



**Gemeinnützige  
Wohnstätten eG**  
**Wolfenbüttel**

# Geschäftsbericht 2025





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 - bis 23.06.2025	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor a. D. - stellv. Vorsitzender - ab 23.06.2025	Braunschweig
Olaf Deutschendorf Geschäftsführer	Wolfenbüttel



Der neue Aufsichtsrat und Vorstand mit Verbandsdirektorin.

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 2025 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 23. Juni 2025 den Jahresabschluss für das Jahr 2024 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 05. Mai 2025 bis 16. Mai 2025 erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 im Wege des mobilen Arbeitens sowie in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Wolfenbüttel.

Wolfenbüttel, den 28.05.2026

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2025 geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand behandelt worden. Die Vollständigkeit 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.

Die Herren Peter Seiler und Olaf Deutschendorf scheidern 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.



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 107 im Vorjahr auf 105 in 2025 gesunken.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

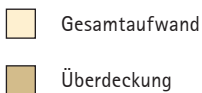
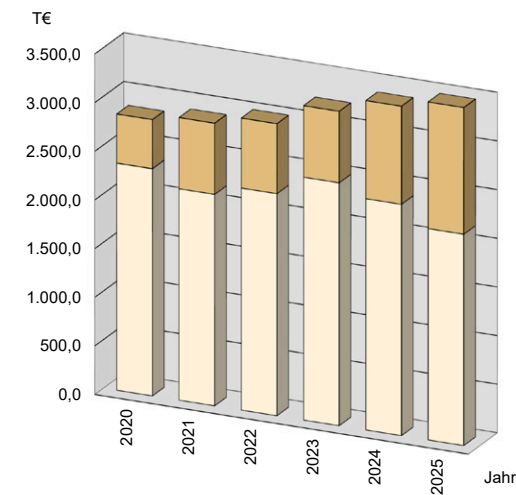
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	9	4
2-Zimmerwohnung	40	27
3-Zimmerwohnung	50	67
4-Zimmerwohnung	6	9
<b>Wohnungswechsel gesamt</b>	<b>105</b>	<b>107</b>

Die Fluktuationsrate sinkt – gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 7,74 Prozent (Vorjahr 7,89 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 105 Nutzerwechseln 15 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 6,63 Prozent (Vorjahr 6,93 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 12,92 Jahren (Vorjahr 12,68 Jahre). Zum Stichtag unterlagen noch 105 Wohnungen einer Belegungsbindung. Auch in 2025 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 30 Wohnungen (Vorjahr 35) frei geworden. Dies ist eine Quote von 28,57 Prozent (Vorjahr 32,71 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. 39,10 Prozent (Stand 01/2026) der Mitglieder in der Genossenschaft sind über 61 Jahre.

Gemessen an den Umsatzerlösen stellen im Jahr 2025 die Erlösschmälerungen einen Ausfall vom 3,55 Prozent (Vorjahr: 3,46 Prozent) dar. Hauptgrund hierfür sind noch zu modernisierende Wohnungen und die teilweise nicht immer sofortige Anschlussvermietung. Daneben entfallen 0,36 Prozent der Erlösschmälerungen auf Mietminderungen und Leerstand nach Gebäudebrand in der Töpferstr. 13A. Somit ergibt sich eine bereinigte Erlösschmälerungsquote von 3,19 Prozent. Zum Stichtag 31.12.2025 standen 2 vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,15 Prozent (Vorjahr: 0,29 Prozent).

## 4. Investitionen

### Entwicklung der Instandhaltungskosten



#### a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 377,8 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.173,0 T€.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.260,05 m<sup>2</sup>) betragen die Aufwendungen 24,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 26,65 €/m<sup>2</sup>). Das sind 33,15 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 36,77 Prozent).

#### b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 8,7 T€ (Vorjahr 0,0 T€) Investitionen getätigt.

#### c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen und Fassadendämmungen Investitionen in Höhe von 1.335,7 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 151,7 T€ (Vorjahr 12,8 T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 1.496,1 T€ (Vorjahr 1.153,7 T€).

## 5. Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2025 einen Abgang von 27 Mitgliedern.

Mitglieder	2022	2023	2024	2025
<b>Bestand am 01.01.</b>	<b>2.640</b>	<b>2.606</b>	<b>2.594</b>	<b>2.568</b>
Tod	59	44	57	57
Übertragung	26	13	8	12
Kündigung	82	89	75	85
Ausschluss	2	0	1	0
Summe der Abgänge	169	146	141	154
Summe der Zugänge	135	134	115	127
Veränderung	-34	-12	-26	-27
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>2.606</b>	<b>2.594</b>	<b>2.568</b>	<b>2.541</b>

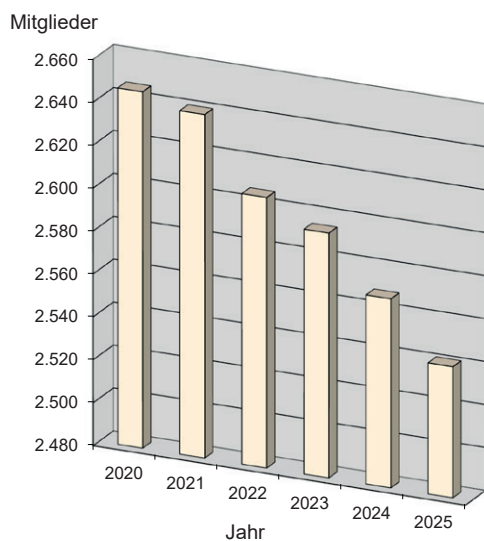
Auch bei den Anteilen ist ein Rückgang zu verzeichnen. Hier haben wir einen Abgang von 536 Anteilen auf 18.179 Anteile zu verbuchen.

Zum 31. Dezember 2025 waren 2.541 Pflichtanteile und 15.638 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 7,15 Anteile (Vorjahr 7,29 Anteile) gehalten.

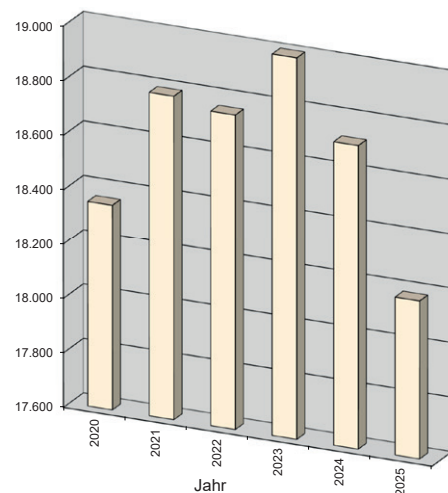
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2025 um rund 81,1 T€ (Vorjahr rund - 40,5 T€) auf 2.794.488,80 € verringert.

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 23. Juni 2025 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2024 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Dieter Kertscher gewählt.

In 2026 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Peter Seiler und Olaf Deutschendorf aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

## 7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 23. Juni 2025 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt.

## 8. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.293,0	6.321,5	6.242,0
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	2.180,0	1.347,1	1.719,0
Zinsaufwendungen/Darlehen	232,5	230,5	236,4
Jahresüberschuss	754,1	1.732,7	1.711,5

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

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,7	0,0	0,7	0,0	8,0
Sachanlagen	31.802,9	85,7	31.363,5	85,8	439,4
Finanzanlagen	100,0	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	2.266,9	6,1	2.367,6	6,5	-100,7
flüssige Mittel	2.513,0	6,8	2.280,1	6,2	232,9
sonstige kurzfristige Aktiva	408,5	1,1	446,9	1,2	-38,4
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>37.100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>36.558,8</b>	<b>100,0</b>	<b>541,2</b>

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	22.715,4	61,2	21.130,3	57,8	1.585,1
Dauerschulden	10.348,8	27,9	11.545,1	31,6	-1.196,3
langfristige Rückstellungen	705,3	1,9	706,8	1,9	-1,5
sonstige kurzfristige Passiva	3.330,5	9,0	3.176,6	8,7	153,9
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>37.100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>36.558,8</b>	<b>100,0</b>	<b>541,2</b>

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (57,8 Prozent) auf 61,2 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (85,8 Prozent) auf 85,7 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 2,11 % nach 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)

	2025	2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.732,7	1.711,6
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.048,8	1.017,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-1,5	-39,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-24,0	-8,6
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0,0	-5,8
Cashflow nach DVFA/SG	2.756,0	2.675,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-1,2	-110,7
Abnahme (+) / Zunahme (-) sonstiger Aktiva	139,0	-91,1
Abnahme (-) / Zunahme (+) sonstiger Passiva	156,2	9,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	229,8	235,9
Steuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.279,8	2.718,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,7	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	24,0	9,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-1.487,4	-1.148,0
erhaltene Zinsen	0,6	0,5
Auszahlungen für Bausparguthaben	-58,0	-58,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1529,5	-1.196,2
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	-31,1	2,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	400,0
Planmäßige Tilgung	-1.196,3	-1.198,2
Umschuldung Darlehen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-231,5	-250,0
Gezahlte Dividende	-116,5	-114,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.575,4	-1.160,7
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>174,9</b>	<b>362,0</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.761,3	1.399,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.936,2</b>	<b>1.761,3</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	1.936,2	1.761,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.936,2</b>	<b>1.761,3</b>

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 174,9 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.

## Geschäftsbericht

### 3. Ertragssituation

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

	2025		2024		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	8.578	98,5	8.665	93,4	-87
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	8	0,1	7	0,1	1
Andere aktivierte Eigenleistungen	111	1,2	143	1,6	-32
Bestandsveränderungen	-71	-0,8	-146	-1,7	75
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.626</b>	<b>99,1</b>	<b>8.669</b>	<b>98,4</b>	<b>-43</b>
Sonstige betriebliche Erträge	87	1,0	140	1,6	-53
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.713</b>	<b>100,0</b>	<b>8.809</b>	<b>100,0</b>	<b>-96</b>
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.578	41,1	4.026	45,7	-448
Personalaufwand	1.435	16,5	1.238	14,1	197
Abschreibungen	1.049	12,0	1.017	11,5	32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	522	6,0	561	6,4	-39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	230	2,6	236	2,7	-6
Sonstige Steuern	157	1,8	221	2,5	-64
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.971</b>	<b>80,0</b>	<b>7.299</b>	<b>82,9</b>	<b>-328</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.742</b>	<b>20,0</b>	<b>1.510</b>	<b>17,1</b>	<b>232</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-9</b>	<b>-0,1</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>211</b>	<b>2,4</b>	<b>-211</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.733</b>	<b>19,9</b>	<b>1.712</b>	<b>19,4</b>	<b>21</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.733</b>	<b>19,9</b>	<b>1.712</b>	<b>19,4</b>	<b>21</b>

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 5,8 T€ hat den Bilanzverlust auf 32,6 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 2026	
500.000,00 €	Grundrisserweiterungen
2.500.000,00 €	Umstellung von Heizungsanlagen auf Wärmepumpen
<b>3.000.000,00 €</b>	

Investitionen 2027	
500.000,00 €	Grundrisserweiterungen
1.650.000,00 €	Umstellung von Heizungsanlagen auf Wärmepumpen
<b>2.150.000,00 €</b>	

#### b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2026 von rd. 2.833,7 T€ und 2027 von rd. 2.943,7 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierwerdenden Wohnungen sind für 2026 und 2027 insgesamt 1.170,0 T€ vorgesehen.

Ferner werden weitere Kostenansätze für Treppenhauserenovierungen, 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 freierwerdenden 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 betragen im Geschäftsjahr 2025 nur 0,13 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,10 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Daueraufträgen gutgebracht.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Für das Geschäftsjahr 2026 sind gemäß Wirtschaftsplan verschiedene Gebäude für CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit.

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 2026 mit Mieterträgen von T€ 6.401,8, Zinsaufwendungen von T€ 286,9 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 2.280,0 Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 560,3. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 28.05.2026

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Pilz

# Jahresabschluss

## zum 31. Dezember 2025

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite			
		31.12.2025 (EUR)	31.12.2024 (EUR)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.749,31	658,81
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.959.322,81		31.192.538,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.960,42		41.581,78
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69		118.872,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.940,68		10.250,00
5. Anlagen im Bau	534.844,97		304,72
		31.802.941,57	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		100.000,00	100.000,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>31.911.690,88</b>	<b>31.464.206,45</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.153.098,85		2.223.632,47
2. Andere Vorräte	113.770,18		143.998,77
		2.266.869,03	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	68.097,52		64.677,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.249,45		10.407,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	316.362,45		367.593,70
		403.709,92	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.936.194,23		1.761.306,11
2. Bausparguthaben	576.832,68		518.809,20
		2.513.026,91	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.744,76	4.214,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.100.041,00</b>	<b>36.558.845,70</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite			
	31.12.2025 (EUR)		31.12.2024 (EUR)
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.841,27		115.297,11
2. der verbleibenden Mitglieder	2.794.488,80		2.875.552,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	34.159,72		24.784,84
		2.984.489,79	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 173.275,00 (Vorjahr: € 171.157,00)	3.254.033,00		3.080.758,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt : € 500.000,00 (Vorjahr: € 350.000,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 866.371,00 (Vorjahr: € 855.783,00)	15.477.808,00		14.111.437,00
		18.731.841,00	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	306.015,49		237.861,80
2. Jahresüberschuss	1.732.741,91		1.711.565,96
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.039.646,00		-1.026.940,00
		999.111,40	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.715.442,19</b>	<b>21.130.316,87</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	430.864,00		444.357,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	218.058,28		218.058,28
3. Sonstige Rückstellungen	151.846,94		140.990,20
		800.769,22	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.179.715,64		11.372.194,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	190.298,97		194.045,42
3. Erhaltene Anzahlungen	2.940.158,55		2.765.218,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.949,76		24.102,55
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.890,66		162.066,27
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.782,00		216,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	74.805,25		63.320,71
		13.542.600,83	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		41.228,76	43.958,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.100.041,00</b>	<b>36.558.845,70</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.577.948,56		8.665.141,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.998,94		7.092,47
		8.585.947,50	
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-70.533,62	-146.430,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		110.583,26	143.287,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		121.420,71	361.801,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-3.578.054,13	-4.025.686,36
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.169.363,72</b>	<b>5.005.206,36</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.151.376,88		-1.003.208,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung € 37.420,93 (Vorjahr: € 33.309,13)	-283.897,01		-235.004,55
		-1.435.273,89	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.048.686,42	-1.017.527,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-556.249,23	-572.374,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		575,04	516,84
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 9.458,82 (Vorjahr: € 9.174,06)		-239.949,77	-245.580,40
11. Ergebnis nach Steuern		1.889.779,45	1.932.027,54
12. Sonstige Steuern		-157.037,54	-220.461,58
13. Jahresüberschuss		1.732.741,91	1.711.565,96
14. Gewinnvortrag		306.015,49	237.861,80
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.039.646,00	-1.026.940,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>999.111,40</b>	<b>922.487,76</b>

## 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 31.12.2025 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 immateriellen Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens 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.

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 12 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) von € 250 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 € 100.361,58 wertberichtigt.

Die Vorräte (Heizölbestände) sowie das Reparaturmaterial und sonstige Materialvorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode 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 2,06 % 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 mit € 7.551,27 (Vorjahr: € 10.407,29) die Sonstigen Vermögensgegenstände und mit € 11.698,18 (Vorjahr: € 0,00) die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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	3.080.758,00	0,00	173.275,00	3.254.033,00
Andere Ergebnismrücklagen	14.111.437,00	500.000,00	866.371,00	15.477.808,00
	<b>17.192.195,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>1.039.646,00</b>	<b>18.731.841,00</b>

### 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 € -6.257,00 (Vorjahr: € -2.533,00).

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	16.916,11
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	38.600,00
Altersteilzeit	52.485,83
CO <sub>2</sub> -Kostenerstattungen	29.800,00
Aufbewahrungskosten	3.845,00
Urlaubsrückstellung	10.200,00
<b>Summe</b>	<b>151.846,94</b>

## Anhang

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr 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
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten
<b>Gesamtbetrag</b>

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025	Zugänge		Abgänge		Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	22.109,15	8.722,70	0,00			30.831,85
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	64.657.833,21	801.187,99	0,00			65.459.021,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.021,25	0,00	0,00			583.021,25
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00			118.872,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.852,31	151.726,42	-65.427,66			349.151,07
Anlagen im Bau	104.886,38	534.540,25	0,00			639.426,63
	65.727.465,84	1.487.454,66	-65.427,66			67.149.492,84
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00			100.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>65.849.574,99</b>	<b>1.496.177,36</b>	<b>-65.427,66</b>			<b>67.280.324,69</b>

insgesamt 31.12.2025	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
10.179.715,64 (11.372.194,16)	1.151.795,29 (1.206.364,59)	4.342.875,83 (4.441.667,02)	4.685.044,52 (5.724.162,55)	10.179.715,64 (11.372.194,16)	GPR (GPR)
190.298,97 (194.045,42)	6.225,50 (4.973,53)	20.244,79 (20.144,04)	163.828,68 (168.927,85)	190.298,97 (194.045,42)	GPR (GPR)
2.940.158,55 (2.765.218,44)	2.940.158,55 (2.765.218,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
152.840,42 (186.168,82)	152.840,42 (186.168,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4.782,00 (216,86)	4.782,00 (216,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
74.805,25 (63.320,71)	69.693,58 (57.661,30)	5.111,67 (5.659,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>13.542.600,83 (14.581.164,41)</b>	<b>4.325.495,34 (4.220.603,54)</b>	<b>4.368.232,29 (4.467.470,47)</b>	<b>4.848.873,20 (5.893.090,40)</b>	<b>10.370.014,61 (11.566.239,58)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
21.450,34	632,20	0,00	22.082,54	8.749,31	658,81
33.465.294,76	1.034.403,63	0,00	34.499.698,39	30.959.322,81	31.192.538,45
541.439,47	621,36	0,00	542.060,83	40.960,42	41.581,78
0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
252.602,31	13.029,23	-65.421,15	200.210,39	148.940,68	10.250,00
104.581,66	0,00	0,00	104.581,66	534.844,97	304,72
34.363.918,20	1.048.054,22	-65.421,15	35.346.551,27	31.802.941,57	31.363.547,64
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
<b>34.385.368,54</b>	<b>1.048.686,42</b>	<b>-65.421,15</b>	<b>35.368.633,81</b>	<b>31.911.690,88</b>	<b>31.464.206,45</b>

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Auf Grundstücken der Genossenschaft sind zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH Grundpfandrechte bestellt, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (am 31.12.2025: € 58.500,00, Vorjahr: € 71.500,00) dienen. Mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen 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 € 1.623.500.

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 31.12.2025 einen Barwert / Marktwert von € -100.481,59; 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€ 117 (Miet- und Leasingverträge).

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2025 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 67.437,68; der Jahresüberschuss € 5.827,93.

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

	Vollbeschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9	3
	17	3

Darüber hinaus befand sich eine Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2025	2.568
Zugang 2025	127
Abgang 2025	154
Ende 2025	2.541

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 81.063,36 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 Kowolik 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 - bis 23.06.2025	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor a. D. - stellv. Vorsitzender - ab 23.06.2025	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,

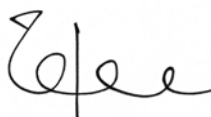
nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 1.732.741,91 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 173.275,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen) eingestellt wurden	- 866.371,00 €
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 306.015,49 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	999.111,40 €
wie folgt zu verwenden:	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen) gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung	600.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025 von € 2.873.072,16. (Differenz aus Rundung € 0,08)	114.922,81 €
	<hr/>
Gewinnvortrag	284.188,59 €
	<hr/> <hr/>

Wolfenbüttel, den 23. April 2026

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Pilz

## Übersicht über den Hausbesitz

Lage des Grundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Carpports	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
<b>Bestand</b>	<b>226</b>	<b>1.363</b>	<b>255</b>	<b>137</b>



**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](mailto:info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de)  
[www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de](http://www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de)