

2025



18
seit
97

 WG wohnen+sparen



Bericht über das Geschäftsjahr 2025

01. Januar – 31. Dezember 2025

Geschäftsstelle:	Oesterleystraße 4 37083 Göttingen
Telefon:	0551 / 50765-0
Telefax:	0551 / 50765-30
Internet:	www.wg-goe.de
E-Mail:	info@wg-goe.de
Gründung:	08.06.1891
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 104
Höhe des Geschäftsanteils:	€ 1.000,--

Gegenstand des Unternehmens:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.



Das Unternehmen

Vorwort	06 – 07
Organe der Genossenschaft	08 – 09
Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf	10 – 11
Fotodokumentation	12 – 15

Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	17 – 29
2. Wirtschaftsbericht	18 – 22
2.1. Vermögenslage	23
2.2. Finanzlage	23
2.3. Ertragslage	25
2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	25
3. Risiko- und Chancenbericht	26 – 28
3.1. Grundlagen	26
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung	26
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung	28
4. Prognosebericht	29

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz	32 – 33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35 – 45
Gewinnverwendungsvorschlag	45
Bericht des Aufsichtsrats	46 – 47
Bestätigungsvermerk	48 – 50



Vorwort

Wir befinden uns in einem Jahrzehnt der Transformation mit besonders herausfordernden Rahmenbedingungen. Auf der einen Seite eine sehr große Herausforderung für unsere Wirtschaft und Gesellschaft, auf der anderen Seite zugleich auch eine bedeutende Chance, die Zukunft aktiv mitzugestalten.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2025 haben wir gute Nachrichten für Sie. Für die Wohnungsgenossenschaft kann festgestellt werden, dass das Geschäftsjahr 2025 sowohl ereignisreich als auch wirtschaftlich erfolgreich war. Der Jahresüberschuss des Jahres 2025 beträgt – anders als im Vorjahr nicht durch Sondereffekte im Kontext der betrieblichen Altersversorgung geprägt – etwas mehr als 4,6 Mio. €.

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, gegründet am 8. Juni 1891 als Göttinger Spar- und Bauverein, konnte auch im 135. Geschäftsjahr ihrem satzungsmäßigen Auftrag vollumfänglich nachkommen. Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder ist nach wie vor ein Qualitätsmerkmal, welches so auch in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird.

Nach wie vor erwirbt eine hohe Anzahl die Mitgliedschaft. Mehr als 800 Personen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mitgliedschaft erworben, die Mehrheit ist auf der Suche nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Die Genossenschaft zählte zum 31.12.2025 etwa 17.000 Mitglieder.

Für die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen ist bezahlbarer Wohnraum für Mitglieder das Ziel ihres Wirtschaftens. Wir beteiligen uns jeden Tag aktiv an der Bewältigung dieser Aufgabe. Die Genossenschaft bildet angemessene Preise für die Überlassung ihrer Genossenschaftswohnungen, d. h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie der ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft. Die monatliche Nutzungsg Gebühr lag im Jahresdurchschnitt bei 6,46 € pro m² Wohnfläche.

Aufgrund der weiter bestehenden hohen Nachfrage konnten frei werdende Wohnungen häufig schnell weitervermietet werden. Leerstände waren im Wesentlichen auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Um guten Wohnraum langfristig zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 17,3 Mio. € als Investitionen getätigt.

Der Großbrand in der Hambergstraße 25, 27 in Rosdorf vom 03.04.2025, bei dem glücklicherweise niemand zu Schaden kam, hat 11 von 23 Wohnungen für eineinhalb Jahre unbewohnbar gemacht. Dieser Brandschaden hatte in der Hambergstraße 27 drei Wohnungen inkl. des Hausrats vollständig zerstört. 8 weitere Wohnungen wurden durch Löschwasser erheblich geschädigt. Hier blieben den Mietern auch nur noch der Auszug und die Sicherung des unversehrten Hausrates. Die Gebäudehälfte im Haus 25 war nur mit Wasserschäden, die im bewohnten Zustand beseitigt werden konnten, belastet. Im Jahr 2025 konnte noch ein Dachstuhl neu gerichtet und mit einem Unterdach eingedeckt werden. Der Wiedereinzug ist zum 01.11.2026 geplant. Wir nutzen die Gelegenheit des unbewohnten Zustands, hier mit zusätzlichen Investitionen die geschädigte Hausseite über die Schadensbeseitigung hinaus vollständig zu sanieren. Die Beseitigung des Brandschadens wird insgesamt 1.911 Tsd. € kosten. Die Wohnungsgenossenschaft wird zusätzlich 981 Tsd. € investieren, um zum Herbst 2026 die wiederhergestellten 11 Wohnungen in der Hambergstraße 27 als vollständig saniert und mit Wärmeschutz verbessert wieder vermieten zu können. Dabei werden alle Kosten, die der Brandschaden unmittelbar verursacht hat, durch die Versicherung getragen.

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 1.845 Tsd. € aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ein Projekt in Rosdorf „Hambergstraße 35“. Hier entstehen acht öffentlich geförderte 3- bis 5-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 713 m². Aufgrund der neuen Rahmenbedingungen für die Wärmeversorgung wird dieser Neubau erstmalig nur mit einer Luftwärmepumpe und Solarthermie ausgestattet. Vermietungsbeginn ist der 01.08.2026.



Ein weiteres Projekt ist der Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude der Wohnungsgenossenschaft in der „Oesterleystraße“. Hier sollen zusätzliche Büros und Werkstattträume entstehen. Zudem wird das bestehende Verwaltungsgebäude energetisch saniert.

Eine weitere größere Maßnahme im vergangenen Jahr war die Gebäudesanierung für das Projekt „Annastraße 26–28, Arndtstraße 18–22“. Neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle waren die wesentlichen Maßnahmen die Schadstoffsanierung, der Einbau neuer Wohnungs- und Gebäudeeingangstüren, die Erneuerung der Elektroinstallation und die Erneuerung der Bäder. Diese Gebäude werden an das Göttinger Fernwärmenetz angeschlossen und die Wärmeversorgung wird beim Heizen und für die Warmwasserbereitung mit Solarthermie unterstützt.

Die Sanierungstätigkeit im Bestand wird zukünftig neben der energetischen Gebäudeertüchtigung mit strangweiser Schadstoffsanierung und Erneuerung von Bädern und deren Versorgungssträngen auch die Zentralisierung der Wärmeversorgung beinhalten. Da wo möglich, bietet die Fernwärme eine Perspektive für klimaneutrales Heizen. Dafür werden hohe finanzielle Mittel erforderlich. Durch den starken Zinsanstieg seit dem Jahr 2022 sind die Kosten für Fremdfinanzierung gestiegen. Die Spareinrichtung der Genossenschaft hat deshalb weiterhin eine große Bedeutung.

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil bleibt die Eigenfinanzierung. Seit dem Geschäftsjahr 2023 wurde eine umfassende Anhebung der Nutzungsgebühren vorgenommen. Die Mehrkosten für Materialien, Dienstleistungen und Löhne konnten damit nur teilweise aufgefangen werden. Allein der Baupreisindex ist seit dem Jahr 2021 um 44 % gestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter hat sich im gleichen Zeitraum im Durchschnitt um 48 Cent pro qm erhöht, dies entspricht einem Anstieg um 8 % in fünf Jahren. Im Hinblick auf die zu bewältigenden Herausforderungen bei gleichzeitig hohen Qualitätsansprüchen der Nutzer werden daher weitere Erhöhungen der Nutzungsgebühren erforderlich sein.

Der operative und finanzielle Erfolg auch in schwierigen Zeiten ist das Ergebnis einer starken Gemeinschaftsleistung: Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen für ihren hohen persönlichen Einsatz und die engagierte Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Die Aufgaben, die die Genossenschaft in den kommenden Jahren zu bewältigen haben wird, bleiben herausfordernd. Die Balance zwischen den ökologisch erforderlichen Sanierungen und der betriebswirtschaftlichen Rentabilität zu wahren, wird eine dieser Herausforderungen sein. Das genossenschaftliche Solidaritätsprinzip ist besonders geeignet, diese Herausforderungen zu meistern.

Wir danken unseren Nutzern und Sparern für die Verbundenheit und Treue. Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Interesse an unserem Unternehmen und das Vertrauen in uns. Blicken wir gemeinsam zuversichtlich in die Zukunft. In diesem Sinne freuen wir uns auf die nächste Begegnung mit Ihnen.

Ihre
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Der Vorstand

Michaelis

Scherrer



Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ der Genossenschaft. Sie bestellt den Aufsichtsrat, entlastet Vorstand und Aufsichtsrat, genehmigt den Jahresabschluss, beschließt Satzungsänderungen und entscheidet über die Verwendung der Jahresergebnisse.

Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den Vorstand. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat haben vor der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

Die Vertreterversammlung besteht zurzeit aus 76 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern und Vertreterinnen. Gemäß der Satzungsbestimmung ist auf je angefangene 200 Mitglieder eine Person in die Vertreterversammlung zu wählen. Die letzte Wahl erfolgte im Jahr 2021.

Gewählte Vertreter/-innen der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Amtszeit: Juni 2021 – Juni 2026

Wahlbezirk 1 (PLZ 37073 Göttingen)

Schrader, Ilse
Wenzel, Dirk
Frixe-Laudel, Gudrun
Sinanoglu, Hamza
Trojok-Becker, Alice
Niebuhr, Marlies
Kastner, Monika
Bode, Natascha
Wilhelm, Heike
Kellner, Ina

Degirmenci, Cengiz
Heinemann, Michael
Martinez Hernandez, Ana
Schmerfeld, Anna

Wahlbezirk 3 (PLZ 37077 Göttingen)

Wagner, Bernadette
Schreiber, Henning
Washausen, Ingrid
Böttner, Antje
Oldendorf, Friederike

Wahlbezirk 2 (PLZ 37075 Göttingen)

Thiele, Peter
Göthemann, Regina
Engster, Hermann
Schulz, Matthias
Albrecht, Gabriele
Reiter, Lore
Lohe-Saul, Erika
Zimmermann, Peter
Jahn, Thilo
Kreutzer, Johanna
van Edig, Xenia
Nitschke, Annika
Lessing, Erika
Hildebrandt, Silja
Brünjes, Lisa
Gstach, Doris

Wahlbezirk 4 (PLZ 37079 Göttingen)

Abrill, Gertrud
Schmidt, Frank
Schu, Edgar
Paulsen, Hans-Peter
Wolk, Irmgard
Doll, Rudolf

Wahlbezirk 5 (PLZ 37081 Göttingen)

Bretthauer, Rainer
Teiwes, Detlef
Meyer, Axel
Ehrenreich, Ludwig
Selk, Nadine
Garske, Liane



Wahlbezirk 6 (PLZ 37083 Göttingen)

Wuttke, Bernd
Beers, Susanne
Grube, Susanne
Mertens, Susanne
Kröger, Barbara
Ropeter, Marie-Antoinette
Schnellbacher, Frauke
Träbing, Ute
Wenzel, Annette
Noack, Elke
Meyer, Julian
Kölsch, Anne
Süberkrüp, Sabine
Rose, Christine
Stroszeck, Laura
Tetzer, Annelore

Wahlbezirk 7 (PLZ 37085 Göttingen)

Freter, Reiner
Fuhrberg, Karin
Bach, Christian
Mitter, Christiane
Drangmeister, Susanne
Klingebiel, Anja
Rittmeier, Leonie
Elges, Martina

Wahlbezirk 8 (PLZ 37124 Rosdorf)

Heise, Manfred
Donth, Axel
Ilse, Olaf
Fahrenholz, Benjamin
Steinbach, Veronika

Aufsichtsrat

Dr. Martin Bruse	Physiker (Vorsitzender)
Bendine Röwer-Schulte	Diplom-Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Dr. Marieke Ahlborn	Geologin
Dr. Dagmar Schlapeit-Beck	Sozialwissenschaftlerin
Katja Töpfer	Grafikerin
Dr. Andrea Bindig	Richterin
Thomas Richardt	Berufsschullehrer

Vorstand

Nora Michaelis	Diplom- Betriebswirtin (FH)
Dipl.-Ing. Carlo Scherrer	Architekt

Stand: April 2026



Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf

1

Innenstadt

Gartenstraße 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 41
Johannisstraße 7

2

Egelsberg

Bebelstraße 51, 51A, 51B, 53, 53A, 53B, 55, 57
Friedrich-Naumann-Straße 72, 74
Karl-Marx-Straße 101, 103, 105, 107
Königsallee 41a, 41b, 41c, 41d
Königsstieg 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132
Rosmarinweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

3

Weststadt

Pfalz-Grona-Breite 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73a
Godehardstraße 14, 16

4

Hagenberg

Auf dem Hagen 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,
19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34
Birkenweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50
Burg Grona 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
Fliederweg 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
Kesperhof 2, 4, 6, 8

5

Holtenser Berg

Dublinstraße 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23
Lissabonstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9
Madridstraße 1, 3, 5, 7, 9

6

Weende-Ost

Stumpfe Eiche 6, 8, 10, 12

7

Weende-Süd

Hermann-Rein-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25
Ostlandweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 23,
25, 27, 29, 31, 33
Adam-von-Trott-Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12

8

Nordstadt

Liebrechtstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Weender Landstraße 89, 91, 92a, 92b, 93, 95, 97

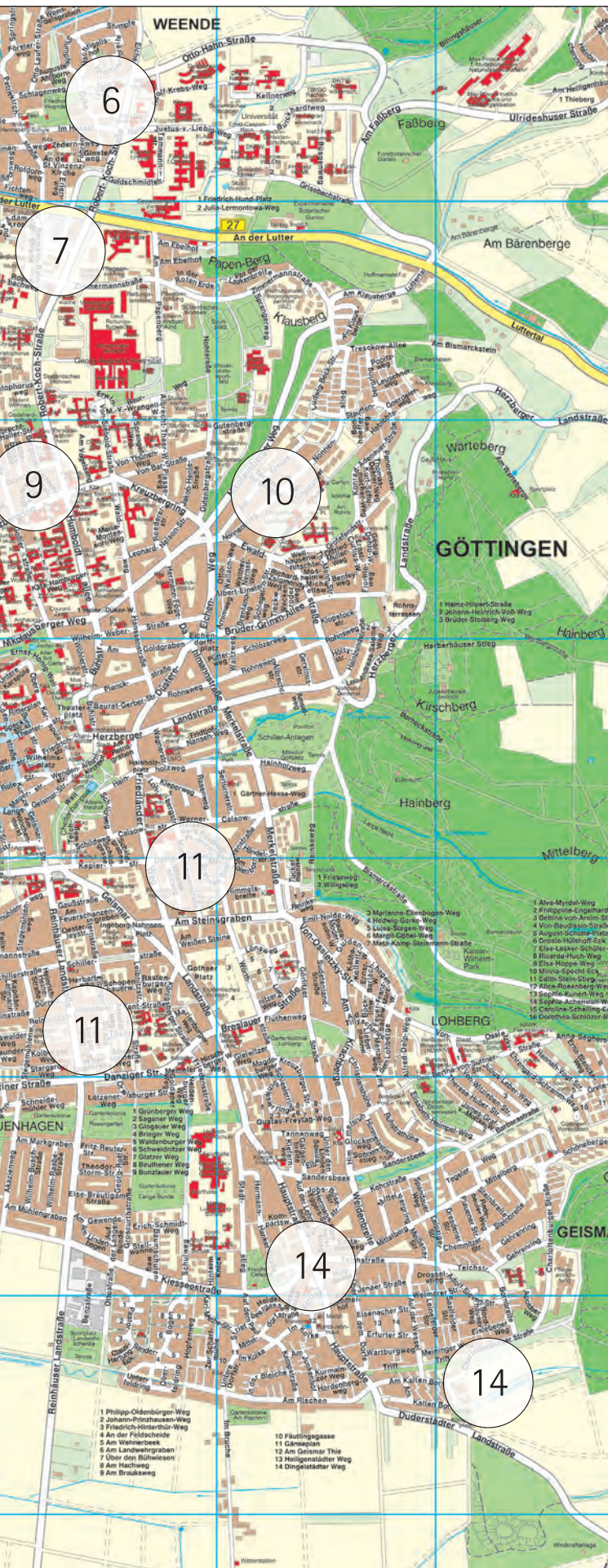
9

Universität/Klinikum

Albrecht-von-Haller-Straße 2, 4, 6
Annastraße 2, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
Arndtstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28
Bergenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17
Bertheastraße 38
Beyerstraße 25, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
Blumenbachstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11
Goßlerstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38,
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 49a, 49b, 49c, 49d, 50,
51, 51a, 51b, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 58a, 58b, 58c, 59, 60, 62,
64, 66, 68, 70, 60a, 62a, 64a, 66a, 68a, 70a
Kreuzberggring 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 49, 51
Lichtenbergstraße 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15
Robert-Koch-Straße 1, 3, 5, 7
Sültebecksbreite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,
17, 18, 19, 21



Antlicher Stadtplan 1:20.000 – Stadt Göttingen, Fachdienst Geoservice
und Grundstücke, 09.03.2026, 2026/D003



Ostviertel

10

Am Kreuze 4, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 59,
61, 63, 63a, 65, 67, 69, 69a
Dahlmannstraße 11
Ewaldstraße 42, 44, 46
Ludwig-Beck-Straße 1, 1a, 1b, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
Nikolausberger Weg 100, 116, 118, 120,
140, 142, 144, 146, 148, 150
Nonnenstieg 11, 13, 15, 17, 19, 43, 45, 47, 95
Tecklenburgstraße 1, 1a, 3, 4, 6
Vor der Laakenbreite 6, 8

Südstadt

11

Allensteiner Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Arnoldiweg 18, 20, 22, 24
Danziger Straße 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20
Elbinger Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
Greifswalder Weg 14, 16
Heinrich-Heine-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Immanuel-Kant-Straße 16, 26
Insterburger Weg 12
Lotzestraße 61, 63, 65, 67, 69, 71
Münchhausenstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
Ortelsburger Straße 2, 4, 6, 8, 10
Reinhäuser Landstraße 15
Schillerstraße 37
Schneidemühler Weg 17, 19
Stegemühlenweg 13/15, 17, 19, 21/23, 66, 72, 74, 76, 78, 80,
82, 84
Sternstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Stettiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27,
29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
Stralsunder Weg 8, 10, 12
Tilsiter Straße 2, 2a, 4, 6, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 12, 14, 16,
18, 20, 22, 24, 26
Wilhelm-Raabe-Straße 15
Windausweg 6, 6a, 20, 22, 22a, 24

Leineviertel

12

Brauweg 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
Breymanstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Cramerstraße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Eisenbahnstraße 5, 7, 9
Jahnstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
Leinestraße 2, 2a
Lilienthalstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18
Marienstraße 21, 23, 25, 27, 29, 31
Wiesenstraße 9, 11

Rosdorf

13

Am Hopfenberge 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Eichenweg 9
Fliederweg 1, 3, 5, 7, 9
Hamburgstraße 25, 27, 29, 29a, 29b, 29c, 35, 37, 37a, 37b,
37c, 37d, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 57, 72
Haselweg 1, 2, 3, 5, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24
Ulmenstraße 28

Geismar

14

Kiesseestraße 4, 4a
Landschaftsschutzgebiet Helmsgrund/Elsternbreite













Lagebericht des Vorstands



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen ist eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, deren satzungsmäßiger Zweck die Bewirtschaftung eigener – selbst errichteter oder erworbener – Gebäude ist. Dauernutzungsverträge über die Wohnungen werden ausschließlich mit Mitgliedern geschlossen. Dieses beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum zu fairen Mietkonditionen und die ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes im Wege umfassender Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem genossenschaftlichen Wohnrecht gehören zum Förderauftrag unter anderem die Beratung und Betreuung der Mitglieder sowie die Bereitstellung von Wohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse eines Lebensalters zugeschnitten sind.

Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder und deren Angehörige durch das Betreiben einer Spareinrichtung. Diese dient der Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Eine unverändert starke Nachfrage nach Wohnraum sorgt für eine Vollvermietung und bestärkt uns in der Zielsetzung, neben umfangreicher Modernisierung und Neubaumaßnahmen dieser Nachfrage gerecht zu werden.



Für die Unternehmensentwicklung bedeutsame Größen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
Umsatzerlöse	34.115	34.540	34.097
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-17.192	-16.526	-15.674
Personalaufwand	-5.196	-5.347	-4.896
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-5.195	-5.193	-5.045
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.285	-1.562	-1.287
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.151	-2.111	-1.874
Jahresüberschuss	3.314	4.680	8.324

(Angaben in Tsd. €)

Wesentliche Abweichungen zur Position Jahresüberschuss ergaben sich aus dem geringeren Aufwand für die Instandhaltung, einer Versicherungserstattung für den Brandschaden in Rosdorf sowie aus den Auflösungen der Rückstellungen.

Mitglieder

Zum Ende des Berichtsjahres waren 17.063 Personen Mitglied unserer Genossenschaft (31.12.2024 = 16.669 Mitglieder). Damit hat sich die Mitgliederanzahl gegenüber dem Vorjahr um 394 erhöht. Der Bestand weiterer Anteile verminderte sich, unter Berücksichtigung von 1.048 Kündigungen, auf insgesamt 9.462 Anteile (Vorjahr: 10.433 Anteile). Der Gesamtbestand an Geschäftsanteilen lag somit, unter Berücksichtigung von Kündigungen, am 31.12.2025 bei 26.525 Anteilen (Vorjahr: 27.102 Anteile). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verminderte sich im Berichtsjahr um -554,9 Tsd. € auf 26.309 Tsd. €.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2025 insgesamt 4.748 Wohnungen in Göttingen und Rosdorf (Vorjahr: 4.748). Hinzu kommen 53 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 53) sowie 1.555 PKW-Stellplätze (Vorjahr: 1.556), davon 1.088 in Garagen oder Tiefgaragen.

Insgesamt wurden zum Jahresende 316.950 m² Wohnfläche bewirtschaftet (Vorjahr: 316.589 m²). Hinzu kommen 6.933 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2025 auf 6,46 €/m² (Vorjahr: 6,41 €/m²).

Die Fluktuationsquote beträgt 7,9 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang (Vorjahr: 8,2 %). Die Quote vermietungsbedingter Leerstände im Verhältnis zu den Sollmieten blieb konstant auf einem Wert von 0,07 % im Berichtszeitraum (Vorjahr: 0,07 %).

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich im Jahr 2025 um 213 Tsd. € (Vorjahr: 4 Tsd. €), was auf die Sanierungstätigkeit der Genossenschaft im unbewohnten Zustand zurückzuführen ist.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Genossenschaft 17.304 Tsd. € in Neubau- und Bestandsbauten. Für Neubau und Sanierung wurden im Berichtszeitraum 7.175 Tsd. € aufgewendet (Vorjahr: 5.972 Tsd. €). Im Bereich Wohnungsinstandhaltung und Wohnungsmodernisierung fielen Ausgaben in Höhe von 10.129 Tsd. € (Vorjahr: 9.059 Tsd. €) an.



Im Detail stellen sich die Gesamtinvestitionen wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
Neubau, Bauvorbereitung	1.845	412	
Sanierungsmaßnahmen/ Erweiterungen	5.330	5.560	
Summe aktivierungs- pflichtige Maßnahmen	7.175	5.972	+1.203
Instandhaltung und Moderni- sierung durch Fremdfirmen	8.568	7.548	
Instandhaltung durch Regiebetriebe	1.561	1.511	
Summe lfd. Aufwand	10.129	9.059	+1.070
Gesamtinvestitionen	17.304	15.031	+2.273

(Angaben in Tsd. €)

Neubau und Sanierung

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 1.845 Tsd. € aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das Projekt in Rosdorf „Hamburgstraße 35“, wo 8 öffentlich geförderte 3- bis 5-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 713 m² entstehen. Aufgrund der neuen Rahmenbedingungen für die Wärmeversorgung wird der Neubau mit einer Luftwärmepumpe und Solarthermie ausgestattet. Das Dach wird für Photovoltaik vorgerüstet. Dieser Neubau wird das erste Gebäude im Bestand sein, das über eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung (bei Bezug von CO₂-freiem Betriebsstrom für die Wärmepumpe) verfügt.

Ein weiteres Projekt ist der Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude der Wohnungsgenossenschaft in der „Oestereystraße“. Der Baubeginn ist für Herbst 2026 geplant. Hier entstehen zusätzliche Büros und Werkstatträume für die Mitarbeiter/-innen in der Verwaltung und für den Regiebetrieb. Das bestehende Verwaltungsgebäude wird im Zuge dieses Projekts energetisch saniert.

Die Summe der aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen im Bestand belief sich 2025 auf insgesamt 5.530 Tsd. €. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurden Eigenmittel eingesetzt.

Eine weitere größere Maßnahme im vergangenen Jahr war hier die Gebäudesanierung für das Projekt „Annastraße 26–28,

Arndtstraße 18–22“. Neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle waren die wesentlichen Maßnahmen die Schadstoffsanierung, der Einbau neuer Wohnungs- und Gebäudeeingangstüren, die Erneuerung der Elektroinstallation und die Erneuerung der Bäder. Diese Gebäude werden an das Göttinger Fernwärmenetz angeschlossen und die Wärmeversorgung wird beim Heizen und für die Warmwasserbereitung mit Solarthermie unterstützt.

Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage eingebaut. Diese Gebäude werden an das Göttinger Fernwärmenetz angeschlossen.

Seit 2025 müssen bei derartigen Sanierungen gemäß Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 50 % der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage belegt werden. Solarthermieranlagen gelten als gleichwertiger Ersatz. Deshalb sind die Dächer bei diesem Projekt mit beiden Solarenergiesystemen bestückt.

Die Rekultivierung der Außenanlagen soll im Jahr 2026 den Abschluss der Baumaßnahme bilden. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden sich voraussichtlich auf 6.965 Tsd. € belaufen.

Für diese Sanierung wurden verschiedene KfW- und BAFA-Fördermittel in Anspruch genommen.

Der Großbrand in der Hamburgstraße 25, 27 in Rosdorf vom 07.04.2025, bei dem glücklicherweise niemand zu Schaden kam, hat 11 von 23 Wohnungen für eineinhalb Jahre unbewohnbar gemacht. Dieser Brandschaden hatte in der Hamburgstraße 27 drei Wohnungen inkl. des Hausrats vollständig zerstört. 8 weitere Wohnungen wurden durch Löschwasser erheblich geschädigt. Hier blieben den Mietern auch nur noch der Auszug und die Sicherung des unversehrten Hausrates. Die Gebäudehälfte im Haus 25 war nur mit Wasserschäden, die im bewohnten Zustand beseitigt werden konnten, belastet.

Im Jahr 2025 konnte noch ein Dachstuhl neu gerichtet werden, um mit einem Unterdach eingedeckt zu werden. Der Wiedereinzug ist zum 01.11.2026 geplant. Wir nutzen die Gelegenheit des unbewohnten Zustands, hier mit zusätzlichen Investitionen die geschädigte Hausseite über die Schadens-



beseitigung hinaus vollständig zu sanieren. Die Beseitigung des Brandschadens wird insgesamt 1.911 Tsd. € kosten. Die Wohnungsgenossenschaft wird zusätzlich 981 Tsd. € investieren, um im Herbst 2026 die wiederhergestellten 11 Wohnungen in der Hamburgstraße 27 als vollständig saniert und mit Wärmeschutz verbessert wieder vermieten zu können. Dabei werden alle Kosten, die der Brandschaden unmittelbar verursacht hat, durch die Versicherung getragen.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes beliefen sich 2025 auf 10.129 Tsd. € (Vorjahr: 9.059 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies Mehrausgaben in Höhe von 1.070 Tsd. €. Umgerechnet auf einen m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 31,27 € je m² (Vorjahr: 27,88 €/m²).

Für die von der Genossenschaft zum 31.12.2025 bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich folgende Verteilung nach Energieeffizienzklassen:

Energieeffizienzklassen	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Wohneinheiten in %	1,6	1,1	15,7	26,8	24,6	22,2	6,0	0,4	1,6
Gewerbeeinheiten in %	8,5	2,7	4,8	37,1	11,2	17,2	6,1	1,8	10,6

Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Gebäude der Genossenschaft zeigen – nach Energieträgern differenziert – folgende Werte für Raumwärme und Warmwasser:

Energieträger	Anteil an der Wohn- und Nutzfläche %	Endenergieverbrauch p. a. kWh/m ²	CO ₂ -Emissionen p. a. kg/m ²
Fernwärme	0,47	22,85	3,68
Fernwärme provisorisch	1,74	42,99	13,09
Gaszentralheizung	61,53	86,71	16,65
Gasetagenheizung	36,26	158,01	31,76
Wärmepumpe (hybrid)	0,00	6,57	0,00
Strom (Gemeinschaftsflächen)	0,00	2,70	0,00
Heizöl DIN 51603/Haverie	0,00	1,17	0,33
Dezentrale WW-Bereitung Nutzerstrom	0,00	20,00	6,88



Im Berichtsjahr 2025 wurden in den genossenschaftlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die Beheizung, die Warmwasserbereitung und den Allgemeinstromverbrauch klimabereinigt 7.184 t CO₂ emittiert. Dies entspricht einem CO₂-Emissionswert von 22,2 kg/m²a.

Die erste CO₂-Bilanz mit Referenzjahr 2021 hatte noch einen CO₂-Emissionswert von 9.071 t CO₂ bzw. 28,8 kg/m²a. Die Minderung um 1.887 t CO₂ ist eingetreten, obwohl seitdem 8.030 m² Wohn- und Nutzfläche durch Neubauten zusätzlich beheizt und mit Warmwasserbereitung versorgt werden. Die erreichte Minderung ist auf die seitdem stillgelegten letzten 13 Öl-Zentralheizungen, Maßnahmen zum Wärmeschutz und die seit 2023 konsequente Verringerung von Systemtemperaturen in den Zentralheizungsanlagen zurückzuführen. Die seither begonnene Umstellung auf Fernwärme konnte sich noch nicht so stark auswirken, da die gut 60 bis Ende 2025 auf Fernwärme umgestellten Wohnungen anfangs wegen des noch fehlenden Trassenausbaus mit Heizöl befeuert wurden.

Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen lagen im Referenzjahr 1990 nach dem GdW-Branchendurchschnitt für Heizung und Warmwasserbereitung bei 69,0 kg/m²a. Der im Jahr 2030 zulässige CO₂-Emissionswert von 24,2 kg/m²a (Minderung des Referenzwertes bis 2030 um 65 %) wurde bereits im Berichtsjahr unterschritten.

Spareinrichtung

Die Spareinlagen haben sich in 2025 positiv entwickelt. So war ein Spareinlagenzuwachs von rd. 3,0 Mio. € zu verzeichnen, der zu einem Einlagenbestand am 31.12.2025 von rd. 92,9 Mio. € (Vorjahr: 89,9 Mio. €) führte. Gründe für den Anstieg sind die hohe Sparbereitschaft unserer Mitglieder sowie die attraktiven Konditionen unserer Spareinrichtung gegenüber Mitbewerbern.

Am 31.12.2025 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 2.933 Sparer. Für diese Sparer wurden 4.941 Konten geführt.

Eine Differenzierung nach Sparprodukten ergibt folgendes Bild:

	2025	2024	Veränderung
Produkt			
Sparkonten mit Kündigungsfrist	32.228	32.343	-115
Festzinssparvereinbarungen	55.986	52.871	+3.115
18-Plus Sparen	4.738	4.653	+85
Gesamt	92.952	89.867	+3.085

(Angaben in Tsd. €)

Die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen lag im Dezember 2025, genau wie im Vorjahr, bei 1,75 %. Eine Betrachtung der Bestandsveränderungen im Detail verdeutlicht, dass die Sparer unverändert ihr Geld bevorzugt in kurzfristige Anlageformen investieren.

Für die Wohnungsgenossenschaft ist die Spareinrichtung ein nach wie vor vorteilhaftes Finanzierungsinstrument. Mit ihren Einlagen tragen die Sparer zur Umsetzung des umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramms bei und verschaffen damit der Genossenschaft Zinsvorteile gegenüber vergleichbaren Darlehen institutioneller Kreditgeber.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft



2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	220.290,6	81,8	217.861,5	82,1	2.429,1
Wertpapiere des Umlaufvermögens	15.333,5	5,7	16.468,0	6,2	-1.134,5
langfristiges Umlaufvermögen	1.277,9	0,5	1.257,5	0,5	20,4
kurzfristiges Umlaufvermögen	32.280,8	12,0	29.856,2	11,2	2.424,6
Bilanzsumme	269.182,8	100,0	265.443,2	100,0	3.739,6

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	127.905,3	47,5	125.199,5	47,2	2.705,8
Fremdkapital, langfristig					
· Dauerfinanzierungsmittel	24.882,2	9,2	25.315,8	9,5	-433,6
· Pensionsrückstellungen	9.275,6	3,4	9.925,8	3,7	-650,2
· sonstige Rückstellungen	52,5	0,0	52,5	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten einschließlich Spareinlagen	84.390,7	31,4	81.541,8	30,7	2.850,1
kurzfristige Fremdmittel	22.676,5	8,5	23.407,8	8,9	-732,5
Bilanzsumme	269.182,8	100,00	265.443,2	100,00	3.739,6

Das Anlagevermögen beträgt 81,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende zu. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich unwesentlich. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,4 % gestiegenen Bilanzsumme 47,5 % (Vorjahr: 47,2 %).

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen 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 0,94 % nach 0,90 % im Vorjahr.



Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2025. Die Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	2025	2024
Jahresüberschuss	4.680,7	8.323,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.193,2	5.045,5
Zuschreibungen/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	45,4	-213,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-650,2	-1.972,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2	1,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,2	-0,1
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Wertpapieren	-60,0	-24,8
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	42,8	77,5
Cashflow nach DVFA/SG	9.251,9	11.236,5
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	445,1	-79,0
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Aktiva	141,9	-108,4
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	108,5	390,6
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	-2,6	1.221,4
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	116,2	35,7
Ertragsteuerzahlungen	-1,6	-130,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.059,4	12.566,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-161,0	-32,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,3	26,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.462,6	-6.098,9
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	6.254,0	4.000,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-5.000,0	-3.000,0
Erhaltene Zinsen	335,8	473,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.032,5	-4.630,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	-1.098,8	-871,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.000,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-2.953,5	-2.774,2
Rückzahlung Förderdarlehen	2.480,0	0,0
Veränderung der Spareinlagen (inklusive gezahlter Zinsen)	1.479,7	3.982,7
gezahlte Zinsen	-300,1	-240,6
gezahlte Dividenden	-876,3	-827,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.229,0	-730,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.797,9	7.204,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	20.318,4	13.113,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	23.116,3	20.318,4

(Angaben in Tsd. €)



Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit gedeckt. In Höhe des Differenzbetrages von 2.797,9 Tsd. € wurde der Finanzmittelbestand aufgebaut.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden. Der Genossenschaft stand im Berichtsjahr eine Kontokorrentlinie von über 1.0 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch den Verkauf von Wertpapieren den erforderlichen Finanzierungsbedarf zu decken.

2.3. Ertragslage

Die unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2025 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.089,3	6.700,2	-1.610,9
Bautätigkeit/Modernisierung			
Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.154,1	-1.098,8	-55,3
Betriebsergebnis	3.935,2	5.601,4	-1.666,2
Finanzergebnis	-251,5	160,8	-412,3
Neutrales Ergebnis	1.113,8	2.597,1	-1.483,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.797,5	8.359,3	-3.561,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-116,8	-35,7	-81,1
Jahresüberschuss	4.680,7	8.323,6	-3.642,9

(Angaben in Tsd. €)

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4.680,7 Tsd. € ergab sich im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung des Immobilienbestandes. Mieterlöse werden nach energetischer Modernisierung und nach Mieterwechsel angepasst. Weitere Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgten in besonderen Einzelfällen.

Die Steigerung der Betriebs- und Heizkosten resultierte aus gestiegenen Preisen bei den öffentlichen Abgaben, Versicherungen sowie Dienstleistungen an unsere Mieter.

Die Ertragslage wurde wie in den Vorjahren durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Sie waren notwendig, um die nachhaltige Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Immobilienbestände zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Der Anstieg bei den Personalkosten gegenüber dem Vorjahr ist auf Anpassung der Gehälter zurückzuführen. Zusätzlich sind Mitarbeiter in ihren wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden und neues Personal konnte für die Genossenschaft gewonnen werden.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Tabelle:

	Wert	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	47,5	47,2
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	6,7
Durchschnittliche Miete zum 31.12.2025	€/m ²	6,57	6,51
Fluktuationsquote	%	7,9	8,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,9	1,3
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	30,12	27,72



3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Grundlagen

Wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Chancen- und Risikomanagement, welches auf den Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, den sogenannten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) bzw. den BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) basiert. Diese für die Wohnungsgenossenschaft maßgeblichen Ausführungen beschreiben die Anforderungen an das Chancen- und Risikomanagement und treffen Aussagen zu Organisationsrichtlinien, Dokumentation, Ressourcen, Anpassungsprozessen und Auslagerung. Die BAIT konkretisieren diese generellen Vorgaben speziell für den Bereich der Informationstechnik. Sie definieren den Rahmen für die technisch-organisatorische Ausstattung, die Verwendung der IT-Ressourcen sowie für das IT-Management.

Ausgangspunkt für nachfolgende Betrachtungen ist eine vom Vorstand definierte Geschäftsstrategie, bei der, unter Berücksichtigung des satzungsmäßigen Zwecks, beschrieben wird, mit welchen Mitteln und Maßnahmen die Genossenschaft ihren wirtschaftlichen Erfolg sowie ihre langfristige Existenz zu sichern beabsichtigt. Die Geschäftsstrategie berücksichtigt allgemeingültige Rahmenbedingungen sowie lokale, standortspezifische Besonderheiten. Verschiedene Risikofaktoren können jedoch den Erfolg dieser Strategie beeinflussen. Mithilfe einer regelmäßigen Risikoinventur ermittelt die Genossenschaft zunächst, welche Sachverhalte die Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können. Sind die mit der definierten Geschäftsstrategie einhergehenden Risiken identifiziert, so ist zu prüfen, ob die wirtschaftliche Risikotragfähigkeit gegeben ist.

Um zu ermitteln, ob die Risikotragfähigkeit gegeben ist, werden in verschiedenen Szenarien Gefährdungspotenziale und Deckungskapital gegenübergestellt. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen bilden die Grundlage für die sogenannte Risikostrategie. Diese Strategie muss gewährleisten, dass ein Unternehmen jederzeit über so viel Deckungspotenzial (Eigenkapital) verfügt, dass vorhandene Risiken abgedeckt werden können und damit der Fortbestand des Unternehmens gesichert ist. Ist das nicht der Fall, sind Anpassungen der Geschäftsstrategie erforderlich.

Ein internes Kontroll- und Berichtssystem soll die Wirksamkeit dieses Verfahrens sicherstellen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat in einem vierteljährlichen Rhythmus über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie mindestens jährlich über mögliche Veränderungen der Strategien. Unter Risikogesichtspunkten wesentliche Informationen werden dem Aufsichtsrat davon unabhängig unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vervollständigt wird das Chancen- und Risikomanagement durch die Installation von Kontroll-Instanzen. Für die Bereiche Risikocontrolling, Compliance, Auslagerung, IT und Interne Revision wurden Verantwortliche benannt. Die mit der Wahrnehmung des Risikocontrollings beauftragte Person ist verantwortlich für die Überwachung und die Kommunikation möglicher Chancen und Risiken. Die Compliance-Funktion hat die Aufgabe, auf die Einhaltung rechtlicher und interner Regelungen hinzuwirken, um möglichen Risiken aus einer Nichtbeachtung entgegenzuwirken. Arbeitsprozesse, mit deren Umsetzung Dritte beauftragt sind, unterliegen der Überwachung eines/einer Auslagerungsbeauftragten. Diese Stelle ist im Wesentlichen damit betraut, mögliche Risiken zu erkennen und die Einhaltung vertraglicher Vereinbarungen zu überwachen. Die Aufgabe des/der IT-Informationssicherheitsbeauftragten ist die Erarbeitung von Richtlinien und Regelungen zur Informationssicherheit. Er/Sie überwacht deren Einhaltung und unterstützt die Umsetzung. Die Revision hat letztlich die Wirksamkeit und Angemessenheit des gesamten Risikomanagementsystems, des internen Kontrollsystems sowie die grundsätzliche Ordnungsmäßigkeit zu überprüfen.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Für ein Wohnungsunternehmen ist das größte wirtschaftliche Risiko der Leerstand von Wohnraum und, damit einhergehend, rückläufige Mieteinnahmen. Die Mietausfälle der Genossenschaft sind aufgrund der hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum z. Zt. noch gering, gleichwohl festzustellen ist, dass der kräftige Anstieg der Lebenshaltungskosten in Einzelfällen dazu beiträgt, dass Nutzer nicht immer pünktlich ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können.



Welche Richtung die wirtschaftliche Entwicklung nehmen wird, bleibt abzuwarten. Von einer längerfristigen Entspannung kann aktuell nicht ausgegangen werden. Politische oder klimatische Ereignisse können jederzeit eine Verschärfung der Situation bewirken. Der enorme Preisanstieg hat auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Zweistellige Steigerungsraten im Bauhandwerk sorgen für eine Verteuerung von Maßnahmen bzw. belasten das zur Verfügung stehende Budget. Von Bedeutung für die weitere geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft wird auch das von der Bundesregierung propagierte Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 sein. Um dieses Ziel weitestgehend zu erreichen, bedarf es erheblicher Investitionen in den Wohnungsbestand.

Steigende Energiekosten und regulatorische Vorgaben bewirken faktisch einen Zwang zu Investitionen in den Gebäudebestand mit weitreichenden Folgen, sowohl für die Genossenschaft als auch für die Wohnungsnutzer. Energetische Modernisierungen sollen einen Beitrag leisten, den Energieverbrauch zu senken. Diese werden auch umgesetzt, um Wohnungen mit einem erhöhten Risiko der Schimmelbildung im Wohnbereich vor diesem Risiko zu schützen. Es ist jedoch zu erwarten, dass trotz dieser Einsparmaßnahmen die Bruttowarmmiete aufgrund stetig steigender Energiekosten weiter ansteigen wird. In Anbetracht der enormen Investitionen werden weitere Anpassungen der Nutzungsgebühren erforderlich werden. Im Ergebnis könnte dies zu vermehrten Mietausfällen führen.

Um diese großen Herausforderungen zu meistern, wird die Genossenschaft auch über eine entsprechende Liquidität verfügen müssen. Zusätzlich zum Einsatz eigener Mittel wird eine Aufnahme von Fremdkapital erforderlich sein. Ob auf diesem Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit ergänzend öffentliche Fördergelder zur Verfügung gestellt werden, ist aus heutiger Sicht unklar. Fehlende staatliche Unterstützung wird zwangsläufig dazu führen, dass die Kosten der Energiewende auch verstärkt von der Mieterschaft zu tragen wären.

Die Voraussetzungen einer Aufnahme von Fremdkapital haben sich seit dem Jahr 2022 deutlich verschlechtert. Nach Jahren rückläufiger bzw. stagnierender Zinsen hat sich das Zinsniveau aufgrund inflationärer Tendenzen erhöht und bewegte sich

im Jahr 2025 zwischen 3 % und 4 %. Für die Genossenschaft bedeutete diese Entwicklung höhere Zinsaufwendungen mit unmittelbaren Auswirkungen auf Rentabilität und Liquidität. Während das Zinsänderungsrisiko für den vorhandenen Darlehensbestand aufgrund der getroffenen Vereinbarungen überschaubar war, hatte der Zinsanstieg für den Spareinlagenbestand größere Relevanz. Die Zinsausgaben für die Spareinlagen unserer Mitglieder verbleiben auf hohem Niveau.

Vom Zinsänderungsrisiko sind auch die Wertpapieranlagen der Genossenschaft betroffen. Der deutliche Zinsanstieg führte im Jahr 2022 zu deutlichen Kursrückgängen und somit zu höheren Buchwertabschreibungen. Nach der Erholung der Kurse im Jahr 2023 waren auch im Jahr 2025 keine Buchwertabschreibungen erforderlich. Hinzu kommt bei Wertpapieren ein sogenanntes Adressenausfallrisiko. Wirtschaftliche Entwicklungen einzelner Länder, Branchen oder Unternehmen können die Bonität eines Wertpapieremittenten nachhaltig negativ beeinflussen. Ob diese dauerhaft sind – grundsätzlich ist die Rückzahlung zu 100 % bei Fälligkeit vorgesehen –, hängt von Art und Intensität der wirtschaftlichen Fehlentwicklung ab.

Unter dem Begriff „Operationelle Risiken“ subsumiert man alle Risiken, die aus der Nichtbeachtung oder Nichtumsetzung rechtlicher Vorschriften sowie aus dem Fehlen unternehmensinterner Richtlinien entstehen. Für die Genossenschaft von größter Relevanz bei den operationellen Risiken sind die mit dem Betrieb eigener IT-Systeme einhergehenden Risiken. Mangelnder Schutz gegen Datenverlust, Datendiebstahl oder eine missbräuchliche Verwendung von Daten können für die Genossenschaft schwerwiegende Folgen haben.

Risiken bestehen darüber hinaus in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neubau- oder Sanierungstätigkeit. Es besteht die Möglichkeit, dass Lieferengpässe sowie Preisanstiege bei Baumaterialien zu Überschreitungen von im Zuge der Planung ermittelten Baukosten und auch zu zeitlichen Verzögerungen von Bauabläufen führen können. Zeitliche Verzögerungen bergen zudem das Risiko von Mietausfällen oder der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.



3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund einer großen Anzahl neuer wohnungssuchender Mitglieder, die mit der Erwartung der Genossenschaft beitreten, preisgünstigen Wohnraum zu finden, rechnen wir auch für die Zukunft mit einer günstigen Vermietungssituation. Die zusätzlichen Neubauwohnungen der vergangenen Jahre haben zudem die Attraktivität der Genossenschaft erhöht. Ein nach wie vor angespannter Wohnungsmarkt sowie die Nachfrage vieler Mitglieder nach Wohnraum mit gutem Wärmeschutz und dekarbonisierter Wärmeversorgung versetzt uns in die Lage, dieses Wohnungsangebot angemessen zu refinanzieren. Darüber hinaus verdeutlicht der im Jahr 2025 veröffentlichte Mietspiegel für Göttingen, dass die Wohnungen der Genossenschaft überwiegend dem preiswerteren Segment zuzurechnen sind. Die Vorteile der Genossenschaft liegen in einem breit gefächerten Angebot, welches Wohnungen – in Abhängigkeit der individuellen finanziellen Möglichkeiten – mit verschiedenster Ausstattung und in unterschiedlichen Wohnlagen bietet. Eine kontinuierliche Modernisierung des Bestandes, vor allem in energetischer Hinsicht, trägt dazu bei, einer veränderten Nachfrage gerecht zu werden.

Die aktuelle Zinsentwicklung an den Geld- und Kapitalmärkten unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Durch diese Beobachtung und die Quantifizierung möglicher Auswirkungen erachten wir das Zinsänderungsrisiko für gut beherrschbar. Steigende Tilgungsanteile und das unterschiedliche Auslaufen von Zinsbindungsfristen tragen bei aufgenommenen Darlehen zur Risikoreduzierung bei. Zudem profitiert die Genossenschaft verstärkt von ihrer Spareinrichtung. Als Finanzierungsinstrument bietet sie besonders in Zeiten steigender Zinsen Zinsvorteile gegenüber einer Finanzierung durch institutionelle Kreditgeber.

Der als Liquiditätsreserve gehaltene Wertpapierbestand wird ebenfalls einer laufenden Überwachung unterzogen, um Ausfallrisiken jederzeit quantifizieren und ggf. Maßnahmen zur Verlustbegrenzung ergreifen zu können. Bei den im Depot befindlichen Wertpapieren handelt es sich um auf EURO lautende festverzinsliche Industrieanleihen in- und ausländischer Emittenten, die zu 100 % zurückgezahlt werden. Aufgrund einer breit gefächerten Depotstruktur hinsichtlich Adresse,

Branche und Laufzeit erwarten wir keinen dauerhaften Wertberichtigungsbedarf. Zur Deckung eines kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht eine ausreichende Kontokorrentlinie. Für die Aufnahme von Darlehen zur Unternehmens- oder Objektfinanzierung steht der Genossenschaft ausreichend Grundbesitz zur Verfügung, der im Bedarfsfall als Kreditsicherheit beleihbar ist.

Zur Wahrung der Compliance, der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien durch das Unternehmen bzw. ihrer Mitarbeiter/-innen bedient sich die Genossenschaft mehrerer Mittel. Durch den Einsatz beratender, externer Fachkräfte in unterschiedlichsten Bereichen soll den aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften entstehenden Folgen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden in der Genossenschaft wichtige Themenfelder wie Geldwäsche, Auslagerungen oder Compliance durch fachkundige Mitarbeiter/-innen betreut. Für den wichtigen Bereich der unternehmenseigenen IT-Systeme wurden umfangreiche Dokumentationen gefertigt, um die Sicherheit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der EDV zu verbessern. Ein Notfallkonzept zur Weiterführung der Geschäftstätigkeit bei Eintritt unvorhergesehener Ereignisse existiert und wird regelmäßig auf seine Wirksamkeit hin überprüft und im Bedarfsfall fortgeschrieben. Ergänzend erfolgt durch ein Fachunternehmen die regelmäßige Überprüfung eines angemessenen Versicherungsschutzes zwecks weiterer Minimierung operationeller Risiken.

Derzeit sind bestandsgefährdende Risiken, die die Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, weder aus der Geschäftstätigkeit noch aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.



4. Prognosebericht

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von 2.513,0 Tsd. Euro, der sich gemäß dem Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

	Ist 2025	Plan 2026
Umsatzerlöse	34.540	34.565
Instandhaltungsaufwendungen	-16.526	-17.486
Personalaufwand	-5.347	-5.769
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	-5.193	-5.269
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.562	-1.436
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.111	-2.287
Jahresüberschuss	4.680	2.513

(Angaben in Tsd. €)

Unter Berücksichtigung der gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Gesamtentwicklung sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg sowie weiteren internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der negative Abweichungen von der Unternehmensplanung und den angestrebten Kennzahlen zur Folge haben kann. Durch den Nahost-Krieg ab 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.

Für die kommenden Jahre liegt ein langfristiger Wirtschafts- und Finanzplan vor, der bei Eintreten der zugrunde gelegten Annahmen eine positive Entwicklung über einen Fünf-Jahres-Zeitraum erwarten lässt. Die Genossenschaft wird auch künftig in der Lage sein, Investitionen in die Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie in wertsteigernde Maßnahmen und die Pflege des Wohnumfelds vorzunehmen. Für 2026 sind Investitionen von 18,5 Mio. Euro in den genossenschaftlichen Immobilienbestand geplant.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen werden zusätzliche Fremdmittelaufnahmen erforderlich sein. Das Erreichen der Klimaschutzziele aus dem Klimaschutzgesetz 2019 wird eine Vervielfachung bisheriger Investitionen und entsprechende finanzielle Mittel erfordern.

Eine turnusmäßige Erhöhung der Nutzungsgebühren im Jahr 2026 wird zu einem Anstieg der Umsatzerlöse führen.

Der aus dem prognostizierten Jahresüberschuss erwirtschaftete Betrag soll dazu genutzt werden, die Eigenkapitalausstattung nachhaltig zu stärken und so die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen in den Bestand zu sichern.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets sehr gute Arbeit, die geleistet wurde. Dem Aufsichtsrat danken wir für die jederzeit angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Unser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben.

Göttingen, 13.04.2026

Der Vorstand

Michaelis

Scherrer





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4
37083 Göttingen



Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		160.047	56.813,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	207.156.324,61		206.751.293,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.031.130,56		9.401.099,01
3. Grundstücke ohne Bauten	348.020,40		563.124,95
4. technische Anlagen und Maschinen	17.629,00		21.531,00
5. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.705,00		430.730,00
6. Anlagen im Bau	2.622.917,95		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	408.219,21	220.125.946,73	631.074,59
III. Finanzanlagen			
1. andere Finanzanlagen		1.340,00	1.340,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.551.477,77		8.984.591,44
2. andere Vorräte	79.976,80	8.631.454,57	88.725,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	117.550,24		95.226,85
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.642.835,73	1.760.385,97	1.609.716,49
III. Wertpapiere		15.333.515,98	16.468.008,63
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		23.116.327,13	20.318.378,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.217,37		4.466,69
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.563,61	53.780,98	17.118,34
Bilanzsumme		269.182.798,36	265.443.239,07

(Angaben in €)



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	26.309.449,52		26.864.308,68
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	620.164,66		556.111,17
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	769.000,00	27.698.614,18	1.377.000,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (56.491,72)			(29.871,76)
II. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	22.275.000,00		21.775.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (500.000,00)			(950.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	7.922.359,98		7.922.359,98
3. andere Ergebnisrücklagen	65.828.613,83	96.025.973,81	59.328.750,75
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (6.499.863,08)			(1.915.563,73)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(2.380,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.680.699,02		8.323.590,34
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		2.380,00
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-500.000,00	4.180.699,02	-950.000,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.275.575,00		9.925.798,00
2. Steuerrückstellungen	83.206,00		0,00
3. sonstige Rückstellungen	1.809.959,40	11.168.740,40	1.364.942,28
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.883.783,90		25.317.384,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Spareinlagen	92.952.302,10		89.867.041,49
4. erhaltene Anzahlungen	8.581.593,13		9.397.853,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.823,13		44.974,31
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.176.122,77		2.930.152,96
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.117.629,63	129.749.254,66	1.000.994,86
davon aus Steuern: (358.090,06)			(258.995,65)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (12.222,85)			(8.414,96)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		359.516,29	394.595,71
Bilanzsumme		269.182.798,36	265.443.239,07
(Angaben in €)			



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.529.320,98		34.088.102,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.949,47</u>	34.540.270,45	9.282,21
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-433.113,67	350.416,62
3. andere aktivierte Eigenleistungen		269.286,01	267.476,59
4. sonstige betriebliche Erträge		1.826.701,80	2.993.321,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	16.521.392,57		15.668.801,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.755,63</u>	16.526.148,20	4.786,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.162.428,24		3.717.652,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.184.163,30</u>	5.346.591,54	1.177.866,87
davon für Altersversorgung: (340.089,09)			(452.332,86)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.193.173,81		5.045.479,68
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	5.193.173,81	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.561.587,59	1.287.253,85
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	53,60		53,20
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>309.286,08</u>	309.339,68	429.975,68
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	56.263,94		0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.110.817,94</u>	2.167.081,88	1.874.019,86
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		116.210,92	35.725,31
14. Ergebnis nach Steuern		5.601.690,33	9.327.041,13
15. sonstige Steuern		920.991,31	1.003.450,79
16. Jahresüberschuss		4.680.699,02	8.323.590,34
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00	2.380,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		-500.000,00	-950.000,00
Bilanzgewinn		4.180.699,02	7.375.970,34

(Angaben in €)



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorgaben der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde, dem § 275 Abs. 2 HGB entsprechend, nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur bei entgeltlichem Erwerb aktiviert. Die Bewertung erfolgte zu den um planmäßige lineare Abschreibungen verminderten Anschaffungskosten bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei umfassender Sanierung eines Gebäudes wird, für die Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten sowie ggf. vorhandener Restbuchwerte, eine neue Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Modernisierungsgrades ermittelt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.01.2022 (ImmoWertV 2021). Garagen sowie Geschäfts- und andere Bauten werden über einen Zeitraum von bis zu 33 Jahren abgeschrieben. Für Grünanlagen, Stellplätze sowie andere befestigte Flächen wird eine Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens erfolgt die Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen, d. h. über einen Zeitraum

von 3 bis 20 Jahren. Die Aufwendungen für bewegliche, selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Betrag von 1.000,-- € netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht.

Soweit Herstellungskosten vorliegen, beinhalten sie sowohl Fremd- als auch Eigenleistungen. Zu den Eigenleistungen gehören die Personal- und Sachaufwendungen unserer Regiehandwerker sowie Architekten- und Baubetreuungskosten. Vom Aktivierungswahlrecht hinsichtlich der Berücksichtigung angemessener Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie der Berücksichtigung angemessener Aufwendungen für freiwillige soziale Leistungen und betriebliche Altersversorgung wurde Gebrauch gemacht. Fremdkapitalzinsen dagegen wurden bei der Aktivierung nicht berücksichtigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Ermittlung der unfertigen Leistungen wird unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Für die Bewertung des Reparaturmaterialbestandes wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Gegenstände zuerst verbraucht wurden. Unter Berücksichtigung aller Risiken wurde für den Forderungsbestand eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Die Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bzw. einem niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag bewertet. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

Die Bilanzierung aller nach den Vorschriften des HGB abzuzinsender Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach der Netto-Methode.

Ein Bilanzierungswahlrecht wurde bei der Bildung von rechtlich vor dem 01.01.1987 begründeten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen ausgeübt.

Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten, unter Anwendung des modifi-



zierten Teilwertverfahrens, ermittelt. Grundlage für die Berechnung zum 31.12.2025 waren die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden eine durchschnittliche Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % sowie eine Rentendynamik von 2,00 % angesetzt. Als Rechnungszins wurde zum 31.12.2025 – gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB – der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) zugrunde gelegt.

Der Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“ beinhaltet Rückstellungen für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Deren Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst. Die Abzinsung der Rückstellung für Jubiläumsverbindlichkeiten erfolgte mit dem durchschnittlichen Zins einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,22 % (Vorjahr 1,96 %) zum 31.12.2025.

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten 3 Monate des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, wurden Rückstellungen in notwendiger Höhe gebildet. Rückstellungen wurden gleichfalls gebildet für aktivierungspflichtige Leistungen, die bis zum Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.





Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2025
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	285.564,61	161.012,08	-476,00	0,00	0,00	446.100,69
Grundstücke mit Wohnbauten	300.010.902,22	4.923.113,46	0,00	66.926,80	0,00	305.000.942,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.325.254,14	0,00	0,00	0,00	0,00	16.325.254,14
Grundstücke ohne Bauten	3.175.283,41	0,00	0,00	-215.104,55	0,00	2.960.178,86
technische Anlagen und Maschinen	82.361,71	0,00	-3.557,79	0,00	0,00	78.803,92
andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.252.572,95	287.636,61	-96.308,33	0,00	0,00	2.443.901,23
Anlagen im Bau	0,00	2.029.756,61	0,00	593.161,34	0,00	2.622.917,95
Bauvorbereitungskosten	631.074,59	222.128,21	0,00	-444.983,59	0,00	408.219,21
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	322.477.449,02	7.462.634,89	-99.866,12	0,00	0,00	329.840.217,79
andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
Anlagevermögen	322.764.353,63	7.623.646,97	-100.342,12	0,00	0,00	330.287.658,48



Abschreibungen						Buchwert	
kumuliert zum 01.01.2025	des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit:			kumuliert zum 31.12.2025	am 31.12.2025	am 31.12.2024
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Um- buchungen			
€	€	€	€	€	€	€	€
228.750,93	57.778,76	0,00	-476,00	0,00	286.053,69	160.047,00	56.813,68
93.259.608,88	4.585.008,99	0,00	0,00	0,00	97.844.617,87	207.156.324,61	206.751.293,34
6.924.155,13	369.968,45	0,00	0,00	0,00	7.294.123,58	9.031.130,56	9.401.099,01
2.612.158,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.612.158,46	348.020,40	563.124,95
60.830,71	3.902,00	0,00	-3.557,79	0,00	60.325,91	18.478,01	21.531,00
1.821.842,95	176.515,61	0,00	-96.162,33	0,00	1.903.045,24	540.855,99	430.730,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.622.917,95	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.219,21	631.074,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
104.678.596,13	5.135.395,05	0,00	-99.720,12	0,00	109.714.271,06	220.125.946,73	217.798.852,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
104.907.347,06	5.193.173,81	0,00	-100.196,12	0,00	110.000.324,75	220.287.333,73	217.857.006,57



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel auf Seite 38/39. In der Position „unfertige Leistungen“ sind 8.551.477,77 € (Vorjahr 8.984.591,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden wie folgt:

	2025 Gesamt €	davon: >1 Jahr €	2024 Gesamt €	davon: >1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	117.550,24	55.545,54	95.226,85	38.624,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	1.642.835,73	1.233.675,00	1.609.716,49	1.233.675,00
Gesamtbetrag	1.760.385,97	1.289.220,54	1.704.943,34	1.272.299,82

Die Bilanzposition „sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Beträge in Höhe von 365.934,35 € (Vorjahr 254.102,00 €), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darin berücksichtigt sind u. a. die Zinsabgrenzung auf den Wertpapierbestand in Höhe von 138.463,02 € sowie die Ansprüche gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten in Höhe von 225.280,04 €.

Bei dem zum 31.12.2025 ausgewiesenen Wertpapierbestand in Höhe von 15.333.515,98 € (Vorjahr 16.468.008,63 €) handelt es sich ausschließlich um festverzinsliche Industriefinanzen in- und ausländischer Emittenten. Neuanlagen im Nominalwert von 5.000 Tsd. € standen Rückzahlungen im Nominalwert von 6.254 Tsd. € gegenüber.

In den „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ ist unter den „Geldbeschaffungskosten“ ein Bearbeitungsentgelt für eine Darlehnsaufnahme ausgewiesen. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt planmäßig in Abhängigkeit von Darlehnshöhe und Zinsbindungsfrist.



Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand 01.01.2025	Vermögens- verrechnung gem. § 246 HGB	Zuführung	Aufzinsung	Verbrauch	Auflösung	Vermögens- verrechnung gem. § 246 HGB	Bestand 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	9.925.798,00	0,00	268.892,84	202.106,70	-416.297,23	-704.925,31	0,00	9.275.575,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	83.206,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.206,00
Rückstellungen für:								
Prüfungskosten	70.000,00	0,00	80.000,00	0,00	-68.000,00	0,00	0,00	82.000,00
Jahresabschlusskosten und Veröffentlichung	71.000,00	0,00	76.000,00	0,00	-69.487,75	-1.512,25	0,00	76.000,00
Urlaubsansprüche/ Arbeitszeitguthaben	138.050,86	0,00	163.550,23	0,00	-138.050,86	0,00	0,00	163.550,23
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jubiläumzahlungen	23.316,00	0,00	2.731,39	525,77	0,00	-651,16	0,00	25.922,00
unterlassene Instandhaltung	669.114,00	0,00	872.009,37	0,00	-569.725,68	-97.788,17	0,00	873.609,52
Baukosten	12.660,00	0,00	212.536,00	0,00	-9.260,15	0,00	0,00	215.935,85
Kosten der Hausbewirtschaftung	275.471,70	0,00	255.075,48	0,00	-202.238,17	-58.301,18	0,00	270.007,83
sonstige Verwaltungskosten	105.329,72	0,00	26.412,31	1.415,30	-27.545,86	-2.677,50	0,00	102.933,97
sonstige Rückstellungen	1.364.942,28	0,00	1.688.314,78	1.941,07	-1.084.308,47	-160.930,26	0,00	1.809.959,40

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ergibt sich aus dem Unterschied der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06 %) und einer Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,22 %) ein Betrag zum Bilanzstichtag von -188.312 € (Vorjahr -81.170 €).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar (Vorjahresangaben in Klammern):

Art der Verbindlichkeit	Verbindlichkeiten insgesamt	davon: Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.883.783,90 (25.317.384,82)	2.899.425,54 (2.810.763,64)	9.732.559,84 (9.628.339,42)	12.251.798,52 (12.878.281,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	8.581.593,13 (9.397.853,72)	8.581.593,13 (9.397.853,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.823,13 (44.974,31)	37.823,13 (44.974,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.176.122,77 (2.930.152,96)	1.785.746,23 (2.629.547,81)	390.376,54 (300.605,15)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	1.117.629,63 (1.000.994,86)	1.042.263,50 (940.620,36)	75.366,13 (60.374,50)	0,00 (0,00)
Gesamt	36.796.952,56 (38.691.360,67)	14.346.851,53 (15.823.759,84)	10.198.302,51 (9.989.319,07)	12.251.798,52 (12.878.281,76)



In den Verbindlichkeiten finden sich Beträge in Höhe von 105.329,98 € (Vorjahr = 176.618,80 €), die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Es handelt sich dabei überwiegend um Verbindlichkeiten gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten.

Die Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist/-sperrfrist stellt sich wie folgt dar (Vorjahresangaben in Klammern):

	Gesamt	vereinbarte Kündigungsfrist/-sperrfrist	
		von 3 Monaten	von mehr als 3 Monaten
	€	€	€
	92.952.302,10 (89.867.041,49)	30.560.237,36 (35.365.618,10)	62.392.064,74 (54.501.423,39)
davon: gekündigte Beträge	9.434.910,39 (9.184.613,89)		

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Sicherheiten gestellt (Vorjahresangaben in Klammern):

Art der Verbindlichkeit	Verbindlichkeiten insgesamt	davon gesichert durch:			
		Grundsschulden	davon verbrieft:	Hypotheken	davon verbrieft:
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.883.783,90 (25.317.384,82)	23.960.885,87 (24.350.471,25)	2.113.482,19 (2.862.678,18)	922.898,03 (966.913,57)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

Die Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Zuschussmittel des Landes Niedersachsen in Höhe von 275.800,00 €, die planmäßig über eine Restlaufzeit von 18 Jahren aufgelöst werden. Von der Stadt Göttingen stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten geleistete Zahlungen in Höhe von 26.552,50 €.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Betriebskosten i. H. v. 9.233,6 Tsd. € (Vorjahr 8.836,1 Tsd. €.)

Die Bestandsminderung an unfertigen Leistungen (-433.113,67 €) ist auf einen geringeren Aufwand der umlagefähigen Betriebskosten im Geschäftsjahr zurückzuführen.

In der Position „andere aktivierte Eigenleistungen“ finden sich Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 269.286,01 € (Vorjahr 267.476,59 €). Aktivierbare Leistungen für den Regiebetrieb fielen im Geschäftsjahr nicht an (Vorjahr 0,00 €).

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 865.855,57 € (Vorjahr 2.313.653,52 €). Davon entfallen allein auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen 704.925,31 € (Vorjahr 2.188.348,53 €). Rückzahlungs- und Zuschreibungsgewinne aus Wertpapieranlagen beliefen sich im Berichtsjahr auf 161.658,53 € (Vorjahr 238.577,29 €). Aus der Regulierung von Versicherungsschäden erhielt die Genossenschaft 522.399,43 € (Vorjahr 70.241,56 €) erstattet. An weiteren aperiodischen Erträgen – überwiegend aus Versicherungsleistungen – wurden 113.025,18 € vereinnahmt (Vorjahr 191.382,38 €). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung weitere Erlöse in Höhe von 142.838,89 € erzielt (Vorjahr 169.395,53 €).

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten Beträge aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen i. H. von 204.047,77 € (Vorjahr 225.855,25 €). Für Spareinlagen wurden im Geschäftsjahr 1.612.191,57 € (Vorjahr 1.391.913,26 €) aufgewendet, für Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 280.056,44 € gezahlt (Vorjahr 241.995,63 €).

D. Sonstige Angaben

Das aufgeführte Haftungsverhältnis betrifft nicht verbundene oder assoziierte Unternehmen. Pfandrechte oder andere Sicherheiten wurden nicht gewährt.

Haftungsverhältnisse aus Garantiezusagen:

Einlagensicherungsfonds des GdW	538.435,63 €
---------------------------------	--------------

Sicherheiten für diese Garantie wurden nicht gestellt. Das Risiko einer Inanspruchnahme besteht nur für den Fall, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus dieser Spareinrichtung nicht mehr erfüllen kann und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. eine Unterstützung zulasten des Sicherungsfonds beschließt.

Haftungsverhältnisse aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen:

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen gewährt den Beschäftigten seit 2002 Leistungen der betrieblichen Altersversorgung als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Durchführung und Umsetzung erfolgen überwiegend in Zusammenarbeit mit der Provinzial Pensionskasse Hannover AG auf Grundlage eines Rahmenvertrages.

Danach beteiligt sich die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen als Arbeitgeber an den Prämien zur Pensionskasse in gleicher Höhe, wie der Arbeitnehmer seinerseits durch Entgeltumwandlung Beiträge an die Pensionskasse leistet. Die Bezuschussung ist auf maximal 4,0 % des pensionsfähigen Gehaltes beschränkt. Entfällt die Verpflichtung zur Lohn- oder Gehaltszahlung oder wird die Entgeltumwandlung vom Mitarbeiter gekündigt, entfällt gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezuschussung.

Zum Geschäftsjahresende hatten 35 Beschäftigte von der Entgeltumwandlung Gebrauch gemacht. Der monatliche Beitrag, den die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zu entrichten hat, beläuft sich mit Stand Dezember monatlich auf insgesamt 4.840,00 €. Ein nennenswerter Anstieg der Beitragsverpflichtungen ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.



Folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Bereich	Geschäftsjahr				
	2026	2027	2028	2029	2030
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
laufende oder in Planung befindliche Bauvorhaben	5.085,5				
Hausbewirtschaftung	1.940,4	293,4	283,8	241,9	183,1
sonst. betriebliche Aufwendungen	384,0	8,6			

Negative finanzielle Auswirkungen aus den genannten Geschäften sind nicht zu erwarten.

Die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer zeigt folgende Aufstellung:

	Beschäftigte	
	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter/-innen (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	22	4
Techn. Mitarbeiter/-innen (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	16	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	21	4
Gesamt	59	8

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder		
Bestand	31.12.2024	16.669
Zugang		815
Abgang		421
Bestand	31.12.2025	17.063

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 554.859,16 € vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 17.063.000,00 €.

Die Haftsummen haben sich damit im Geschäftsjahr um 394.000,00 € vermehrt.



E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstands:
Nora Michaelis..... Diplom-Betriebswirtin (FH)
Dipl.-Ing. Carlo Scherrer..... Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrats:
(Vorsitzender) Dr. Martin Bruse..... Physiker
(stellv. Vorsitzende) Bendine Röwer-Schulte Diplom-Kauffrau
Dr. Marieke Ahlborn..... Geologin
Dr. Dagmar Schlapeit-Beck Sozialwissenschaftlerin
Katja Töpfer Grafikerin
Dr. Andrea Bindig Richterin
Thomas Richardt Gas- und Wasserinstallateurmeister

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:
Mitglieder des Vorstands 1.000,00 €

Es bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2025 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	4.680.699,02 €
zzgl. Entnahmen 2025 aus der Rücklage für soziale Zwecke:	0,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die „gesetzliche Rücklage“:	-500.000,00 €

ergibt einen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025: 4.180.699,02 €

Nach Maßgabe der Satzung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:	
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das auf den Pflichtanteil entfallende dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 16.434.953,87 € zum 01.01.2025 sowie Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben aller weiteren Anteile in Höhe von 10.429.354,81 € zum 01.01.2025 mit einem Ausschüttungsbetrag von insgesamt:	
	865.985,33 €
Zuweisung in die freie Rücklage:	3.314.713,69 €
	4.180.699,02 €

Der Gewinnverwendungsvorschlag basiert auf dem Stand der Bücher bei Bilanzerstellung. Durch Wechsel der Anteilseignerschaft bis zum Zeitpunkt der ordentlichen Vertreterversammlung können sich Änderungen in der Höhe des Ausschüttungsbetrages bzw. bei der Rücklagendotierung ergeben.

Göttingen, 30. März 2026

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Sitz der Genossenschaft – 37083 Göttingen, Oesterleystraße 4
Registergericht – Amtsgericht Göttingen,
Genossenschaftsregister-Nr. 104

Der Vorstand


Michaelis


Scherrer



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 ist die Zusammensetzung des Aufsichtsrats unverändert geblieben. Den Vorsitz führte Dr. Martin Bruse, stellvertretende Vorsitzende war Bendine Röwer-Schulte. Auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats setzten ihre Arbeit fort. Dem Prüfungsausschuss gehörten Dr. Marieke Ahlborn, Dr. Andrea Bindig und Bendine Röwer-Schulte als Sprecherin an, dem Wohnungs- und Bauausschuss Katja Töpfer, Dr. Dagmar Schlapeit-Beck als Sprecherin sowie Thomas Richardt.

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat den Vorstand kontinuierlich in seiner Überwachungs- und Beratungsfunktion begleitet. Im Fokus standen dabei insbesondere die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, strategische Relevanz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorstandshandelns. Die schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands bildeten die wesentliche Grundlage für die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse. Der Vorstand berichtete regelmäßig und zeitnah über die Unternehmensstrategie, die Planung, die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und ihrer Segmente, die Risikolage, das Risiko- und Chancenmanagement, die Compliance, die Investitionsschwerpunkte sowie über mögliche Abweichungen von den Planwerten. Darüber hinaus holte der Aufsichtsrat bei Bedarf weitere Informationen ein und überprüfte sowie bewertete sämtliche Berichte und Auskünfte des Vorstands auf ihre Plausibilität. Die Berichterstattung wurde dabei durchgehend positiv gewürdigt.

Gemäß Satzung und Geschäftsordnung bedürfen zahlreiche Aufgaben und Entscheidungen des Vorstands vor ihrer Umsetzung der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die dem Aufsichtsrat im Berichtsjahr zur Genehmigung vorgelegten Geschäftsaktivitäten und Maßnahmen wurden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und eingehend geprüft. In allen Fällen erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung.

Zu den größeren Vorhaben zählten die Neubau- und Sanierungsprojekte in der Hambergstr. 35 in Rosdorf, die Erweiterung der Geschäftsstelle, die Sanierung Nord 7c (Arndtstr. 18–22 / Annastr. 26–28) sowie die Vorbereitungen für den Abriss und Neubau „Auf dem Hagen 6–34“ einschließlich der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens, eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Göttingen und eines Wettbewerbsverfahrens – orientiert an den positiven Erfahrungen aus dem Projekt Nonnenstieg.

Der Brandschaden am Gebäude Hambergstr. 25/27 in Rosdorf war ein Ereignis, das in dieser Form in der Wohnungsgenossenschaft bisher glücklicherweise noch nicht vorgekommen ist. Der Aufsichtsrat wurde umgehend über die Geschehnisse und die ergriffenen Maßnahmen informiert. In diesem Zusammenhang spricht der Aufsichtsrat allen Beteiligten in der Wohnungsgenossenschaft sowie der Gemeinde Rosdorf, insbesondere Bürgermeister Sören Steinberg und seinen Mitarbeitenden, den beteiligten Feuerwehren, dem Technischen Hilfswerk und den im Nachgang an der Bauruine eingesetzten Firmen seinen ausdrücklichen Dank aus.

Der Aufsichtsrat wurde kontinuierlich über die weitere Digitalisierung in der Wohnungsgenossenschaft informiert. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein wesentlicher Schwerpunkt auf die Umstellung auf Wodis Yuneo als zentrale Software zur Abbildung zahlreicher Geschäftsprozesse gelegt. Aus Sicht des Aufsichtsrats wurden sowohl die Umstellung als auch die vorbereitenden Maßnahmen mit hoher Professionalität durchgeführt. Dabei wurden die Mitarbeitenden frühzeitig eingebunden.

Zwischen den regulären Sitzungen bestand für den Vorstand die Möglichkeit, auch außerhalb der turnusmäßigen Termine schriftlich oder im direkten Austausch über Einzelthemen zu berichten. Zum etablierten Ablauf gehörten zudem regelmäßige Gespräche des Vorsitzenden des Aufsichtsrats mit dem Vorstand, in denen aktuelle Geschäftsvorfälle und wesentliche Entwicklungen behandelt wurden.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden vier Aufsichtsratssitzungen sowie neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Im November 2025 fand zudem eine weitere Vertreterveranstaltung statt, in der über die weitere Bearbeitung der Ergebnisse aus der zusätzlichen Vertreterveranstaltung 2024 berichtet und diskutiert wurde. Darüber hinaus wurden verschiedene Themen, die von den Vertreterinnen und Vertretern eingebracht wurden, gemeinsam mit Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und erläutert.

Der Aufsichtsrat nahm gemeinsam mit dem Vorstand an einer Schulung des vdw teil. Diese wurde von Herrn Könemund durchgeführt und behandelte das aktualisierte Tool VoFi 4.0 (Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans). Ziel war es, die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeits-



berechnungen für Sanierungs- und Neubauvorhaben besser einordnen und ein gemeinsames Verständnis der Berechnungsgrundlagen und Resultate entwickeln zu können.

Im September 2025 nahmen mehrere Mitglieder des Aufsichtsrats am Verbandstag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) in Osnabrück teil, der sich mit der Thematik „Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft“ befasste. Zudem beteiligten sich Mitglieder der Ausschüsse regelmäßig an Hausprecherversammlungen sowie an Informationsveranstaltungen für die Mieterinnen und Mieter.

Im Jahr 2025 lag der Schwerpunkt der Prüfungen des Prüfungsausschusses auf der Wirtschaftlichkeitsbewertung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. In den regelmäßigen Beratungen wurden unter anderem der Bericht der Innenrevision sowie die Quartalsberichte behandelt, die Informationen zur Entwicklung der Sollmieten, Spareinlagen, der Kostenentwicklung bei Modernisierung und Neubau, zu Abweichungen gegenüber den Planzahlen und zur Risikobeurteilung enthielten. Darüber hinaus wurde eine unangekündigte Kassenprüfung durchgeführt, die zu keinen Beanstandungen führte.

Der Wohnungs- und Bauausschuss informierte sich regelmäßig – auch im Rahmen von Ortsbegehungen gemeinsam mit dem Vorstand – über den Fortschritt größerer Sanierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprojekte sowie über die Folgen des Brandschadens in Rosdorf. Im Rahmen der Besprechung wurden technische und rechtliche Fragestellungen, die Zusammenarbeit mit dem Baugewerbe sowie die Auswirkungen auf die Mieterschaft inklusive des Umzugsmanagements erörtert.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf künftigen Sanierungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Ausrichtung auf klimafreundliche Heiz- und Versorgungssysteme, insbesondere Fernwärme und Wärmepumpen im Geschosswohnungsbau, einschließlich der finanziellen Auswirkungen für die Mieterschaft. Als Beispiel kann hier das Neubauprojekt „Auf dem Hagen“ angeführt werden, das den Abriss des Altbestands, den Neubau sowie umfangreiche Umzugsmaßnahmen umfasst. Darüber hinaus ist ein Ausbau der Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke zu erwarten.

Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss intensiv mit der Erweiterung und Sanierung der Geschäftsstelle an der Oesterleystraße. Das Raum- und Anforderungsprofil wurde fortlaufend weiterentwickelt und kritisch geprüft. Der Ausschuss brachte eigene Vorschläge zur Optimierung, Kostensenkung sowie zur Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und Barrierefreiheit ein.

Im Rahmen der Jahresplanung 2026 erfolgte eine eingehende Prüfung der Budgetverteilung durch den Ausschuss in den Bereichen Neubau, Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung.

Am 6. März 2025 fand ein Gespräch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Martin Bruse und Frau Röwer-Schulte, dem Prüfer des vdw, Herrn Kopischke, sowie Frau Werner statt. Herr Kopischke gab dabei einen Überblick über den Ablauf der Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 und erläuterte die Schwerpunkte der Prüfung.

Im Rahmen der Prüfung durch den vdw wurden der Jahresabschluss, der Risikobericht und der Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für das Geschäftsjahr 2025 sorgfältig geprüft. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Risikobericht sowie den Bericht des Vorstands einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und keine Einwendungen festgestellt. Die Darstellung der wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft entspricht den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben. Ich kann bestätigen, dass sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem den aktuellen Anforderungen entsprechen. Der Aufsichtsrat schließt sich den Ergebnissen der Abschlussprüfung an.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Vorstandsmitgliedern Nora Michaelis und Carlo Scherrer, der Prokuristin Andrea Priebe sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Göttingen, im Mai 2026

Für den Aufsichtsrat
Martin Bruse, Vorsitzender



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in 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 § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Genossenschaften 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 Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, 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 sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Ge-

nossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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 Genossenschaft 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsme-



thoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. 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 jeweiliges 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 Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, 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 Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- 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 bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 22.05.2026

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

Günther	Kopischke
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



18
91

 WG wohnen+sparen

