



**Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel**

Geschäftsbericht 2024



gut und sicher
wohnen



Genossenschaften, ja!





Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates	5
Geschäftsbericht	6
Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft..	13
Jahresabschluss	15
Verwendung des Jahresüberschusses	26

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Christoph Kowollik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat a. D.	Hannover
Ricarda Pilz Kauffrau	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Vermessungsdirektor a. D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor a. D.	Braunschweig
Olaf Deutschendorf Geschäftsführer	Wolfenbüttel



Der neue Aufsichtsrat und Vorstand.

Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen und regeln die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat.

In internen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben eingehend behandelt. Der Aufsichtsrat wurde dabei vom Vorstand über die laufenden Geschäfte und die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet und hat die satzungs- und gesetzmäßig notwendigen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Jahr 2024 sechs Sitzungen, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen vier Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 24. Juni 2024 den Jahresabschluss für das Jahr 2023 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 06. Mai 2024 bis 17. Mai 2024 erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 im Wege des mobilen Arbeitens sowie in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Wolfenbüttel.

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2024 geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand behandelt worden. Die Vollzähligkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses bestätigt der Aufsichtsrat und empfiehlt der Mitgliederversammlung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen die Feststellung der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt die Feststellung und Verteilung des Bilanzgewinnes.

Herr Dieter Kertscher scheidet turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist satzungsgemäß zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit und tatkräftige Unterstützung.

Wolfenbüttel, den 22.05.2025



Vorsitzender des Aufsichtsrates
(Peter Seiler)

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, wurde am 23. November 1895 gegründet. Der Geschäftszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten und bewirtschaften sowie alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Häuser	226	226
Wohnungen	1.357	1.357
Nach Brand im Rohbau/ in Wiederherstellung befindlich	6	6
	1.363	1.363
Garagen/Carports	255	255
Einstellplätze	137	137
Gewerbeeinheiten	1	1
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel ist von 113 im Vorjahr auf 107 in 2024 gesunken.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

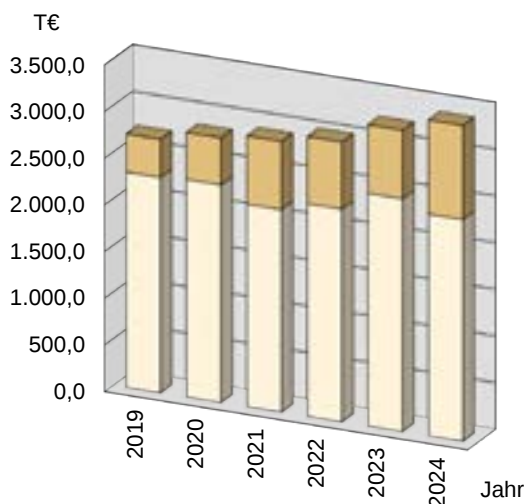
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	4	7
2-Zimmerwohnung	27	33
3-Zimmerwohnung	67	60
4-Zimmerwohnung	9	13
Wohnungswechsel gesamt	107	113

Die Fluktuationsrate sinkt – gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 7,89 Prozent (Vorjahr 8,33 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 107 Nutzerwechseln 13 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 6,93 Prozent (Vorjahr 7,22 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 12,68 Jahren (Vorjahr 12,00 Jahre). Zum Stichtag unterlagen noch 105 Wohnungen einer Belegungsbindung. Auch in 2024 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 35 Wohnungen (Vorjahr 32) frei geworden. Dies ist eine Quote von 32,71 Prozent (Vorjahr 28,32 Prozent) gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Diese Tendenzen werden uns auch in den nächsten Jahren erheblich fordern, da – wie in allen Genossenschaften – die Altersstruktur einen sehr hohen Anteil an Mitgliedern über 61 Jahre aufweist. 38,73 Prozent (Stand 01/2025) der Mitglieder in der Genossenschaft sind über 61 Jahre.

Gemessen an den Umsatzerlösen stellen im Jahr 2024 die Erlösschmälerungen einen Ausfall vom 3,46 Prozent (Vorjahr: 4,29 Prozent) dar. Hauptgrund hierfür sind noch zu modernisierende Wohnungen und die teilweise nicht immer sofortige Anschlussvermietung. Daneben entfallen 0,32 Prozent der Erlösschmälerungen auf Mietminderungen und Leerstand nach Gebäudebrand in der Töpferstr. 13a. Somit ergibt sich eine bereinigte Erlösschmälerungsquote von 3,14 Prozent. Zum Stichtag 31.12.2024 standen vier vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,29 Prozent (Vorjahr: 0,15 Prozent).

4. Investitionen

Entwicklung der Instandhaltungskosten



□ Gesamtaufwand

■ Überdeckung

a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 668,3 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.378,0 T€.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.242,41 m²) betrugen die Aufwendungen 26,65 €/m² (Vorjahr 27,99 €/m²). Das sind 36,77 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 39,51 Prozent).

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 0,0 T€ (Vorjahr 0,7 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen und Fassadendämmungen Investitionen in Höhe von 1.140,9 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betrugen 12,8 T€ (Vorjahr 7,7 T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 1.153,7 T€ (Vorjahr 875,2 T€).

5. Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Abgang von 26 Mitgliedern.

Mitglieder	2021	2022	2023	2024
Bestand am 01.01.	2.646	2.640	2.606	2.594
Tod	40	59	44	57
Übertragung	20	26	13	8
Kündigung	89	82	89	75
Ausschluss	4	2	0	1
Summe der Abgänge	153	169	146	141
Summe der Zugänge	147	135	134	115
Veränderung	-6	-34	-12	-26
Bestand am 31.12.	2.640	2.606	2.594	2.568

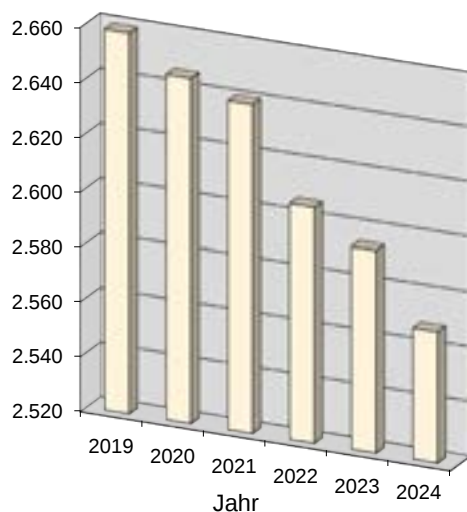
Auch bei den Anteilen ist ein Rückgang zu verzeichnen. Hier haben wir einen Abgang von 285 Anteilen auf 18.715 Anteile zu verbuchen.

Zum 31. Dezember 2024 waren 2.568 Pflichtanteile und 16.147 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 7,29 Anteile (Vorjahr 7,30 Anteile) gehalten.

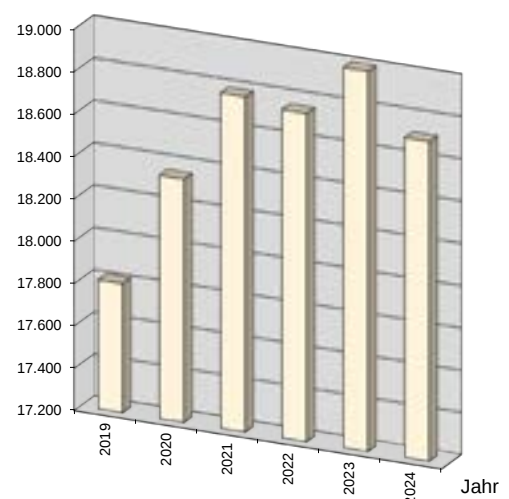
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2024 um rund 40,5 T€ (Vorjahr rund + 41,3 T€) auf 2.875.552,16 € verringert.

Damit bleibt unsere Eigenkapitalbasis weiterhin stark und zeigt das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung



Entwicklung der Anteile



6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2024 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2023 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Martin Schickram gewählt.

In 2025 scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Dieter Kertscher aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 24. Juni 2024 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

8. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.021,3	6.242,0	6.283,9
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	2.080,0	1.719,0	1.748,4
Zinsaufwendungen/Darlehen	250,3	236,4	252,7
Jahresüberschuss	941,4	1.711,5	1.209,1

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt „kaufmännische Vorsicht“ geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die Umsatzerlöse sind aufgrund von mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen und durch Anschlussvermietungen gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund von günstigen Anschlussfinanzierungen (Forwarddarlehen) weiter gesunken.

II. Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

1. Vermögenssituation

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,7	0,0	1,2	0,0	-0,5
Sachanlagen	31.363,5	85,8	31.227,5	86,9	136,0
Finanzanlagen	100,0	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	2.367,6	6,5	2.471,3	6,9	-103,7
flüssige Mittel	2.280,1	6,2	1.860,1	5,2	420,0
sonstige kurzfristige Aktiva	446,9	1,2	252,0	0,7	194,9
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	36.558,8	100,0	35.912,1	100,0	646,7

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	21.130,3	57,8	19.531,2	54,4	1.599,1
Dauerschulden	11.545,1	31,6	12.343,3	34,3	-798,2
langfristige Rückstellungen	706,8	1,9	746,0	2,1	-39,2
sonstige kurzfristige Passiva	3.176,6	8,7	3.291,6	9,2	-115,0
Gesamtkapital / Bilanzsumme	36.558,8	100,0	35.912,1	100,0	646,7

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (54,4 Prozent) auf 57,8 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (86,9 Prozent) auf 85,8 Prozent gesunken.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist fristenkongruent geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2. Finanzsituation

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Darüber hinaus verfügen wir über einen ausfinanzierten Zinsswap.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein- genommen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einem dynamischen Verschuldungsgrad bis zu 5 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin 1,98 % nach ebenfalls 1,98 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/ SG* (*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.711,6	1.209,1
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.017,5	1.022,0
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-39,2	-47,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,6	0,0
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-5,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.675,5	2.183,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-110,7	210,2
Abnahme (+) / Zunahme (-) sonstiger Aktiva	-91,1	-386,3
Abnahme (-) / Zunahme (+) sonstiger Passiva	9,3	432,0
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	235,9	252,3
Steuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.718,9	2.691,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-0,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-1.148,0	-874,5
erhaltene Zinsen	0,5	0,5
Auszahlungen für Bausparguthaben	-58,0	-57,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.196,2	-932,6
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	2,4	33,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	400,0	1.986,2
Planmäßige Tilgung	-1.198,2	-1.287,5
Umschuldung Darlehen	0,0	-1.586,2
Gezahlte Zinsen	-250,0	-243,0
Gezahlte Dividende	-114,9	-115,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.160,7	1.212,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	362,0	546,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.399,3	852,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.761,3	1.399,3
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2024	2023
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	1.761,3	1.399,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.761,3	1.399,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 362,0 T€ zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der mietwirksamen Modernisierungen, für die wir die Valutierung

von Darlehen vornehmen, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen.

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

3. Ertragssituation

Die Ertragssituation wird ausgehend von der Gewinn- und Verlustrechnung nach Leistungsbereichen gegliedert dargestellt:

	2024		2023		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.665	98,4	8.105	93,3	560
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7	0,1	7	0,1	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	143	1,6	116	1,3	27
Bestandsveränderungen	-146	-1,7	355	4,1	-501
Gesamtleistung	8.669	98,4	8.583	98,8	86
Sonstige betriebliche Erträge	140	1,6	103	1,2	37
Betriebsleistung	8.809	100,0	8.686	100,0	123
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	4.026	45,7	4.281	49,3	-255
Personalaufwand	1.238	14,1	1.174	13,5	64
Abschreibungen	1.017	11,5	1.022	11,8	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	561	6,4	525	6,0	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	236	2,7	253	2,9	-17
Sonstige Steuern	221	2,5	212	2,4	9
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.299	82,9	7.467	85,9	-168
Betriebsergebnis	1.510	17,1	1.219	14,0	291
Finanzergebnis	-9	-0,1	-9	-0,1	0
Neutrales Ergebnis	211	2,4	-1	0,0	212
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.712	19,4	1.209	13,9	503
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.712	19,4	1.209	13,9	503

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

III. Prognose, Chancen- und Risikobericht

a) Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Bestandspflege der Wohnungen und Grundstücke wird weiterhin mit großer Intensität in Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung stetig fortgesetzt.

Unser Tochterunternehmen die GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH soll sich weiterhin auf dem örtlichen Verwaltermarkt gut platzieren. Der Jahresüberschuss von 2,3 T€ hat den Bilanzverlust auf 38,4 T€ abgeschmolzen. Weiterhin müssen neue Geschäftsfelder erschlossen und die vorhandenen gestärkt werden, um positive Ergebnisse zu erzielen.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

Investitionen 2025	
450.000,00 €	Grundrisserweiterungen
400.000,00 €	Heizungszentralisierungen
50.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
900.000,00 €	

Investitionen 2026	
450.000,00 €	Grundrisserweiterungen
400.000,00 €	Heizungszentralisierungen
50.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
900.000,00 €	

b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2025 von rd. 2.802,8 T€ und 2026 von rd. 2.811,0 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freiwertenden Wohnungen sind für 2025 und 2026 insgesamt 1.225,0 T€ vorgesehen.

Ferner werden weitere Kostenansätze für Treppenhausrenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen, Dachsanierung, Sanierung von Heizungsanlagen, Sanierung von Schornsteinen und Überprüfung der Abwasserinstallation sowie Sanierung abgängiger Plattenwege, vorgesehen.

Nach wie vor ist die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ein Risiko. Die durch langjährige Mieter freiwertenden Wohnungen müssen aufgrund der langen Wohnzeit in der Regel von Grund auf saniert werden, um den heutigen Wünschen und Ansprüchen der Nachmieter gerecht zu werden. Die Interessenten legen großen Wert auf barrierearme Wohnungen, moderne

und komfortable Badezimmer, Bewegungsfreiheit und Sicherheit im Wohnumfeld. Hier mit einzubeziehen sind die Treppenhäuser und die Außenanlagen. Sie runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab. Dieses wird weiterhin intensiv betrieben.

Für die Genossenschaft ist die Internet- und Medienpräsenz ein unverzichtbares Vermarktungsinstrument für ihre Immobilien. Ebenso spielen Werbemaßnahmen und Presse eine enorme Rolle für eine zeitnahe Vermietung.

Wir danken unseren Mitgliedern für die aufgeschlossene Zusammenarbeit und dem Aufsichtsrat für sein Verständnis bei der Erfüllung unserer im allgemeinen Interesse liegenden Belange.

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

c) Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Ebenfalls wird die Entwicklung der GeWo GmbH eine 100 %-ige Tochter der Genossenschaft kontinuierlich beobachtet.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser diente für das Neubauvorhaben „Sonnenquartier“ Adersheimer Straße/Grauhofstraße.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es wird im Rahmen der Vergleichsmieten und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten geben, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Forderungsausfälle betrugen im Geschäftsjahr 2024 nur 0,11 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,09 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Voraus-

zahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Daueraufträgen gutgebracht.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Der Vorstand beobachtet weiter aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit identifizierten Risiken.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2025 mit Mieterträgen von T€ 6.110,2, Zinsaufwendungen von T€ 258,7 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 2.250,0 Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 674,5. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 22.05.2025

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Pilz

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	31.12.2024 (EUR)	31.12.2023 (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	658,81	1.232,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.192.538,45	31.054.450,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.581,78	42.203,14
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	118.872,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.250,00	11.628,87
5. Anlagen im Bau	304,72	304,72
	31.363.547,64	
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	100.000,00
Anlagevermögen gesamt	31.464.206,45	31.328.691,97
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.223.632,47	2.370.063,32
2. Andere Vorräte	143.998,77	101.278,16
	2.367.631,24	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	64.677,55	36.734,45
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.407,29	3.245,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	367.593,70	210.275,25
	442.678,54	
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.761.306,11	1.399.309,85
2. Bausparguthaben	518.809,20	460.828,68
	2.280.115,31	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.214,16	1.679,97
Bilanzsumme	36.558.845,70	35.912.106,76

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite			
		31.12.2024 (EUR)	31.12.2023 (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.297,11		97.172,80
2. der verbleibenden Mitglieder	2.875.552,16		2.916.038,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.784,84		0,00
		3.015.634,11	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 171.157,00 (Vorjahr: € 120.907,00)	3.080.758,00		2.909.601,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt : € 350.000,00 (Vorjahr: € 400.000,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 855.783,00 (Vorjahr: € 604.530,00)	14.111.437,00		12.905.654,00
		17.192.195,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	237.861,80		219.074,23
2. Jahresüberschuss	1.711.565,96		1.209.060,57
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.026.940,00		-725.437,00
		922.487,76	
Eigenkapital insgesamt		21.130.316,87	19.531.163,99
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	444.357,00		494.489,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	218.058,28		218.058,28
3. Sonstige Rückstellungen	140.990,20		240.793,39
		803.405,48	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.372.194,16		12.270.443,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	194.045,42		198.994,24
3. Erhaltene Anzahlungen	2.765.218,44		2.474.802,14
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.102,55		26.262,42
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	162.066,27		361.795,67
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216,86		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	63.320,71		58.468,47
		14.581.164,41	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		43.958,94	36.835,75
Bilanzsumme		36.558.845,70	35.912.106,76

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.665.141,97		8.104.586,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.092,47		7.446,37
		8.672.234,44	
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-146.430,85	355.399,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		143.287,34	115.926,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		361.801,79	121.989,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-4.025.686,36	-4.291.555,69
6. Rohergebnis		5.005.206,36	4.413.792,82
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.003.208,67		-942.593,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung € 33.309,13 (Vorjahr: € 42.306,56)	-235.004,55		-231.515,46
		-1.238.213,22	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.017.527,95	-1.021.942,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-572.374,09	-535.748,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		516,84	458,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 9.174,06 (Vorjahr: € 9.120,90)		-245.580,40	261.853,25
12. Ergebnis nach Steuern		1.932.027,54	1.420.597,88
13. Sonstige Steuern		-220.461,58	-211.537,31
14. Jahresüberschuss		1.711.565,96	1.209.060,57
15. Gewinnvortrag		237.861,80	219.074,23
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.026.940,00	-725.437,00
17. Bilanzgewinn		922.487,76	702.697,80

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Wolfenbüttel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 208).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnützige Wohnstätten eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB i. V. m. § 336 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Die unter den **Grundstücken mit Wohnbauten** ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis maximal 145 Jahren (nach Nutzungsdauerverlängerung im Anschluss an umfassende Modernisierung) abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei fünf Gebäuden, die noch nicht vollständig abgeschrieben waren, wurden im Geschäftsjahr die Restnutzungsdauern aufgrund von umfassenden Modernisierungen um zehn bis 20 Jahre nach der Methodik der Sachwertrichtlinie verlängert.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Kosten des eigenen Regiebetriebs sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Unter den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden die Gebäude linear – soweit noch nicht bereits vollständig abgeschrieben – auf eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und 13 Jahren, bewertet.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis € 250) werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und in Abgang gebracht.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen für Zeiten des Leerstands und Eigennutzung wurden mit € 101.600,00 wertberichtigt.

Die Vorräte (Heizölbestände) werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode und das Reparaturmaterial und anderes werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf andere Forderungen angemessen berücksichtigt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als andere aktivierte Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wie im Vorjahr ein Rententrend mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins (auf der Basis der vergangenen zehn Geschäftsjahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellungen für Bauinstandhaltung wird in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 3 EGHGB fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Altersteilzeitvereinbarungen werden abgezinst, da sie eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlage-
spiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen betreffen Sonstige Vermögensgegenstände.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus gezahlte sächliche Verwaltungskosten und Zinsen enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	2.909.601,00	0,00	171.157,00	3.080.758,00
Andere Ergebnismrücklagen:	12.905.654,00	350.000,00	855.783,00	14.111.437,00
	15.815.255,00	350.000,00	1.026.940,00	17.192.195,00

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € -2.553,00 (Vorjahr: € +3.839,00).

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a. F., beibehalten gemäß Abs. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) betrifft die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung	26.113,80
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	38.500,00
Altersteilzeit	38.481,40
CO ₂ -Kostenerstattungen	22.600,00
Aufbewahrungskosten	5.895,00
Urlaubsrückstellung	9.400,00
Summe	140.990,20

Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung, die nicht von untergeordneter Bedeutung sind im Umfang von € 77.661,11 aus Versicherungserstattungen und € 196.745,99 aus Auflösung von Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
a) aus Vermietung
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

Entwicklung des Anlagevermögens

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024
		des Geschäftsjahres			
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	22.109,15	0,00	0,00	0,00	22.109,15
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	63.517.614,94	1.135.135,10	-691,90	5.775,07	64.657.833,21
Grundstücke und grundstück- gleiche Rechte mit Geschäftsbauten	583.021,25	0,00	0,00	0,00	583.021,25
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00	0,00	118.872,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.063,53	12.826,16	-16.037,38	0,00	262.852,31
Anlagen im Bau	104.886,38	0,00	0,00	0,00	104.886,38
	64.590.458,79	1.147.961,26	-16.729,28	5.775,07	65.727.465,84
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	64.712.567,94	1.147.961,26	-16.729,28	5.775,07	65.849.574,99

insgesamt 31.12.2024	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
11.372.194,16 (12.270.443,41)	1.206.364,59 (1.295.833,71)	4.441.667,02 (4.409.326,48)	5.724.162,55 (6.565.283,22)	11.372.194,16 (12.270.443,41)	GPR (GPR)
194.045,42 (198.994,24)	4.973,53 (4.948,79)	20.144,04 (20.043,79)	168.927,85 (174.001,66)	194.045,42 (198.994,24)	GPR (GPR)
2.765.218,44 (2.474.802,14)	2.765.218,44 (2.474.802,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
24.102,55 (26.262,42)	24.102,55 (26.262,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
162.066,27 (361.795,67)	162.066,27 (361.795,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
216,86 (0,00)	216,86 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
63.320,71 (58.468,47)	57.661,30 (52.642,16)	5.659,41 (5.826,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
14.581.164,41 (15.390.766,35)	4.220.603,54 (4.216.284,89)	4.467.470,47 (4.435.196,58)	5.893.090,40 (6.739.284,88)	11.566.239,58 (12.469.437,65)	

* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
€	€	€	€	€	€
20.876,62	573,72	0,00	21.450,34	658,81	1.232,53

32.463.164,92	1.002.129,84	0,00	33.465.294,76	31.192.538,45	31.054.450,02
540.818,11	621,36	0,00	541.439,47	41.581,78	42.203,14
0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
254.434,66	14.203,03	-16.035,38	252.602,31	10.250,00	11.628,87
104.581,66	0,00	0,00	104.581,66	304,72	304,72
33.362.999,35	1.016.954,23	-16.035,38	34.363.918,20	31.363.547,64	31.227.459,44

0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
33.383.875,97	1.017.527,95	-16.035,38	34.385.368,54	31.464.206,45	31.328.691,97

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Auf Grundstücken der Genossenschaft sind zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohn-dienstleistungen mbH Grundpfandrechte bestellt, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (am 31.12.2024: € 71.500,00, Vorjahr: € 87.991,31) dienen. Mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo Gesellschaft für Wohn-dienstleistungen mbH nicht gerechnet.

Finanzderivate

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 1.809.500.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund und Sicherungsgeschäft aus.

Der Zinsswap hat zum 31.12.2024 einen Barwert / Marktwert von € -153.176,93; Grundlage ist eine Marktwertberechnung des Kreditinstituts, die die Bewertung der aktuellen Zinskupons mit Marktpreisen sowie die bis zum Bewertungsstichtag aufgelaufenen Stückzinsen berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. insgesamt T€ 120 (Miet- und Leasingverträge).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohn-dienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2024 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 61.609,75; der Jahresüberschuss € 2.310,60.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Mitglieder des Vorstands) betrug:

	Voll- beschäftigte	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte etc.	9	4
	16	4

Darüber hinaus befand sich eine Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2024	2.594
Zugang 2024	115
Abgang 2024	141
Ende 2024	2.568

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 40.486,23 gemindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Vorstand

Christoph Kowollik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat a. D.	Hannover
Ricarda Pilz Kauffrau	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Vermessungsdirektor a. D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor a. D.	Braunschweig
Olaf Deutschendorf Geschäftsführer	Wolfenbüttel

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 1.711.565,96 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	– 171.157,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen)	– 855.783,00 €
eingestellt wurden	
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 237.861,80 €

den verbleibenden Bilanzgewinn von	922.487,76 €
------------------------------------	--------------

wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen) gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung	500.000,00 €
---	--------------

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2024 von € 2.911.805,67.	116.472,27 €
--	--------------

(Differenz aus Rundung € 0,04)

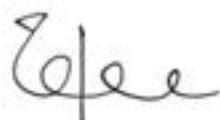
Gewinnvortrag	306.015,49 €
---------------	--------------

Wolfenbüttel, den 29. April 2025

Der Vorstand



Kowollik



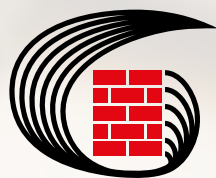
Bee



Pilz

Übersicht über den Hausbesitz

Lage des Grundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Carports	Stellplätze
Ackerstraße 9,10,11	3	20	8	-
Adersheimer Straße 28, 30, 32, 34, 36, 38,40	7	54	51	26
Ahlumer Straße 58 A	1	1	2	-
Alte Dorfstraße 6/8, 7/9, 20-24, 26/28	9	44	5	3
Aueweg 38, 40, 42, 44	4	16	-	-
Am Brückenbach 1-11, 15-21, 23, 25-60	47	278	66	7
Blücherstraße 1, 14, 30	3	11	-	-
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 77/79, 98/100, 102/104	6	34	-	-
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 110/112, 114/116, 165/167, 169/171	8	76	5	-
Elbinger Straße 30, 32, 34, 36, 38	5	38	6	-
Frankfurter Straße 22-34	7	24	-	4
Friedrich-Ebert-Straße 4, 4A	2	12	-	-
Grauhofstraße 21, 23, 25, 27	4	30	-	12
Grüssauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	6	38	-	-
Grünewaldstraße 8	1	4	-	4
Holbeinstraße 14, 16	2	12	6	-
Jahnstraße 33, 35, 37	3	17	9	-
Juliusweg 2	1	17	-	17
Karl-von-Hörsten-Straße 12	1	6	-	-
Lindener Straße 14, 52/54	3	16	-	-
Ringstraße 5-7, 9/11, 13/15, 18-32, 34-57	47	292	36	39
Schützenstraße 27, 29, 31	3	18	-	-
Töpferstraße 12 a, 13 a, 13 b	3	18	6	5
Westring 1-31	37	181	46	15
Wichernstraße 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26	8	76	9	-
Zickerickstraße 5/6, 11 a, b, c	5	30	-	5
Bestand	226	1.363	255	137



**Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel**

Adersheimer Straße 28 - 38304 Wolfenbüttel

Telefon 0 53 31 / 95 90-0

Telefax 0 53 31 / 95 90-99

info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de

www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de