige Berichterstattung im Rahmen des Geschäftsberichtes ausweiten und intensivieren. Durch die jährliche Berichterstattung von Kennzahlen kann die Entwicklung auf dem Weg zu einem rundum nachhaltigen Wohnungsunternehmen transparent dargestellt und mit Branchenbenchmarks verglichen werden.

Verwaltungsgebäude WSG



KLIMARELEVANT PLANEN UND HANDELN

Zur Sicherung der langfristigen Handlungsfähigkeit wurden die klimarelevanten Investitionserfordernisse für die WSG in deren strategische Finanzplanung integriert. Zudem hat sich die WSG entschlossen, ihr **Risikomanagement** zu aktualisieren. Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und wirtschaftlicher Handlungsfähigkeit sind neue Anforderungen in das System eingearbeitet worden. Da die Herausforderungen und Risiken für die unternehmerische Handlungsfähigkeit gestiegen sind, wird das System zudem um gänzlich neue **Risikobereiche erweitert**.



COMPLIANCE – RECHTSKONFORM UND ETHISCH FUNDIERT

Die WSG verfügt bereits über eine unternehmerische Compliancevereinbarung. Diese bildet in der bestehenden Form zentrale Aspekte rund um Korruptionsprävention im unternehmerischen Handeln ab. Im Rahmen der Aktualisierung des Risikomanagementsystems wurde in 2024 das gesamte Berichtswesen des Risikofrühwarnsystems aktualisiert und erneuert. Ebenso wurden die Grundlagen eines internen Kontrollsystems überprüft, aktualisiert und erneuert. Diese Grundlagen dienen einer revisions-sicheren Überprüfung sämtlicher Prozesse der WSG. Neben der rechtskonformen Handlungsweise soll vor allem auch die ethisch fundierte Handlungsweise gesichert werden.

DATENSICHERHEIT

Die Unternehmensführung und auch die Handlungsfähigkeit sind eng mit der Funktionsfähigkeit der IT-Infrastruktur verflochten. Digitalisierte Prozesse in der WSG erfordern dies ebenso wie der Zugriff auf Daten zur Steuerung des Unternehmens. In 2023 erfolgten mehrmals Hackerangriffe in einigen nordrhein-westfälischen Kommunen. Diese Angriffe hatten nicht zuletzt das Ziel, auf sensible Daten zugreifen zu können. Datensicherheit genießt deshalb für die WSG oberste Priorität:

In 2024 wurden sämtliche Mitarbeiter im Bereich der Datensicherheit sensibilisiert. Auf Grundlage eines IT-Sicherheitsquiz, an dem alle Mitarbeiter der WSG teilgenommen haben, wurde eine speziell am Wissensstand der Mitarbeiter ausgerichtete Ergänzungsschulung durchgeführt. Auch wurde die Belegschaft der WSG 2024 für die Belange der Datensicherheit und den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen von intensiven Schulungen durch den externen Datenschutzbeauftragten sensibilisiert.

Gemeinsam mit dem IT-Administrator der WSG wurde für den gesamten IT-Bereich in 2024 ein Sicherheitshandbuch erarbeitet. Um der Bedeutung der Datensicherheit Rechnung zu tragen, wurde für die IT im Rahmen des Sicherheitshandbuches ein eigenes Risikomanagement erarbeitet. Die damit verbundene neue Berichterstattung und das neue IT-Risikokontrollsystem werden 2025 erstmalig umgesetzt.





Der neue Aufsichtsrat der WSG (v. l. n. r.):
Dr. Markus Bradtke, Wilfried Böhm, Josef Weiner,
Monika Alexandra Czyz, Rose-Marie Houben,
Ernst Steinbach (stellv. Vorsitzender)
und Thomas Zander (Vorsitzender).

5. WEITERENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER WSG

Im Jahr 2023 erweiterte die WSG ihren Geschäftsbericht erstmals systematisch um nicht-finanzielle Aspekte, weil sie die relevanten ESG-Bereiche gezielt in den Blick nimmt. Damit stellt sich die WSG den Herausforderungen der Gegenwart und schafft zugleich eine Grundlage für eine zukunftsgerichtete Unternehmensführung und -entwicklung.

HANDLUNGSFELDER ERKENNEN UND NACHJUSTIEREN

Die einzelnen Bereiche von „Environment“, „Social“ und „Governance“ zeigen zum Berichtsjahr 2024 auf: Die WSG erkennt die eigenen Handlungsfelder und adressiert diese durch gezielte Maßnahmen. In den nächsten Jahren werden mittels dieser Berichterstattung der Klimapfad und dessen Meilensteine laufend überprüft und überall dort, wo es notwendig erscheint, auch nachjustiert.

KLIMASTRATEGIE WSG



Ebenso werden auch die anderen Handlungsfelder ihre Bedeutung im unternehmerischen Handeln beibehalten. Unter Rückbezug auf die Wesentlichkeitsanalyse ist anzumerken, dass keine berichtserstattungsfähigen Inhalte zu den Bereichen „1.D: Klimafolgenanpassung“, „1.E: Klimaneutrales Bauen“ oder „1.F: Wasser und Abwasser“ im vorangegangenen Bericht beinhaltet sind. Die WSG wird in der weiteren unternehmerischen Nachhaltigkeitsentwicklung diese Themen untersuchen. Sofern auch weiterhin eine Wesentlichkeit dieser Themen für die Arbeit der WSG festzustellen ist, werden auch diese Facetten Teil der weiteren Nachhaltigkeitsentwicklung der WSG.

So kann die WSG auch zukünftig über ergänzende und sich aktualisierende Kennzahlen ein transparentes Unternehmensbild schaffen. Die Nachhaltigkeit des Unternehmens wird so als Teil der Berichterstattung verstanden.

KLIMAZIELE WSG:

**2030:
REDUZIERUNG DES CO₂-AUSSTOSSES AUF
UNTER 15 KG CO₂/M²WFL./A**

**2035:
KEINE GEBÄUDE SCHLECHTER ALS
EFFIZIENZKLASSE E**

**2045:
KLIMANEUTRALITÄT: ERREICHUNG DES
ZIELKORRIDORS VON
7 KG – 12 KG CO₂/M²WFL./A**

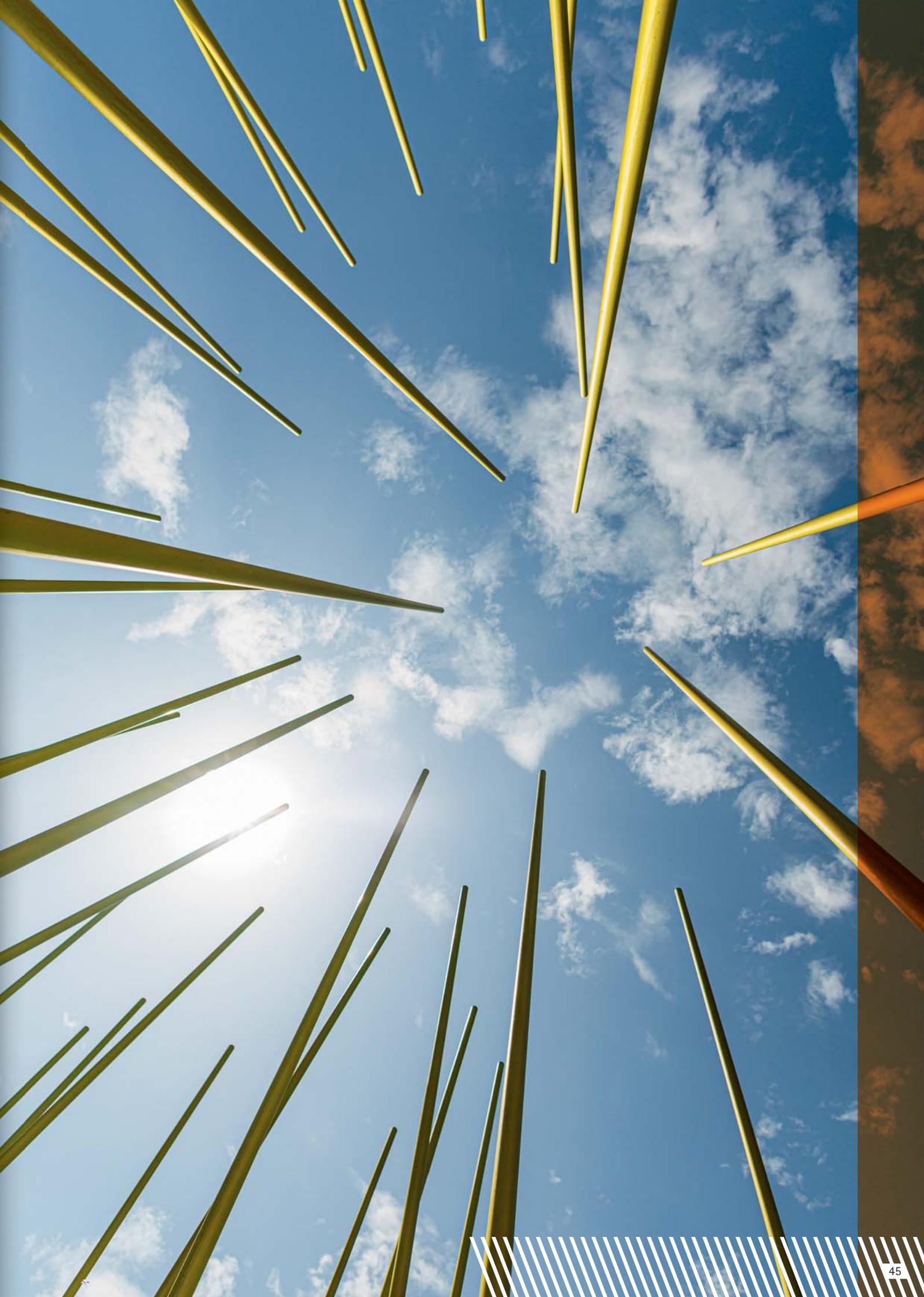


TEIL II: DIE WSG 2024

ZAHLEN

DATEN

FAKTEN



AUF EINEN BLICK

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	TEuro	195.531	197.537	198.898	199.304	181.333
Sachanlagevermögen	TEuro	186.164	188.698	190.763	188.316	169.834
Sachanlagenintensität	%	95,21	95,52	95,91	94,49	93,66
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	51.800	50.660	49.844	48.503	46.690
Eigenkapitalquote	%	26,49	25,65	25,06	24,34	25,75
Umsatzerlöse	TEuro	21.271	20.253	19.381	18.116	17.647
Jahresüberschuss	TEuro	1.640	1.316	1.841	2.462	1.482
davon Erträge aus Anlageverkäufen	TEuro	0	8	754	1.297	0
Wohnungsbestand	WE	2.418	2.406	2.406	2.333	2.353
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/m ² / Monat	8,47	8,21	7,81	7,67	7,43
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	13,66	12,15	12,01	14,70	12,24
Leerstandsquote	%	1,08	1,41	2,24	2,06	2,80
davon nachfragebedingt	%	0,17	0,25	0,74	0,47	0,42
davon maßnahmenbedingt	%	0,91	1,16	1,50	1,59	2,38
Fluktuationsquote	%	6,30	7,86	9,60	10,16	8,80



Abteilung Ökonomie der WSG

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein bestandhaltendes Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Bestand am 31. Dezember 2024 von 2.418 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten sowie 608 Tief-/Garagen- und 201 oberirdischen Stellplätzen in 14 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung von der Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich im Geschäftsjahr durch den Ankauf einer Immobilie um 12 Einheiten erhöht. Im Geschäftsjahr ist eine Modernisierungsmaßnahme mit 25 Wohneinheiten fertiggestellt worden. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Modernisierungsprogramm von 226 Wohneinheiten aus.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In den attraktiven und wachstumsstarken Ballungsräumen, wie z. B. der Rheinschiene mit den Städten Düsseldorf und Köln, herrscht eine angespannte Marktsituation. Hier übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot deutlich. Da auch die Neubauziele aufgrund der sich abkühlenden Wohnungsbaukonjunktur voraussichtlich nicht erreicht werden, dürfte sich die Nachfragesituation in diesen zuwanderungsstarken Gebieten in den nächsten Jahren noch verstärken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte im Jahr 2024 eine Bruttowertschöpfung von etwa 386 Milliarden Euro erzielen, was einem Anteil von knapp 10 Prozent am Bruttoinlandsprodukt entspricht. Die Branche wächst moderat und bleibt stabil, was sie zu einer wichtigen Stütze der Gesamtwirtschaft macht. Im Jahr 2024 wurden rund 245.000 (Vorjahr: 294.400) neue Wohnungen fertiggestellt. Dabei wurde der Rückgang um rund 17 Prozent durch Bauüberhänge des Vorjahres noch abgefedert. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang auf etwa 218.000 neue Wohnungen erwartet und auch in 2026 dürfte die Zahl der Fertigstellungen erstmals seit 2011 wieder unter 200.000 fallen. Eine Trendwende ist erst nach diesem Tiefpunkt zu erwarten. Die Zielmarke von 400.000 Wohnungen pro Jahr wird derzeit deutlich verfehlt. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben schwierig. Trotz Zinskorrekturen belasten hohe Baukosten und Unsicherheiten bei Förderkonditionen die Bauaktivitäten.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH betragen in 2024 durchschnittlich 8,47 Euro/m² und lagen damit über den Vergleichszahlen, die der VdW Reinland Westfalen e.V. in seinem Jahresbericht für 2023/2024 veröffentlicht hat. Die einzelnen Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 4,65 Euro und 17,60 Euro. Am Stichtag standen insgesamt 26 Wohneinheiten leer, davon vier fluktuationsbedingt und 22 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 1,1 Prozent nach 1,4 Prozent im Vorjahr. Für 2025 wird nicht mit einem nennenswerten Anstieg des fluktuationsbedingten Leerstandes gerechnet. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Prozent-Punkte auf 6,3 Prozent vermindert.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025	Ist 2024	Ist 2023
	TEuro	TEuro	TEuro
Umsatzerlöse aus Sollmieten	16.234	16.203	15.712
Instandhaltungsaufwendungen	2.500	2.468	2.079
Zinsaufwendungen	2.185	2.442	2.391
Jahresüberschuss	1.437	1.640	1.316

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 13,66 Euro/m² (Vorjahr: 12,20 Euro/m²). Zusätzlich wurden 1.573 TEuro (Vorjahr: 2.886 TEuro) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt wird die Entwicklung der Gesellschaft positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand durch Instandhaltung, Modernisierung und energetische Maßnahmen weiterentwickelt wird und die Ertragslage durch nachhaltig erzielbare Mieten sowie Mieterhöhungspotenziale langfristig gesichert ist.

4. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Sachanlagen	186.164	95,2	188.698	95,5	-2.534
Finanzanlagen	502	0,3	502	0,3	0
	186.666	95,5	189.200	95,8	-2.534
Umlaufvermögen und RAP					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	489	0,3	729	0,4	-240
Rechnungsabgrenzungsposten	75	0,0	90	0,0	-15
	564	0,3	819	0,4	-255
	187.230	95,8	190.019	96,2	-2.789
Kurzfristig	8.301	4,2	7.518	3,8	783
Gesamtvermögen	195.531	100,0	197.537	100,0	-2.006

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,1	10.000	5,1	0
Rücklagen	40.660	20,8	39.844	20,2	816
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	1.140	0,6	816	0,4	324
	51.800	26,5	50.660	25,7	1.140
Kurzfristig					
Dividende	500	0,2	500	0,2	0
	52.300	26,7	51.160	25,9	1.140

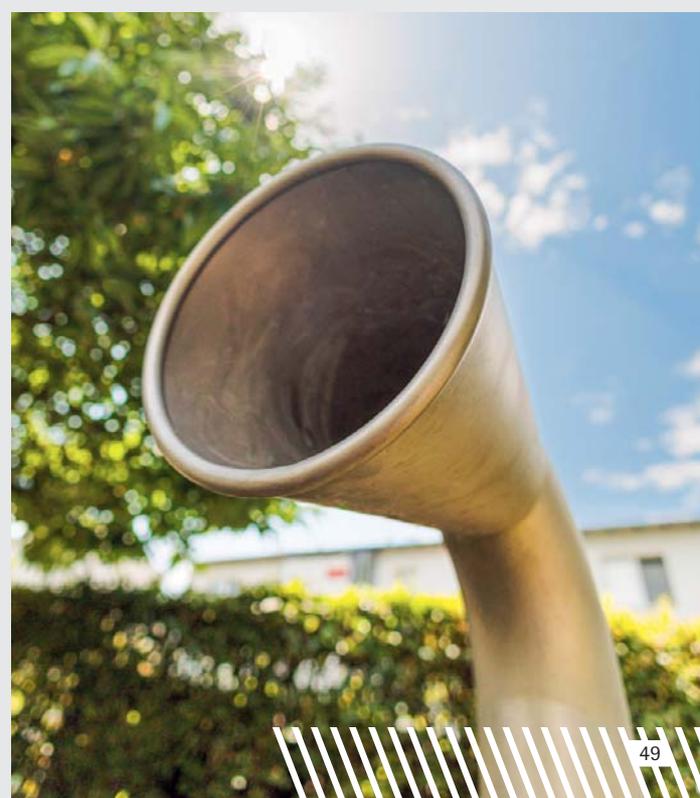
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten

Langfristig					
Rückstellungen	510	0,3	748	0,4	-238
Verbindlichkeiten	131.960	67,5	135.289	68,5	-3.329
Rechnungsabgrenzungsposten	1.805	0,9	1.937	0,9	-132
	134.275	68,7	137.974	69,8	-3.699
Kurzfristig					
Rückstellungen	68	0,0	145	0,1	-77
Verbindlichkeiten	8.888	4,6	8.258	4,2	630
	8.956	4,6	8.403	4,3	553
Gesamtkapital	195.531	100,0	197.537	100,0	-2.006

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.006 TEuro (= 1,0 Prozent) vermindert. Der Rückgang auf der Aktivseite resultiert aus der im Vergleich zu den Investitionen von 2.808 TEuro höheren Abschreibung von 5.281 TEuro. Auf der Passivseite stehen Darlehensneuaufnahmen von 1.738 TEuro Tilgung von 5.067 TEuro gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 95,5 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 95,8 Prozent). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.140 TEuro zu. Im Vergleich zum Vorjahr ist die langfristige Eigenkapitalquote um 0,8 Prozentpunkte von 25,7 Prozent auf 26,5 Prozent angestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



4.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Investitionen und die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Finanzmanagements werden die Ein- und Auszahlungen in einer monatlichen Vorausschau analysiert.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,76 Prozent nach 1,77 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2024	2023
	TEuro	TEuro
Jahresüberschuss	1.640	1.316
Abschreibung auf Anlagevermögen	5.281	5.167
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-238	41
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	6	5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-122	-122
Cashflow	6.567	6.407
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-77	24
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-519	120
Veränderungen der sonstigen Passiva	-211	491
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	1	-8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.761	7.034
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.967	-4.219
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	0	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.967	-4.211
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.738	3.105
Rückzahlung von Darlehen und Zwischenfinanzierungsmitteln	0	-45
Tilgung von Darlehen	-5.067	-5.046
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-500	-500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.829	-2.486
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-35	337
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.012	1.675
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.977	2.012

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

4.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von 1.640 TEuro und damit um 634 TEuro höher als im Geschäftsjahr 2023 geplant. Ursächlich für die Steigerung ist im Wesentlichen die höhere Gewinnabführung der WSG Dienstleister GmbH.

Der erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024		2023		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	21.271	97,9	20.253	97,5	1.018
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	71	0,4	-71
Bestandsveränderungen	137	0,6	237	1,1	-100
Gesamtleistung	21.408	98,5	20.561	99,0	847
Andere betriebliche Erträge	331	1,5	216	1,0	115
Betriebsleistung	21.739	100,0	20.777	100,0	962
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.820	36,0	7.272	35,0	548
Abschreibungen	5.281	24,3	5.167	24,9	114
Andere betriebliche Aufwendungen	4.840	22,3	4.352	21,0	488
Zinsaufwand	2.430	11,2	2.380	11,4	50
Sonstige Steuern	466	2,1	444	2,1	22
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.837	95,9	19.615	94,4	1.222
Betriebsergebnis	902	4,1	1.162	5,6	-260
Beteiligungs- und Finanzergebnis	682		169		513
Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs	56		11		45
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.640		1.342		298
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		-26		26
Jahresüberschuss	1.640		1.316		324

Das Betriebsergebnis hat sich um 260 TEuro auf 902 TEuro vermindert. Die Verminderung ergibt sich aus einem Anstieg der Betriebsleistung um 962 TEuro bei gleichzeitigem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung um 1.222 TEuro.

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024	2023	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Deckungsbeiträge			
Bewirtschaftungstätigkeit	5.678	5.462	216
Bautätigkeit	0	0	0
Summe der Deckungsbeiträge	5.678	5.462	216
Abzüglich			
Sachaufwand	-4.776	-4.300	-476
Betriebsergebnis	902	1.162	-260

Der Deckungsbeitrag der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 216 TEuro auf 5.678 TEuro gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten (490 TEuro) durch Mietanpassungen nach § 558 BGB sowie dem Rückgang der Erlösschmälerungen aus Sollmieten (98 TEuro). Gleichzeitig sind die Instandhaltungskosten um 241 TEuro, die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um 114 TEuro und die Zinsaufwendungen um 50 TEuro gestiegen.

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von 690 TEuro (Vorjahr: 171 TEuro) enthalten.

Im neutralen Ergebnis stehen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (257 TEuro), Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (28 TEuro) und Erträgen aus früheren Jahren (16 TEuro) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (245 TEuro) gegenüber.

5. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	26,5	25,7	25,1	24,3	25,7
Cashflow	TEuro	6.567	6.407	6.603	6.510	5.187
Investitionen	TEuro	2.808	3.604	7.065	23.308	17.102
Instandhaltung	Euro/m ²	13,66	12,20	12,00	14,70	12,26

6. KLIMASCHUTZ

Die Gesellschaft hat die CO₂-Neutralität der Bestände bis 2045 in ihren strategischen Zielen verankert.

Der Gebäudebestand der Gesellschaft weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen guten Standard gemäß EnEV/GEG aus. So befinden sich 92,9 Prozent der bewirtschafteten Flächen in den Energie-Effizienz-Klassen A bis D.

Die nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz des Jahres 2023 liegt vor. Aufgrund der Abrechnungszeiträume sind diese Werte des Vorjahres die letzten verfügbaren Daten. Die Emissionsbilanz 2023 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen Endenergieverbrauch (witterungsbereinigt) von 85 kWh/m²/a (Vorjahr: 100 kWh/m²/a) und Emissionen von 15,6 kg CO₂/m²/a (Vorjahr: 18,4 kg CO₂/m²/a) aus.

Um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, hat die Gesellschaft in der Mittelfristplanung für den Zeitraum 2025 bis 2030 Investitionen von 16,5 Millionen Euro vorgesehen.

7. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig überarbeitet und weiterentwickelt. Dabei wurde die von der Gesellschaft erarbeitete Klimastrategie in das Risikomanagementsystem eingebunden. Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch eine Risikokommission bestehend aus der Geschäftsführung, den Führungskräften und dem Risikomanager. Durch eine kontinuierliche Überwachung aller wesentlichen Geschäftsvorgänge soll sichergestellt werden, dass bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden können. Wesentliche Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

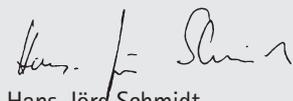
Die Baukosten liegen weiterhin auf hohem Niveau; für die Gesellschaft sehen wir aktuell jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird künftig auf Maßnahmen zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes liegen, um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Dabei werden zunächst die geringinvestiven Maßnahmen wie das Monitoring aller Heizungsanlagen umgesetzt. Folglich besteht zurzeit kein größerer Fremdkapitalbedarf. Zur Senkung des Zinsrisikos sind Verträge mit Zinsbindungen von 20 bzw. 30 Jahren und einer hohen Tilgungsquote (tlw. Volltilger) abgeschlossen worden, sodass im Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2029 lediglich Prolongationen in einem Volumen von insgesamt 1,96 Millionen Euro anfallen.

Zukünftig werden wir uns auf nachhaltige und kosteneffiziente Projekte fokussieren und mit innovativen Ansätzen im Bau- und Modernisierungsbereich flexibel auf die aktuelle Marktlage reagieren. In den strategisch ausgerichteten Investitionen sehen wir die Chance, von der langfristigen Nachfrage nach Wohnraum zu profitieren.

8. PROGNOSE

Grundsätzlich rechnen wir trotz der steigenden Verbraucherpreise nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der aktuellen Zinssituation wird für 2025 mit Sollmieten von 16.234 TEuro und Zinsaufwendungen von 2.185 TEuro gerechnet. Die Kosten für die Instandhaltung sind mit 2.500 TEuro geplant. Für 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.437 TEuro gerechnet.

Düsseldorf, 16. Mai 2025



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer



BILANZ

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.545.272,29	183.698.845,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	105.750,26	117.356,78
Technische Anlagen und Maschinen	258.576,87	269.726,24
Anlagen im Bau	0,00	3.670.747,08
Bauvorbereitungskosten	1.254.854,45	941.084,28
	186.164.453,87	188.697.759,42
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00
	502.000,00	502.000,00
Anlagevermögen insgesamt	186.666.453,87	189.199.759,42
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.206.181,64	5.069.445,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	88.171,22	87.969,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern 18.559,07 € (6.308,52 €)	1.234.413,81	941.734,93
Sonstige Vermögensgegenstände	283.386,77	135.788,46
	1.605.971,80	1.165.492,43
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.977.440,98	2.012.141,36
Umlaufvermögen insgesamt	8.789.594,42	8.247.079,17
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	42.086,46	47.580,39
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.870,97	42.574,09
	74.957,43	90.154,48
Bilanzsumme	195.531.005,72	197.536.993,07
Treuhandvermögen	3.008.316,50	2.944.884,18

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
Kapitalrücklagen	766.937,82	766.937,82
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00	10.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53	1.195.363,53
Andere Gewinnrücklagen	28.697.357,60	27.881.756,00
	39.892.721,13	39.077.119,53
Jahresüberschuss	1.639.997,96	1.315.601,60
Eigenkapital insgesamt	52.299.656,91	51.159.658,95
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	489.443,00	728.910,00
Sonstige Rückstellungen	88.905,75	164.450,00
	578.348,75	893.360,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.977.148,93	135.766.541,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern: 0,00 Euro (4.666,67 Euro)	0,00	4.666,67
Erhaltene Anzahlungen	5.600.381,25	5.520.880,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	358.606,22	363.854,98
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.782.569,10	1.020.052,83
	2.141.175,32	1.383.907,81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.116.467,81	854.883,60
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 12.665,47 Euro (15.791,23 Euro)	12.665,47	15.791,23
	140.847.838,78	143.546.670,88
Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.805.161,28	1.937.303,24
Bilanzsumme	195.531.005,72	197.536.993,07
Treuhandverbindlichkeiten	3.008.316,50	2.944.884,18



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.271.065,06	20.252.919,99
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	136.736,26	237.395,42
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	70.937,35
Sonstige betriebliche Erträge	631.861,00	243.335,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.819.518,10	7.271.553,99
Rohergebnis	14.220.144,22	13.533.034,21
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.280.844,51	5.167.073,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.086.227,89	4.359.001,25
Betriebsergebnis	3.853.071,82	4.006.959,52
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	689.823,48	170.879,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.638,72	8.937,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 12.270,00 Euro (11.405,00 Euro)	2.442.147,33	2.390.883,85
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	26.328,14
Ergebnis nach Steuern	2.105.386,69	1.769.564,78
Sonstige Steuern	465.388,73	453.963,18
Jahresüberschuss	1.639.997,96	1.315.601,60

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH,
Düsseldorf eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 547

wird nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen ergeben.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten beinhalten, soweit von Bedeutung, auch angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist.

Für die Sachanlagenzugänge 2024 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Aktivierungsfähige Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht angefallen.

Die Abschreibung von Wohnbauten erfolgt mit Abschreibungssätzen, denen eine Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren zugrunde liegt. Bei umfangreicher Modernisierung von Objekten wird eine 40-jährige Restnutzungsdauer ab Modernisierungsfertigstellung angesetzt.

Andere Modernisierungskosten werden mit gleichbleibenden Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen nach § 6b EStG in 2006 ergibt sich im Geschäftsjahr ein um 32 TEuro vermindertes Abschreibungsvolumen.

Garagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren mit jährlich fünf Prozent abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle mit fünf Prozent bzw. zehn Prozent jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Vorräte

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Berücksichtigung des Ausfallrisikos ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung werden individuelle Risiken durch Einzelwertberichtigungen und das allgemeine Ausfallrisiko durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung (fünf Prozent) berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten – Disagio – für aufgenommene langfristige Darlehen werden aktiviert und auf die Laufzeit der Verbindlichkeiten, bei Zinsbindungsfrist auf die Dauer der Zinsfestschreibung, linear abgeschrieben.

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen im Rahmen von Wärmelieferungsverträgen gewährte Baukostenzuschüsse bilanziert, die über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages linear abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den Sachanlagen und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ (Vorjahr: „Richttafeln 2018 G“) von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Dabei ist der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB), zugrunde gelegt worden. Der Zinssatz beträgt 1,90 Prozent (Vorjahr: 1,82 Prozent).

Des Weiteren erfolgte die Ermittlung unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,50 Prozent p. a. (Vorjahr: 2,20 Prozent p. a.).

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Es sind finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (Tilgungszuschüsse) bilanziert, die rätierlich entsprechend des Förderzeitraumes und der Zweckbindung über Umsatzerlöse aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge d. Gj. Euro	davon akt. FK-Zinsen Euro	Abgänge d. Gj. Euro	Umbuchungen d. Gj. Euro	Stand 31.12.2024 Euro
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	247.382.450,60	1.526.976,24	0,00	60.000,00	5.051.521,12 0,00	253.900.947,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	225.316,01
Technische Anlagen und Maschinen	548.350,52	12.559,84	0,00	2.194,99	0,00 0,00	558.715,37
Anlagen im Bau	4.096.520,04	955.001,08	0,00	0,00	0,00 -5.051.521,12	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	941.084,28	313.770,17	0,00	0,00	0,00 0,00	1.254.854,45
Summe Sachanlagen	253.193.721,45	2.808.307,33	0,00	62.194,99	5.051.521,12 -5.051.521,12	255.939.833,79
Finanzanlagen						
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	2.000,00
Summe Finanzanlagen	502.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	502.000,00
Anlagevermögen insgesamt	253.695.721,45	2.808.307,33	0,00	62.194,99	5.051.521,12 -5.051.521,12	256.441.833,79

Abschreibungen

Buchwerte

Stand 01.01.2024 Euro	Abschreibungen d. Gj. Euro	Abgänge d. Gj. Euro	Umbuchungen d. Gj. Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 31.12.2023 Euro
63.683.605,56	5.246.297,15	0,00	425.772,96 0,00	69.355.675,67	184.545.272,29	183.698.845,04
107.959,23	11.606,52	0,00	0,00 0,00	119.565,75	105.750,26	117.356,78
278.624,28	22.940,84	1.426,62	0,00 0,00	300.138,50	258.576,87	269.726,24
425.772,96	0,00	0,00	0,00 -425.772,96	0,00	0,00	3.670.747,08
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	1.254.854,45	941.084,28
64.495.962,03	5.280.844,51	1.426,62	425.772,96 -425.772,96	69.775.379,92	186.164.453,87	188.697.759,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	502.000,00	502.000,00
64.495.962,03	5.280.844,51	1.426,62	425.772,96 -425.772,96	69.775.379,92	186.666.453,87	189.199.759,42

2. Unter der Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ ist die 100-prozentige Beteiligung an der WSG Dienstleister GmbH (Stammkapital: 500 TEuro) ausgewiesen.
3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält mit 5.206 TEuro noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.234 TEuro (942 TEuro) betreffen sonstige Vermögensgegenstände gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.215 TEuro (936 TEuro) und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 19 TEuro (6 TEuro).

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 489 TEuro (Vorjahr: 729 TEuro) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus der Übernahme der Zahlungsverpflichtung aus Pensionszusagen enthalten.

5. Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.
6. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Rücklagenspiegel

	01.01.2024	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2024
	TEuro	TEuro	TEuro
Kapitalrücklage	767	0	767
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	27.882	816	28.698

8. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag von -1.031 Euro (Vorjahr: 3.002 Euro).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEuro
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	36
Rückstellung für Archivierung	21
Rückstellung für Veröffentlichung	17
Rückstellung für Steuerberatung	15



10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	Restlaufzeiten				
	insgesamt Euro	bis zu 1 Jahr Euro	mehr als 1 Jahr Euro	davon zwischen 1 und 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	131.977.148,93 (135.766.541,35)	8.205.461,79 (8.715.604,66)	123.771.687,14 (127.050.936,69)	19.458.162,11 (21.036.012,45)	104.313.525,03 (106.014.924,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (4.666,67)	0,00 (4.666,67)	0,00 (0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	5.600.381,25 (5.520.880,22)	5.600.381,25 (5.520.880,22)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	358.606,22 (363.854,98)	358.606,22 (363.854,98)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.782.569,10 (1.020.052,83)	1.782.569,10 (1.020.052,83)	0,00 (0,00)		
	2.141.175,32 (1.383.907,81)	2.141.175,32 (1.383.907,81)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten ge- genüber verbundenen Unternehmen	1.116.467,81 (854.883,60)	1.116.467,81 (854.883,60)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.665,47 (15.791,23)	12.665,47 (15.791,23)	0,00 (0,00)		
Gesamt	140.847.838,78 (143.546.670,88)	17.076.151,64 (16.495.734,19)	123.771.687,14 (127.050.936,69)	19.458.162,11 (21.036.012,45)	104.313.525,03 (106.014.924,24)

gesichert Euro	Art der Sicherung
131.977.148,93 (135.766.541,35)	GPR GPR
131.977.148,93 (135.766.541,35)	

11. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling mit 1.116 TEuro (838 TEuro) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VdK NRW e.V. aus Lieferungen und Leistungen mit 1 TEuro (17 TEuro).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es sind keine wesentlichen und/oder periodenfremden Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung angefallen.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen von 184 TEuro aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene Investitionsvorhaben.
3. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Investitionsmaßnahmen werden überwiegend fremdfinanziert. Haftungen bestehen nicht.
4. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführungsorgans und des ehemaligen Mitglieds des Organs wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.
5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 30 TEuro. Vorschüsse und Kredite für Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.
6. Anteilsbesitz:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Euro	Ergebnis 2024 Euro
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2024 689.823,48 Euro (Vorjahr: 170.879,64 Euro) von der WSG Dienstleister GmbH abgeführt.

7. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der WSG Dienstleister GmbH durchgeführt.
8. Nachtragsbericht:
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
9. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.640 TEuro.
Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 500 TEuro auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 1.140 TEuro den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Mitglieder der Geschäftsführung

Hans-Jörg Schmidt, Meerbusch

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer, Pensionär, Köln
– Vorsitzender –
(bis zum 1. August 2024)

Thomas Zander M.Sc., Vorstand Organisation und
Finanzen, Düsseldorf
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V.,
Düsseldorf
– Vorsitzender – (ab dem 19. September 2024)

Ernst Steinbach, Geschäftsführer, Bochum
Mitglied des Rates der Stadt Bochum
– stellvertretender Vorsitzender –

Wilfried Böhm, Kirchenverwaltungsoberrat i.R.,
Werther
Mitglied des geschäftsführenden Präsidiums des
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V.,
Düsseldorf

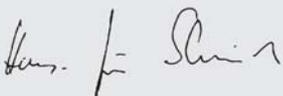
Dr. Markus Bradtke, Bochum
Stadtbaurat der Stadt Bochum

Monika Alexandra Czyz, Studentin, Bochum
Mitglied des Rates der Stadt Bochum

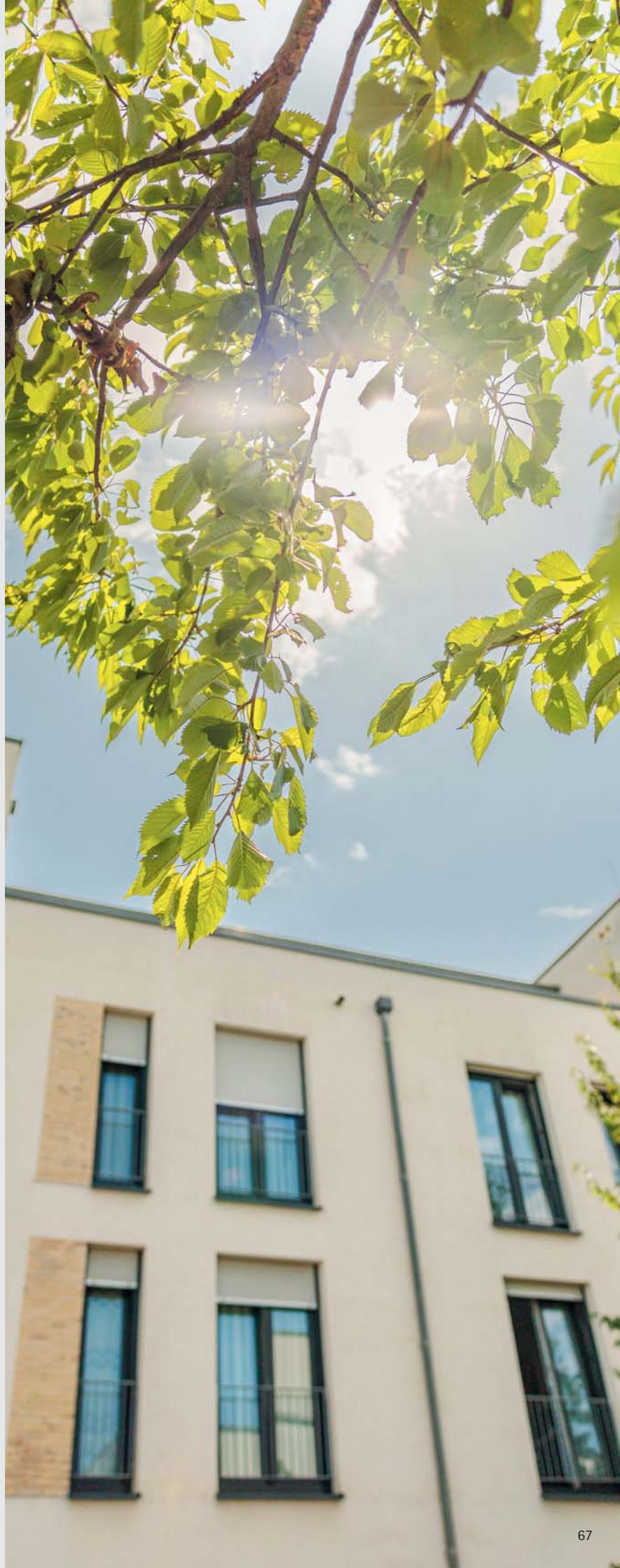
Rose-Marie Houben, Rentnerin, Eschweiler
Mitglied des Präsidiums des Sozialverband VdK
Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf
(ab dem 1. Januar 2025)

Josef Weiner, Rentner, Bottrop
Mitglied des geschäftsführenden Präsidiums
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V.,
Düsseldorf

Düsseldorf, den 16. Mai 2025



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer



WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und dem Lagebericht für 2024 der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, unter dem Datum vom 19. Mai 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitgehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche



falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystemen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werten und damit zusammenhängende Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten und bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 19. Mai 2025

Domus Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



Neuer Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Zander

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Dies ist unter anderem in vier Prüfungsausschusssitzungen und vier Aufsichtsratssitzungen geschehen. In den Sitzungen wurden alle wichtigen Fragen des Unternehmens eingehend beraten.

Die Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Düsseldorf hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2024 in der Zeit vom 14. April 2025 bis 20. Mai 2025 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 8. Juli 2025 ist das Prüfergebnis im Einzelnen ausführlich mit dem Wirtschaftsprüfer besprochen worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- a) den Jahresabschluss festzustellen;
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen;
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Für die im Jahre 2024 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Düsseldorf, 8. Juli 2025

Thomas Zander, M. Sc.

