





18
91

 WG wohnen+sparen



Bericht über das Geschäftsjahr 2024

01. Januar – 31. Dezember 2024

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.



Inhaltsverzeichnis



Das Unternehmen

Vorwort	06 – 07
Organe der Genossenschaft	08 – 09
Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf	10 – 11
Fotodokumentation	12 – 19

Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22 – 26
2. Wirtschaftsbericht	27 – 32
2.1. Vermögenslage	27
2.2. Finanzlage	28
2.3. Kennzahlen	30
2.4. Ertragslage	30
3. Risiko- und Chancenbericht	33 – 35
3.1. Grundlagen	33
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung	33
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung	34
4. Prognosebericht	36 – 37

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz	40 – 41
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43 – 53
Gewinnverwendungsvorschlag	53
Bericht des Aufsichtsrats	54 – 55
Bestätigungsvermerk	56 – 58



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 2024 haben wir gute Nachrichten für Sie. Für die Wohnungsgenossenschaft kann festgestellt werden, dass das Geschäftsjahr 2024 sowohl ereignisreich als auch wirtschaftlich erfolgreich war. Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 beträgt durch Sondereffekte im Kontext der betrieblichen Altersversorgung etwas mehr als 8,3 Mio. €.

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, gegründet am 8. Juni 1891 als Göttinger Spar- und Bauverein, konnte auch im 134. 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 900 Personen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mitgliedschaft erworben, die Mehrheit ist auf der Suche nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Die Genossenschaft zählte zum 31.12.2024 etwa 16.600 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 Gesamt-

rentabilität der Genossenschaft. Die monatliche Nutzungsgebühr lag im Jahresdurchschnitt bei 6,41 € pro m² Wohnfläche.

Aufgrund der weiter bestehenden hohen Nachfrage konnten frei werdende Wohnungen häufig schnell weitervermietet werden. Leerstände waren weitestgehend auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Um guten Wohnraum langfristig zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 15,0 Mio. € als Investitionen getätigt.

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 412 Tsd. € aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ein Projekt in Rosdorf „Hamborgstraße 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.

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

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag wie zuvor auf der Sanierung des Bestandes. Die Häuserzeilen „Lotzestraße 61–65“ und „Lotzestraße 67–71“ wurden umfangreich saniert. Neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle wurden asbesthaltige Entsorgungsleitungen kontrolliert beseitigt und alle Versorgungsleitungen sowie die Bäder erneuert. Diese Gebäude werden als erste Liegenschaften im Wohnungsbestand an das Göttinger Fernwärmenetz angeschlossen und die Wärmeversorgung wird durch Solarthermie entlastet.



Auch die Gebäudesanierung in der „Beyerstraße 28-30“ wurde abgeschlossen. In Kooperation mit den Göttinger Entsorgungsbetrieben wurde bei diesem Projekt eine Musterlösung für die Versickerung von Regenwasser bzw. verzögerte Einleitung auf dem Grundstück realisiert. Damit wollen wir in Dürrezeiten unsere Gebäude vor Grundbruch und unsere Vegetation vor Trockenstress schützen. Für die Stadtgemeinschaft ist das ein Beitrag zum Starkregenschutz.

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 der Genossenschaft insgesamt Mehrerlöse in Höhe von 570 Tsd. € einbrachten. Die Mehrkosten für Materialien, Dienstleistungen und Löhne konnten damit nur teilweise aufgefangen werden. Allein der Baupreisindex ist seit dem Jahr 2020 um 44 % gestiegen. Im Hinblick auf die zu bewältigenden Herausforderungen bei gleichzeitig hohen Qualitätsansprüchen der Nutzer werden weitere Erhöhungen der Nutzungsgebühren wahrscheinlich sein.

Der operative und finanzielle Erfolg auch in schwierigen Zeiten ist das Ergebnis einer starken Gemeinschaftsleistung: Seit dem Jahr 2020 hat sich die Zahl unserer Mitarbeiter um sieben erhöht. Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen für ihren hohen persönlichen Einsatz und die engagierte Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Ende Februar 2024 haben wir das Vorstandsmitglied Herrn Michael Przibilla nach mehr als 20 Jahren Tätigkeit für die Wohnungsgenossenschaft feierlich verabschiedet. Wir danken ihm für seine zuverlässige, kompetente und umsichtige Arbeit. Wir wünschen ihm eine gesunde und erlebnisreiche Zeit in seinem beruflichen Ruhestand. Seit März 2024 arbeiten wir im Vorstand in neuer Konstellation zusammen. Frau Nora Michaelis hat seitdem die Aufgaben von Michael Przibilla übernommen.

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 77 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
Frixel-Laudel, Gudrun
Sinanoglu, Hamza
Trojok-Becker, Alice
Kellner, Ina
Niebuhr, Marlies
Kastner, Monika
Bode, Natascha
Wilhelm, Heike

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

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

Wahlbezirk 5 (PLZ 37081 Göttingen)

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



Wahlbezirk 6 (PLZ 37083 Göttingen)

Tetzer, Annelore
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

Wahlbezirk 7 (PLZ 37085 Göttingen)

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

Wahlbezirk 8 (PLZ 37124 Rosdorf)

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

Aufsichtsrat

Dr. Martin Bruse	Physiker (Vorsitzender)
Bendine Röwer-Schulte	Diplom-Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Petra Thiemann	Sparkassenkauffrau bis 18.06.2024
Dr. Marieke Ahlborn	Geologin ab 18.06.2024
Dr. Dagmar Schlapeit-Beck	Sozialwissenschaftlerin
Katja Töpfer	Grafikerin
Anneke Brand	Sparkassen-Fachwirtin bis 18.06.2024
Peter Wenzel	Diplom-Finanzwirt bis 18.06.2024
Dr. Andrea Bindig	Richterin ab 18.06.2024
Thomas Richardt	Berufsschullehrer ab 18.06.2024

Vorstand

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

Stand: April 2025



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
Kreuzbergring 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



Amtlicher Stadtplan 1:20.000 – Stadt Göttingen, Fachdienst Geoservice
und Grundstücke, 10.03.2025, 2025/D012



Ostviertel

- 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

10

Südstadt

- 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

11

Leineviertel

- Brauweg 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
- Breymannstraße 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

12

Rosdorf

- 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

13

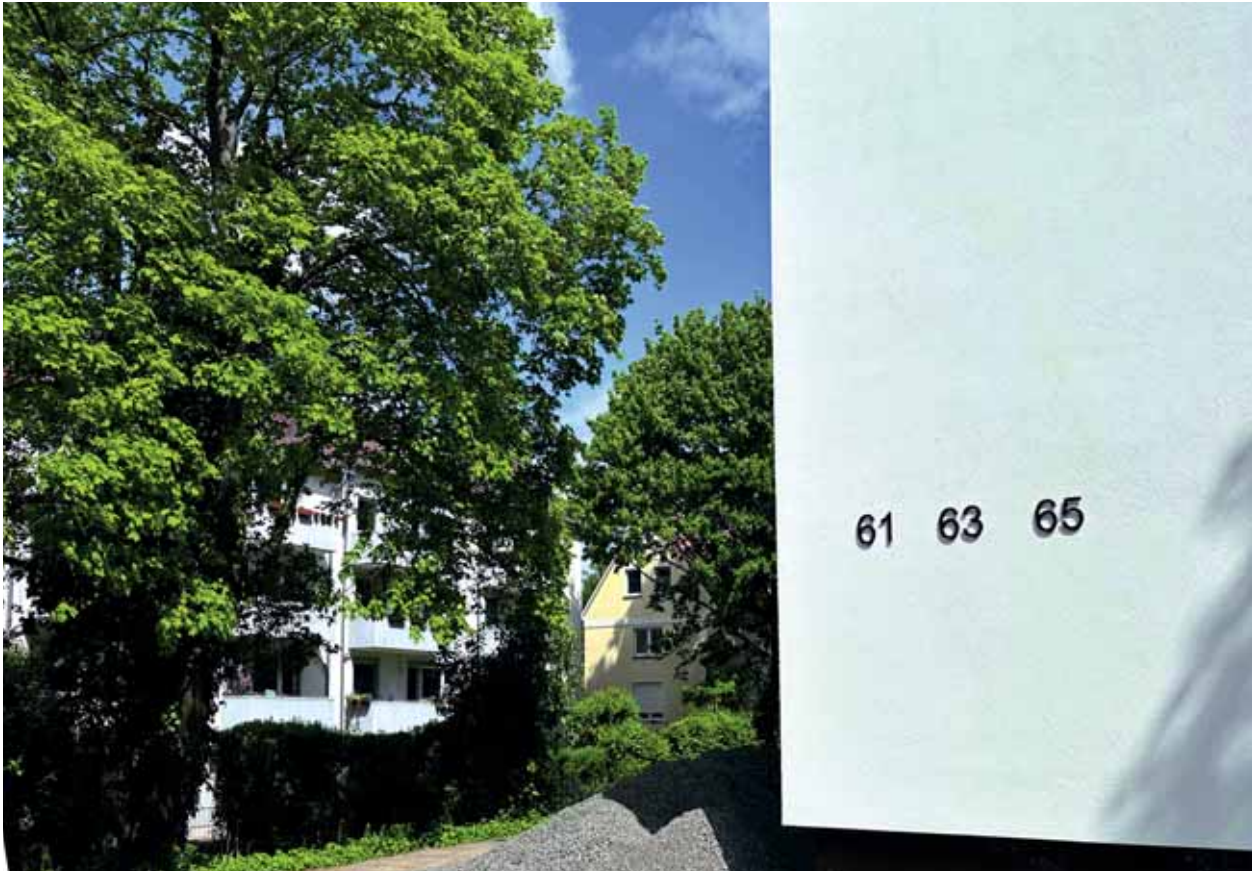
Geismar

- Kiesseestraße 4, 4a
- Landschaftsschutzgebiet Helmsgrund/Elsternbreite

14





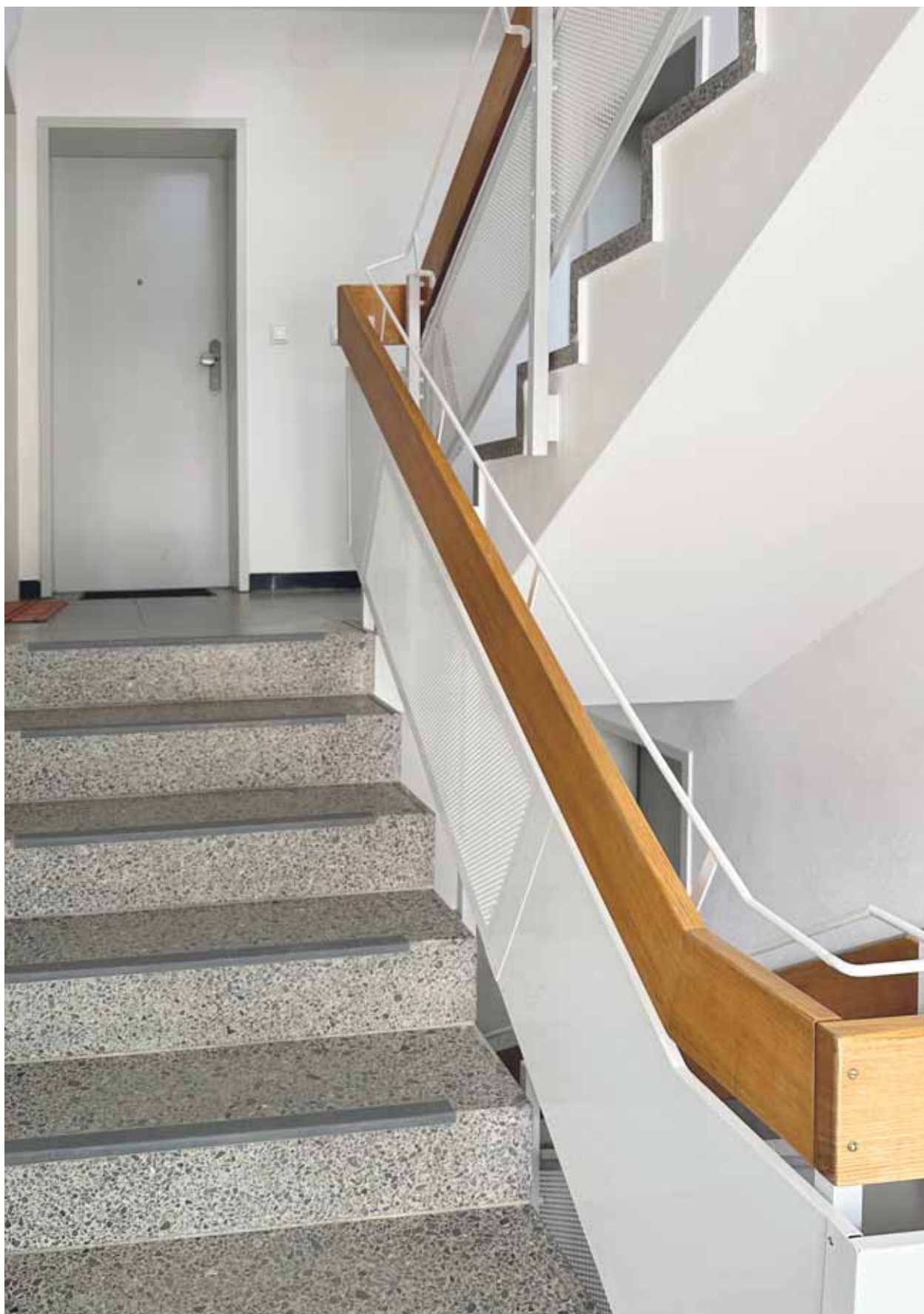
















Lagebericht des Vorstands



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. Zur Sicherung der Spareinlagen ist die Genossenschaft Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

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

Die Aufstellung des Wirtschafts- bzw. Finanzplans für das Berichtsjahr erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse sowie beabsichtigter Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen. Die Genossenschaft schließt dieses Jahr mit einem guten Jahresergebnis von 8,3 Mio. € ab. Dieses wurde im Wesentlichen von der Entwicklung der Personalkosten, hier im Besonderen von der Entwicklung der Pensionsrückstellungen und durch geringe Aufwendungen bei der Instandhaltung, beeinflusst.



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

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse	33.616	34.097	32.221
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-16.801	-15.674	-16.978
Personalaufwand	-5.017	-4.896	-6.610
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-5.055	-5.045	-4.917
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.280	-1.287	-1.272
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.957	-1.874	-1.420
Jahresüberschuss	3.896	8.324	3.040

(Angaben in Tsd. €)

Wesentliche Abweichungen zur Position Jahresüberschuss ergaben sich aus den Auflösungen der Rückstellungen und der Minderaufwand in der Instandhaltung.

Mitglieder

Zum Ende des Berichtsjahres waren 16.669 Personen Mitglied unserer Genossenschaft (31.12.2023 = 16.169 Mitglieder). Damit hat sich die Mitgliederanzahl gegenüber dem Vorjahr um 500 erhöht. Der Bestand weiterer Anteile verminderte sich, unter Berücksichtigung von 1.496 Kündigungen, auf insgesamt 10.433 Anteile (2023 = 12.013 Anteile). Der Gesamtbestand an Geschäftsanteilen lag somit, unter Berücksichtigung von Kündigungen, am 31.12.2024 bei 27.102 Anteilen (2023 = 28.182 Anteile). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verminderte sich im Berichtsjahr um -1.089 Tsd. € auf 26.864 Tsd. €.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2024 insgesamt 4.748 Wohnungen in Göttingen und Rosdorf (2023 = 4.751). Hinzu kommen 53 Gewerbeeinheiten (2023 = 53) sowie 1.556 PKW-Stellplätze (2023 = 1.553), davon 1.091 in Garagen oder Tiefgaragen.

Insgesamt wurden zum Jahresende 316.589 m² Wohnfläche bewirtschaftet (2023 = 317.107 m²). Hinzu kommen 6.933 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Die Nutzungsgebühren haben sich im Jahr 2024 wie folgt entwickelt:

	2024	2023	Veränderung
Wohnungen	24.351	23.956	+395
Gewerbe/Gästewohnungen	557	544	+13
Garagen/Stellplätze	607	606	+1
	25.515	25.106	+409

(Angaben in Tsd. €)

Die Nutzungsgebühren erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 um 409 Tsd. €. Darin enthalten sind 148 Tsd. €, die auf eine Anpassung der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung zurückzuführen sind. Reguläre Anpassungen im Zuge eines Mieterwechsels erbrachten Mehrerlöse in Höhe von 261 Tsd. €. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2024 auf 6,41 €/m² (2023 = 6,31 €/m²).



Im Berichtsjahr wurden 370 Dauernutzungsverträge (2023 = 395) geschlossen. Den Neuabschlüssen gegenüber standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 391 Kündigungen (2023 = 404), dieses entspricht einer rückläufigen Fluktuationsquote von 8,2 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang (2023 = 8,5 %). Die Quote vermietungsbedingter Leerstände im Verhältnis zu den Sollmieten verringerte sich auf einen Wert von 0,07 % im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr (2023 = 0,13 %). Zum Stichtag 31.12.2024 waren 61 Wohnungen, davon 53 wegen laufender bzw. geplanter Modernisierungsarbeiten, nicht vermietet.

Die Entwicklung der Mietausfälle (Erlösschmälerung) stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
Erlösschmälerungen resultierend aus:			
Modernisierungsmaßnahmen	222	203	19
Leerstand	19	32	-13
Betriebskostenabrechnung	77	71	6
sonstigen Gründen	33	41	-8
Gesamtsumme	351	347	4

(Angaben in Tsd. €)

Die Erlösschmälerungen blieben im Jahr 2024 konstant (4 Tsd. €), trotz Sanierungstätigkeit der Genossenschaft und der damit einhergehenden Ausfälle bei den Nutzungsgewühren.

Die Forderungsausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit sind in 2024 leicht gestiegen. So erhöhte sich die Quote der Ausfälle im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen von 0,12 % im Jahr 2023 auf 0,22 % im Berichtszeitraum.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2024 investierte die Genossenschaft ein Volumen von 15.031 Tsd. € in Neubau- und Bestandsbauten. Für Neubau und Sanierung wurden im Berichtszeitraum 5.972 Tsd. € aufgewendet (2023 = 5.414 Tsd.). Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung die hohen Ausgaben in Höhe von 9.059 Tsd. € (2023 = 11.294 Tsd. €).

Im Detail stellen sich die Gesamtinvestitionen wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
Neubau, Bauvorbereitung	412	148	
Sanierungsmaßnahmen/ Erweiterungen	5.560	5.266	
Summe aktivierungs- pflichtige Maßnahmen	5.972	5.414	+558
Instandhaltung und Moderni- sierung durch Fremdfirmen	7.548	9.192	
Instandhaltung durch Regiebetriebe	1.511	2.102	
Summe lfd. Aufwand	9.059	11.294	-2.235
Gesamtinvestitionen	15.031	16.708	-1.677

(Angaben in Tsd. €)

Neubau und Sanierung

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 412 Tsd. € aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ein 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 bei dem Neubau die Beheizung 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. Zudem muss das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden, weil das öffentliche Kanalnetz ausgelastet ist. Dafür wurde für die Außenanlagen eine Regenwassermulde geplant.

Ein weiteres Projekt ist der Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude der Wohnungsgenossenschaft in der „Oesterleystraße“. Baubeginn ist für Herbst 2025 geplant. Hier sollen zusätzliche Büros und Werkstatträume entstehen. Zudem wird das bestehende Verwaltungsgebäude energetisch saniert.

Die Summe der aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen im Bestand belief sich 2024 auf insgesamt 5.560 Tsd. €. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurden Eigen- und Finanzierungsmittel eingesetzt. Tätigkeitsschwerpunkte im vergangenen Jahr waren die folgenden Projekte:



„Lotzestraße 61–71“

Die Häuserzeilen „Lotzestraße 61–65“ und „Lotzestraße 67–71“ sind im Berichtsjahr umfangreich saniert worden. Neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle waren die wesentlichen Maßnahmen der Einbau neuer Wohnungs- und Gebäudeeingangstüren, die Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung der Bäder und der Einbau von Solarthermie zur Unterstützung des Heizsystems. Mit Ende der Strangsanierungen im Herbst 2024 gelten auch diese 42 Wohnungen als asbestfrei saniert. Diese Gebäude werden als erste Liegenschaften im Wohnungsbestand an das Göttinger Fernwärmenetz angeschlossen. Die Rekultivierung der Außenanlagen soll im Jahr 2025 den Abschluss der Baumaßnahme bilden. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden sich voraussichtlich auf 6.550 Tsd. € belaufen.

„Beyerstraße 28–30“ und „Goßlerstraße 32–34“

Auch die Gebäudesanierung in der „Beyerstraße 28–30“ wurde fertiggestellt. In Kooperation mit den Göttinger Entsorgungsbetrieben wurde bei diesem Projekt eine Musterlösung für die Versickerung von Regenwasser bzw. eine verzögerte Einleitung auf dem Grundstück realisiert. Damit wollen wir unsere Gebäude vor Grundbruch und unsere Vegetation in Dürrezeiten schützen. Für die Stadtgemeinschaft ist das ein Beitrag zum Starkregenschutz. Wie auch bei anderen Projekten bildete die Rekultivierung der Außenanlagen den Abschluss der Baumaßnahme. Für dieses Projekt fielen Gesamtkosten in Höhe von 6.435 Tsd. € an.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes beliefen sich 2024 auf 9.059 Tsd. € (2023 = 11.218 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies Minderausgaben in Höhe von 2.159 Tsd. €. Umgerechnet auf einen m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit Aufwendungen in Höhe von 27,88 € je m² (2023 = 34,72 €/m²).

Die Aufwendungen für Instandhaltung bzw. Modernisierung des Wohnungsbestandes gliedern sich wie folgt:

	2024	2023	Veränderung
Gesamtaufwand	9.059	11.294	-2.235
davon:			
Instandhaltung/Modernisierung durch Mitarbeiter/-innen der eigenen Regiebetriebe	1.511	2.102	-591
Instandhaltung/Modernisierung durch Fremdfirmen	7.548	9.192	-1.644
davon:			
geplante Maßnahmen	2.915	4.460	-1.545
lfd. Instandhaltung/Modernisierung	4.633	4.732	-99
davon:			
lfd. Instandhaltung	2.210	2.233	-23
Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel	2.423	2.499	-76

(Angaben in Tsd. €)



Die Aufwendungen in Zusammenhang mit den Mieterwechseln gingen gegenüber dem Vorjahr um -76 Tsd. € leicht zurück. Ein Grund hierfür ist die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von Wohnungskündigungen. Die „geplanten Maßnahmen“ weisen geringere Ausgaben gegenüber dem Vorjahr in Höhe von -1.545 Tsd. € aus. Ursache waren hier die Verschiebungen von Maßnahmen ins kommende Jahr sowie ein Verzug zu geplanten Projekten, weil Stellenbesetzungen erst zum Sommer erfolgt sind. Auch die Einarbeitung der neuen Mitarbeiter hat die rechtzeitige Planung von Baumaßnahmen belastet.

Spareinrichtung

Gegenüber dem Vorjahr ist der Spareinlagenbestand um +5,4 Mio. € gestiegen. Gründe für den Anstieg sind neben der hohen Sparbereitschaft unserer Mitglieder die – gegenüber Mitbewerbern – in der Regel guten Konditionen sowie die Einführung neuer Sparprodukte. Somit ergibt sich zum 31.12.2024 ein Spareinlagenbestand von 89,9 Mio. € (2023 = 84,5 Mio. €).

Am 31.12.2024 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 2.938 Sparer. Für diese Sparer wurden 4.894 Konten geführt.

Eine Differenzierung nach Sparprodukten ergibt folgendes Bild:

	2024	2023	Veränderung
Produkt			
Sparkonten mit Kündigungsfrist	32.343	41.745	-9.402
Festzinssparvereinbarungen	52.871	37.648	+15.223
18-Plus Sparen	4.653	5.085	-432
Gesamt	89.867	84.478	+5.389

(Angaben in Tsd. €)

Die Spareinlagen in 2024 haben sich positiv entwickelt. So war ein Spareinlagenzuwachs von rd. 5,4 Mio. € zu verzeichnen, der zu einem Einlagenstand am 31.12.2024 von rd. 89,9 Mio. € führte. Die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen im Dezember 2024 betrug 1,75 % gegenüber 1,44 % im Vergleichsmonat des Vorjahres. 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.

Personal

Der durchschnittliche Personalbestand des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Die Anzahl der in Vollzeit tätigen Mitarbeiter/-innen stieg um eine Person im kaufmännischen und im technischen Bereich um drei Personen. Gleichzeitig schieden Mitarbeiter aufgrund der Ruhestandsregelung aus, sodass sich die Anzahl der tätigen Mitarbeiter/-innen in Vollzeit sowie im Regiebetrieb auf nunmehr 56 erhöhte. Die Anzahl der Teilzeitkräfte stieg von 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf 9. Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 5 Auszubildende für die Genossenschaft tätig.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft



2.1. Vermögenslage

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

Position	2024		2023		+/- Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Anlagevermögen	217.857,0	82,07	216.797,7	84,05	+1.059,3
Umlaufvermögen	47.564,6	17,92	41.103,5	15,94	+6.461,1
Rechnungsabgrenzungsposten	21,6	0,01	21,6	0,01	0,00
Gesamtvermögen	265.443,2	100,00	257.922,8	100,00	+7.520,4
Fremdmittel	140.243,7	52,84	139.348,2	54,03	+896,5
Reinvermögen am Jahresende	125.199,5	47,16	118.574,6	45,97	
Reinvermögen am Jahresanfang	118.574,6		116.469,7		
Vermögenszuwachs	6.624,9	+5,59	2.104,9	+1,81	

Die Erhöhung des Anlagevermögens um 1.059,3 Tsd. € resultiert aus dem Saldo der Zugänge in Höhe von 6.131,6 Tsd. €, den Abgängen und gemindert um die Abschreibungen in Höhe von 5.045,5 Tsd. €. Von den Zugängen standen 412,1 Tsd. € in Zusammenhang mit Herstellungskosten für Neubauprojekte, 5.560,3 Tsd. € entfielen auf Sanierungsmaßnahmen und nachträgliche Herstellungskosten. Für andere Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter fielen 129,2 Tsd. € an. Das Anlagevermögen, das einen Anteil von 82,07 % an der Bilanzsumme hat, ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt (91,18 % der Bilanzsumme).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +6.461,1 Tsd. €, was im Wesentlichen auf einen Zuwachs der Liquidität sowie den Anstieg der unfertigen Leistungen zurückzuführen ist. Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren nahm im Berichtsjahr um 881,9 Tsd. € ab auf insgesamt 16.468,0 Tsd. €, Kassenbestand und Bankguthaben erhöhten sich ebenfalls bis zum Geschäftsjahresende um 7.204,6 Tsd. € auf 20.318,4 Tsd. €.

Der Vermögenszuwachs im Berichtsjahr beträgt 6.624,9 Tsd. € gegenüber 2.104,9 Tsd. € im Jahr 2023.



Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur des Unternehmens in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023:

	2024		2023		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	+/- Tsd. €
Eigenkapital	125.199,5	47,16	118.574,5	45,97	+6.625,0
Fremdkapital – langfristig –	116.835,9	44,02	116.758,6	45,27	+78,1
<i>davon:</i>					
<i>Darlehen</i>	<i>25.315,8</i>		<i>28.089,9</i>		
<i>Pensionsrückstellungen</i>	<i>9.925,8</i>		<i>11.899,2</i>		
<i>sonstige Rückstellungen</i>	<i>52,5</i>		<i>51,6</i>		
<i>sonstige Verbindlichkeiten</i>					
<i>inklusive Spareinlagen</i>	<i>81.541,8</i>		<i>76.717,9</i>		
Summe Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	242.035,4	91,18	235.333,1	91,24	+6.703,10
Fremdkapital – kurzfristig –	23.407,8	8,82	22.589,6	8,76	+817,5
Gesamtkapital	265.443,2	100,00	257.922,7	100,00	+7.520,6

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist 2024 um +6.625,0 Tsd. € gestiegen (2023 = +2.104,9 Tsd. €), was im Wesentlichen auf das Jahresergebnis, vermindert um die im Berichtsjahr ausgeschüttete Dividende in Höhe von 827,2 Tsd. € zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt am Bilanzstichtag bei 47,2 % – im Vorjahr bei 46,0 %.

Die Fremdkapitalquote ging leicht zurück auf 52,7 % (2023 = 54,0 %). Gegenüber dem Vorjahr stieg der Fremdkapitalbestand um +895,6 Tsd. € (2023 = 2.699,3 Tsd. €) an. Darin berücksichtigt sind planmäßige Tilgungen in Höhe von -2.774,1 Tsd. €. Die Spareinlagen verzeichneten, nach Verrechnung von Ein- und Auszahlungen, einen Zufluss von +5.388,8 Tsd. €. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich im Berichtszeitraum um -1.678,1 Tsd. € (2023 = +4.039,6 Tsd. €).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist dem Geschäftszweck angemessen.

2.2. Finanzlage

Die Wohnungsgenossenschaft konnte im Berichtsjahr sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Sparern, kreditgewährenden Institutionen sowie aus dem laufenden Geschäftsverkehr jederzeit nachkommen.

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2024. Sie wurde auf der Grundlage des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21) ermittelt. Die Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	2024	2023
Finanzmittel am 01.01.	+13.113,7	+11.194,8
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	+12.566,2	+11.536,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.630,8	-6.121,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-730,7	-3.496,1
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+7.204,7	+1.918,9
Finanzmittel am 31.12.	+20.318,4	+13.113,7
Cashflow nach DVFA/SG	+11.236,5	+9.641,2

(Angaben in Tsd. €)



Die Wohnungsgenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit in Höhe von +12.566,2 Tsd. €. Der Zufluss reichte aus, um die Kapitalabflüsse im Bereich der Finanzierungstätigkeit sowie den Kapitalbedarf aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um +7.204,7 Tsd.€. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten und einen daran ausgerichteten Instandhaltungs- und Investitionsplan wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert sein.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-32,6	-66,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+26,8	+4,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.098,9	-5.600,2
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	+4.000,0	+2.200,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-3.000,0	-3.000,0
erhaltene Zinsen	+473,9	+341,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.630,8	+6.121,2

(Angaben in Tsd. €)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt -6.104,7 Tsd. € für das Sach- und immaterielle Anlagevermögen ausgegeben bzw. eingezahlt. Dem gegenüber stehen saldierte Finanzmittelab- und -zuflüsse im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in einer Größenordnung von -4.000,0 Tsd. € sowie Zins- und Dividendenerträge in Höhe von +473,9 Tsd. €. Daraus ergibt sich saldiert ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4.630,8 Tsd. €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
Veränderung der Geschäftsguthaben	-871,6	-119,4
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	0,0	+411,2
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-2.774,2	-2.867,1
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0,0	0,0
gezahlte Darlehnszinsen	-240,6	-276,7
Veränderung der Spareinlagen	+3.982,7	+171,6
Auszahlung Dividenden	-827,0	-815,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-730,7	-3.496,1

(Angaben in Tsd. €)

Aus der Finanzierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow in Höhe von -730,7 Tsd. € erzielt. Planmäßige Tilgungen und Zinszahlungen beliefen sich auf insgesamt -3.143,8 Tsd. €. Die Auszahlung der Dividenden sowie die Veränderung der Geschäftsguthaben ergaben saldiert einen Mittelzufluss in Höhe von +3.174,7 Tsd. €. Die Spareinrichtung trug mit Zuflüssen von insgesamt +3.982,7 Tsd. € zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bei.

Für eine kurzfristige Zwischenfinanzierung stand der Genossenschaft im Berichtsjahr eine Kontokorrentlinie in Höhe von 1,0 Mio. € zur Verfügung. Dieser Kredit wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch den Verkauf von Wertpapieren erforderlichen Finanzierungsbedarf zu decken.



2.3. Kennzahlen

Für die Genossenschaft bedeutsame Kennzahlen stellen sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	47,2	46,0
Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	2,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	1,7
Tilgungskraft	Faktor	4,0	3,4
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Nettokaltmiete	%	4,0	3,9
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete	%	12,1	15,6
Mietausfallquote	%	1,0	1,3
Leerstandsquote	%	1,3	0,7
durchschnittlicher Buchwert der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	668	660
durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	256	267
Investitionen im Bestand je m ²	€/m ²	44,9	50,6
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einheit	558	520

2.4. Ertragslage

Das Unternehmen schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.323,6 Tsd. € ab (Vorjahr 2023 = 3.040,0 Tsd. €). Ergebniserhöhend wirkten sich im Berichtsjahr geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und die Auflösung von Pensionsrückstellungen bei aktiven und passiven Mitarbeitern aus.

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2024	2023	Veränderung
Mieterlöse	25.252,0	24.843,7	+408,3
abgerechnete Betriebskosten	8.836,1	7.366,6	+1.469,5
Betreuungsgebühren	0	0	0
sonstige Erlöse	9,3	10,5	-1,2
Gesamt	34.097,4	32.220,8	+1.876,6

(Angaben in Tsd. €)

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Berichtsjahr um +1.876,6 Tsd. €, was im Wesentlichen auf den Anstieg der abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus Kostensteigerungen zurückzuführen ist. Die Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung erbrachten ebenfalls zusätzliche Einnahmen in Höhe von +408,3 Tsd. €.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahresvergleich wie folgt entwickelt:

	2024	2023	Veränderung
umlagefähige Betriebskosten	7.850,7	7.510,4	+340,3
nicht umlagefähige Betriebskosten	238,0	258,1	-20,1
Instandhaltung/Modernisierung	7.509,5	9.192,0	-1.682,5
sonstige Hausbewirtschaftungsaufwendungen	70,6	84,6	-14,0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4,8	0,0	+4,8
Gesamt	15.673,6	17.045,1	-1.371,5

(Angaben in Tsd. €)

Die umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um +4,5 % (2023 = +21,8 %). Höhere Aufwendungen für Heizkosten/Schornsteinreinigung (+167,2 Tsd. €), Müllabfuhr (+65,1 Tsd. €) sowie Wartungskosten (+58,1 Tsd. €) und die Gartenpflege (+35,8 Tsd. €) im Bestand bewirkten einen Anstieg der Position.

Im Geschäftsjahr 2024 betragen die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 7.509,5 Tsd. €, somit 1.682,5 Tsd. € weniger als im Vergleichszeitraum. Einige vorgesehene Maßnahmen kamen nicht wie geplant im Berichtsjahr zur Ausführung, bei anderen Projekten verringert sich, aufgrund neuer Erkenntnisse, der Kostenansatz im Nachhinein zur ursprünglichen Planung.

Die Personalkosten haben sich wie folgt entwickelt:

	2024	2023	Veränderung
Löhne und Gehälter	3.717,7	3.352,7	+365,0
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.177,9	3.257,0	-2.079,1

(Angaben in Tsd. €)



Eine allgemeine Tariferhöhung, individuelle Vergütungsanpassungen einzelner Mitarbeiter/-innen sowie die Einstellung neuer Mitarbeiter bewirkten Mehraufwendungen bei Löhnen und Gehältern von insgesamt 365,0 Tsd. €. Eine Anpassung der Berechnungsparameter für die Altersvorsorge sowie eine Erhöhung der Abzinsungssätze führte bei der Dotierung der Pensionsrückstellung im Berichtsjahr zu Auflösungen und somit geringeren Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr (-2.079,1 Tsd. €).

Die Entwicklung der Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ sowie „sonstige betriebliche Aufwendungen“ stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	5.045,5	4.916,8	+128,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.287,3	1.272,4	+14,9

(Angaben in Tsd. €)

Die planmäßige Abschreibung auf Gebäude und Außenanlagen erhöhte sich 2024 um 128,7 Tsd. €. Dieser Anstieg ist zurückzuführen auf die Investitionstätigkeit der Genossenschaft im Berichtsjahr bzw. in den vergangenen Jahren. Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter und andere Sachanlagen veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ stiegen um +14,9 Tsd. €. Diese Mehr-Ausgaben sind zum Teil auf Abschreibungen auf Forderungen zurückzuführen. Immer mehr Mieter kommen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, bei Tod des Mieters wird das Erbe ausgeschlagen oder es gibt keine Erben. Die Folge ist, dass diese Kosten zulasten der Genossenschaft gehen.

Zinserträge und Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023	Veränderung
Zinserträge	430,0	366,4	+63,6
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	42,1	-42,1
Zinsaufwendungen	1.874,0	1.419,6	+454,4

(Angaben in Tsd. €)

Ein Teil der Liquiditätsüberschüsse wird in festverzinslichen Wertpapieren angelegt. Hieraus resultieren nahezu alle Zinserträge. Die durchschnittliche Verzinsung des Bestandes lag im Berichtsjahr bei 1,91 % (2023 = 1,88%), somit erhöhten sich die Zinserträge.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt auf 1.874,0 Tsd. € (2023 = 1.419,6 Tsd. €). Maßgeblich dafür waren der Anstieg der Spareinlagen sowie die unterjährig mehrfach angepassten Verzinsungen der Spareinlagen. Für Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 240,5 Tsd. € fällig (2023 = 279,5 Tsd. €). Der Zinsanteil für Rückstellungen belief sich im Berichtsjahr auf 225,9 Tsd. € (2023 = 178,6 Tsd. €).



Der Aufwand für „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sowie „sonstige Steuern“ entwickelte sich wie folgt:

	2024	2023	Veränderung
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	35,7	37,5	-1,8
sonstige Steuern	1.003,5	1.000,0	+3,5

(Angaben in Tsd. €)

In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ wurde das steuerliche Ergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt. Die unter „sonstige Steuern“ ausgewiesenen Aufwendungen betreffen fast ausschließlich Grundsteuerzahlungen für den Wohnungsbestand.

Die Betriebsergebnisrechnung stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2024	2023
Betriebsergebnis	5.601,4	2.242,7
Finanzergebnis	160,8	468,5
neutrales Ergebnis	2.597,1	366,3
Steuern vom Einkommen (Ertrag)	-35,7	-37,5
Jahresüberschuss	8.323,6	3.040,0

(Angaben in Tsd. €)



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. Mit Hilfe 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. Unabhängig davon sind jährlich, ggf. aber auch anlassbezogen, Überprüfungen und – bei Bedarf – Anpassung der Strategien vorzunehmen.

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 sind Verantwortliche zu benennen. 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 Aufgaben des/der IT-Informationssicherheitsbeauftragten sind 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 sind 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 das Ziel einer weitestgehenden Treibhausgasneutralität zu erreichen, bedarf es erheblicher Investitionen in den Wohnungsbestand.

Steigende Energiekosten und regulatorische Vorgaben bewirken faktisch einen Zwang zur energetischen Sanierung mit weitreichenden Folgen, sowohl für die Genossenschaft als auch für die Wohnungsnutzer. Energetische Modernisierungen sollen einen Beitrag leisten, den Energieverbrauch zu senken. Es ist jedoch zu erwarten, dass trotz dieser Einsparmaßnahmen die Bruttowarmmiete aufgrund stetig steigender Energiekosten weiter ansteigen wird. In Anbetracht der enormen Investitionen könnten 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 2024 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 über-

schaubar 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 im Jahr 2024 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 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 der Wunsch vieler Mieter nach energetischer Aufwertung ihres Hauses versetzt uns in die Lage, Sanierungsmaßnahmen durch Mietanpassungen angemessen zu refinanzieren. Darüber hinaus verdeutlicht der im Jahr 2023 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 externer Fachkräfte in unterschiedlichsten Bereichen soll den aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften entstehenden Folgen entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus werden in der Genossenschaft wichtige Themenfelder wie Geldwäsche, Datenschutz, Auslagerungen oder Compliance durch fachkundige Mitarbeiter/-innen betreut. Für den wichtigen Bereich der unternehmens-eigenen 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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2025 werden sich weiterhin schwierig gestalten. Hohe Anforderungen an die Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes verbunden mit weiter steigenden Baukosten belasten ebenso das Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Förderseite. Sich ständig ändernde neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung von Mieterhöhungen erschweren zusätzlich die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Angesichts hoher Unsicherheiten und gewaltiger Zukunftsaufgaben blickt die Wohnungsgenossenschaft eG dennoch positiv in die Zukunft und erwartet, unter den gegebenen Umständen, einen zufriedenstellenden Jahresüberschuss.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor sehr hoch, was sich in der Entwicklung der Mitgliederzahlen und der Menge der wohnungssuchenden Mitglieder widerspiegelt. Wir erwarten deshalb im kommenden und auch in den Folgejahren eine nahezu vollständige Vermietung unseres Wohnungsbestandes, bei unverändert günstigen Rahmenbedingungen. Die Stadt Göttingen mit ihren aktuell rd. 125.000 Einwohnern wird auch in Zukunft als wichtiger Arbeitsstandort Ziel für arbeitssuchende Personen aus dem Umland sein. Weitere entscheidende Faktoren für den Göttinger Wohnungsmarkt sind die Universität und die Einrichtungen und Firmen im universitären Umfeld. Ein attraktiver Hochschulstandort wird auch in den nächsten Jahren für einen konstant hohen Zuzug von Studenten und Wissenschaftlern aus dem In- und Ausland sorgen.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit wird zukünftig noch intensiver geführt werden müssen. Durch eine zunehmende gesellschaftliche Diskussion sind neben ökologischen Themen in den vergangenen Jahren vermehrt auch ökonomische und soziale Themen in den Fokus geraten. Eine nachhaltige Entwicklung definiert sich als Prozess, der sowohl Umweltgesichtspunkte als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Keine dieser Dimensionen darf auf Kosten einer anderen maximiert werden. Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft müssen sich daher im Spannungsfeld von sozialen und ökologischen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

Im Vordergrund unseres genossenschaftlichen Handelns und unserer Aktivitäten steht seit Jahren die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unsere Eigentümerstruktur als genossenschaftliche Rechtsform ermöglicht uns hierbei ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit. Wir sind ausschließlich regional am Standort Göttingen aktiv, handeln langfristig orientiert und haben die Förderung unserer Mitglieder zum Ziel, womit die soziale Komponente der Nachhaltigkeit bereits in unserer Unternehmenspolitik verankert ist.

Nachdem wir mit der CO₂-Bilanz die Grundlage für einen noch zu erstellenden Klimapfad erarbeitet haben, verfolgt die Wohnungsgenossenschaft die Zielsetzung einer CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2045. Eine hohe Investitionsaktivität bei den energetischen Sanierungen und einer geplanten Ausweitung der Umstellung der Versorgung auf fossilfreie Energie in unserem Bestand wird auch bei einer mittelfristigen strategischen Planung eine große Aufgabe in den kommenden Jahren sein. Perspektivisch sichert die Wohnungsgenossenschaft durch diese Maßnahmen den genossenschaftlichen Förderauftrag.

Allerdings dürfen die ökologisch notwendigen Sanierungen nicht ein Ausmaß annehmen, dass die betriebswirtschaftliche Rentabilität nicht mehr gegeben ist. Anpassungen der Nutzungsgebühren sind für die Wirtschaftlichkeit eines Projektes notwendig, wobei bedacht werden muss, dass die sozialen Komponenten und die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung noch gegeben sind.

Um dem Kostenanstieg bei Materialien, Bauleistungen und allgemeinen Verwaltungskosten Rechnung zu tragen und um die durch neue gesetzliche Regelungen entstehenden Mehrbelastungen aufzufangen, wird die Genossenschaft die Nutzungsgebühren erhöhen müssen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird nach vorsichtiger Einschätzung ein Jahresüberschuss von 3,3 Mio. € erwartet. Dieser Überschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus nachstehend aufgeführten wesentlichen Kenngrößen zusammen:



	Ist 2024	Plan 2025
Umsatzerlöse	34.097	34.115
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-15.674	-17.192
Personalaufwand	-4.896	-5.196
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.045	-5.195
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.287	-1.285
Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Wertpapiere	-1.874	-2.154
Jahresüberschuss	8.324	3.314

(Angaben in Tsd. €)

Die erwarteten Umsatzerlöse werden sich gemäß Wirtschaftsplanung voraussichtlich auf rd. 34,1 Mio. € erhöhen.

Für Neubautätigkeit und Sanierung/Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind Investitionen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 17,2 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen rd. 1,8 Mio. € auf einen Neubau in der Hambergstraße in Rosdorf sowie für den Anbau und die Sanierung des Verwaltungsgebäudes.

In der Jahresplanung sind für Sanierungen und Instandhaltungen rd. 15,4 Mio. € veranschlagt, davon sind rd. 9,2 Mio. € aufwandswirksam. Auf lfd. Instandhaltung und Ausgaben im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel entfallen rd. 5,0 Mio. €. Weitere 10,4 Mio. € sind geplanten Einzelmaßnahmen zuzuordnen, wobei allein für die energetische Sanierung der Häuser Annastr. 26–28 und Arndtstr. 18–22 rd. 6,9 Mio. € veranschlagt werden. Zudem sind Ausgaben für haustechnische Anlagen in Höhe von rd. 630,0 Tsd. € vorgesehen. Für die lfd. Bewirtschaftung des Gebäudebestandes erwarten wir im Jahr 2025 Betriebskosten in Höhe von rd. 8,0 Mio. €.

An Personalkosten wurden im Rahmen der Jahresplanung rd. 5,2 Mio. € veranschlagt. Berücksichtigt wurden dabei ein im Jahresdurchschnitt erhöhter Personalbestand sowie die Anpassung von Tarifgehältern im Einzelfall.

Die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Genossenschaft bewirkt einen weiteren Anstieg der planmäßigen Abschrei-

bungen auf das Sachanlagevermögen. Für das Jahr 2025 werden infolgedessen Abschreibungen in Höhe von rd. 5,2 Mio. € erwartet.

Der Planansatz für den Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sieht Ausgaben von rd. 1,3 Mio. € vor.

Der Spareinlagenbestand wird sich unseren Erwartungen zufolge erhöhen. Die eingetretene Zinssenkung an den Geld- und Kapitalmärkten beeinflusst auch die Zinsentwicklung in der Spareinrichtung. Bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft mehrfach die Konditionen für ihre Sparprodukte angepasst. Für das Jahr 2025 gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen konstant halten werden, weshalb wir im Bereich der Spareinlagen Mehraufwendungen in Höhe von rd. 285 Tsd. € erwarten.

Die aktuellen Polykrisen erschweren mit den zahlreichen Risikofaktoren eine verlässliche Prognose. Dazu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den Konjunkturverlauf, insbesondere aber die gesetzlichen Rahmenbedingungen verbunden mit einer erforderlichen Förderkulisse, um die Herausforderungen sozial gerecht zu lösen.

Mit einer großen Solidargemeinschaft von 16.669 Mitgliedern und einer soliden wirtschaftlichen Tragfähigkeit blickt die Wohnungsgenossenschaft trotz der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen positiv in die Zukunft.

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, 10.04.2025

Der Vorstand

Michaelis Scherrer

Michaelis

Scherrer





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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

der
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4
37083 Göttingen



Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		56.813,68	72.744,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	206.751.293,34		203.627.302,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.401.099,01		9.583.654,97
3. Grundstücke ohne Bauten	563.124,95		562.644,95
4. technische Anlagen und Maschinen	21.531,00		19.323,00
5. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.730,00		492.938,42
6. Anlagen im Bau	0,00		2.123.015,74
7. Bauvorbereitungskosten	631.074,59		314.695,71
8. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	217.798.852,89	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. andere Finanzanlagen	<u>1.340,00</u>	1.340,00	1.340,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.984.591,44		8.634.174,82
2. andere Vorräte	<u>88.725,83</u>	9.073.317,27	114.616,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	95.226,85		100.008,80
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.609.716,49</u>	1.704.943,34	1.791.001,74
III. Wertpapiere		16.468.008,63	17.349.948,09
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	20.318.378,23		13.113.746,48
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>	20.318.378,23	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	4.466,69		5.914,65
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>17.118,34</u>	21.585,03	15.643,59
D. Aktive latente Steuern		0,00	0,00
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		265.443.239,07	257.922.714,02



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	26.864.308,68		27.953.477,46
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	556.111,17		374.555,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.377.000,00</u>	28.797.419,85	1.341.000,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (29.871,76)			(56.793,33)
II. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	21.775.000,00		20.825.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (950.000,00)			(300.000,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(0,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	7.922.359,98		7.922.359,98
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(0,00)
3. andere Ergebnismrücklagen	<u>59.328.750,75</u>	89.026.110,73	57.415.567,03
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (1.915.563,72)			(2.726.268,62)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (2.380,00)			(2.600,00)
III. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.323.590,34		3.039.958,72
2. Entnahme aus Ergebnismrücklagen	2.380,00		2.600,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-950.000,00</u>	7.375.970,34	-300.000,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.925.798,00		11.899.170,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		57.780,71
3. sonstige Rückstellungen	<u>1.364.942,28</u>	11.290.740,28	1.443.433,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.317.384,82		27.939.900,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		151.751,15
3. Spareinlagen	89.867.041,49		84.478.239,94
4. erhaltene Anzahlungen	9.397.853,72		9.677.458,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.974,31		34.046,10
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.930.152,96		2.512.123,36
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.000.994,86</u>	128.558.402,16	718.739,56
davon aus Steuern: (258.995,65)			(173.718,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (8.414,96)			(11.191,80)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		394.595,71	435.551,95
E. Passive latente Steuern		0,00	0,00
Bilanzsumme		265.443.239,07	257.922.714,02

(Angaben in €)



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.088.102,04		32.210.300,96
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>9.282,21</u>	34.097.384,25	10.475,07
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		350.416,62	1.407.569,16
3. andere aktivierte Eigenleistungen		267.476,59	296.852,40
4. sonstige betriebliche Erträge		2.993.321,30	1.024.753,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.668.801,43		16.974.308,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.786,60</u>	15.673.588,03	3.988,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.717.652,91		3.352.699,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.177.866,87</u>	4.895.519,78	3.257.029,39
<i>davon für Altersversorgung: (452.332,86)</i>			<i>(2.591.384,57)</i>
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.045.479,68		4.916.763,43
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	5.045.479,68	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.287.253,85	1.272.365,23
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	53,20		51,29
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>429.975,68</u>	430.028,88	366.356,45
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		42.133,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.874.019,86</u>	1.874.019,86	1.419.623,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		35.725,31	37.492,93
15. Ergebnis nach Steuern		9.327.041,13	4.039.953,99
16. sonstige Steuern		1.003.450,79	999.995,27
17. Jahresüberschuss		8.323.590,34	3.039.958,72
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		2.380,00	2.600,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-950.000,00	-300.000,00
Bilanzgewinn		7.375.970,34	2.742.558,72

(Angaben in €)



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 14.07.2021 (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, soweit sie anfielen, bei der Aktivierung nicht berücksichtigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Ermittlung der unfertigen Leistungen wird unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Für die Bewertung des Reparaturmaterial- und Heizölbestandes wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Gegenstände und Bestände zuerst verbraucht wurden. Unter Berücksichtigung aller Risiken wurde für den Forderungsbestand die Pauschalwertberichtigung angepasst. 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 31.12.2024 waren die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,1 % sowie eine Rentendynamik von 2,00 % angesetzt. Als Rechnungszins wurde zum 31.12.2024 – 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 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) 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 – gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank – abgezinst. Die Abzinsung der Rückstellung für Jubiläumsverbindlichkeiten erfolgte mit dem durchschnittlichen Zins einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,96 % (Vorjahr 1,74 %) zum 31.12.2024.

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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel auf Seite 46/47.

Der Zuwachs bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ beträgt – vor Abschreibung – saldiert rd. 7,6 Mio. €. Diese Summe beinhaltet im Wesentlichen die Maßnahmen für die Gebäudesanierungen in der Lotzestraße 61–71, in der Beyerstraße 28–30 sowie in der Goßlerstraße 32–34. In der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ist ein Ausbau einer Gewerbeeinheit in der Beyerstraße 26 enthalten.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Planungskosten in Höhe von 631 T€ für Projekte enthalten, die bereits im Geschäftsjahr begonnen haben und in den kommenden Jahren fortgeführt werden.

Zugänge und Abgänge der Position „andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen überwiegend den Austausch von Wirtschaftsgütern aus dem Bereich der EDV, um die Datensicherheit weiterhin zu optimieren und die Digitalisierung voranzubringen. Zusätzlich wurden der Fuhrpark für den Regiebetrieb und für die Verwaltung erweitert sowie neue Maschinen für unsere Regiehandwerker angeschafft.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 8.984.591,44 € (Vorjahr 8.634.174,82 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2024	davon:	2023	davon:
	Gesamt	>1 Jahr	Gesamt	>1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	95.226,85	38.624,82	100.008,80	27.735,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	1.609.716,49	1.233.675,00	1.791.001,74	1.233.675,00
Gesamtbetrag	1.704.943,34	1.272.299,82	1.891.010,54	1.261.410,10

Die Bilanzposition „sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Beträge in Höhe von 254.102,00 € (Vorjahr 490.049,77 €), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darin berücksichtigt sind u. a. die Zinsabgrenzung auf den Wertpapierbestand in Höhe von 171.592,86 € sowie die Ansprüche gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten in Höhe von 73.282,30 €.

Darüber hinaus beinhaltet die Bilanzposition Steuererstattungsansprüche in Höhe von 37.221,47 € (Vorjahr 147,66 €).

Bei dem zum 31.12.2024 ausgewiesenen Wertpapierbestand in Höhe von 16.468.008,63 € (Vorjahr 17.349.948,09 €) handelt es sich ausschließlich um festverzinsliche Industrielanleihen in- und ausländischer Emittenten. Neuanlagen im Nominalwert von 3.000 Tsd. € standen Rückzahlungen im Nominalwert von 4.000 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.



Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	276.300,84	32.641,32	-23.377,55	0,00	0,00	285.564,61
Grundstücke mit Wohnbauten	292.415.184,85	5.331.775,59	-30.000,00	2.293.941,78	0,00	300.010.902,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.142.412,58	182.841,56	0,00	0,00	0,00	16.325.254,14
Grundstücke ohne Bauten	3.174.803,41	480,00	0,00	0,00	0,00	3.175.283,41
technische Anlagen und Maschinen	79.403,98	5.889,93	-2.932,20	0,00	0,00	82.361,71
andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.181.111,57	90.647,71	-19.186,33	0,00	0,00	2.252.572,95
Anlagen im Bau	2.123.015,74	0,00	0,00	-2.123.015,74	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	314.695,71	487.304,92	0,00	-170.926,04	0,00	631.074,59
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	316.430.627,84	6.098.939,71	-52.118,53	0,00	0,00	322.477.449,02
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	316.708.268,68	6.131.581,03	-75.496,08	0,00	0,00	322.764.353,63



Abschreibungen					Buchwert		
kumuliert zum 01.01.2024	des Geschäfts- jahres	Anderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit:			kumuliert zum 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2023
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Um- buchungen			
€	€	€	€	€	€	€	€
203.556,84	48.571,64	0,00	-23.377,55	0,00	228.750,93	56.813,68	72.744,00
88.787.882,52	4.475.046,46	0,00	-3.320,10	0,00	93.259.608,88	206.751.293,34	203.627.302,33
6.558.757,61	365.397,52	0,00	0,00	0,00	6.924.155,13	9.401.099,01	9.583.654,97
2.612.158,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.612.158,46	563.124,95	562.644,95
60.080,98	3.681,93	0,00	-2.932,20	0,00	60.830,71	21.531,00	19.323,00
1.688.173,15	152.782,13	0,00	-19.112,33	0,00	1.821.842,95	430.730,00	492.938,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.123.015,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	631.074,59	314.695,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
99.707.052,72	4.996.908,04	0,00	-25.364,63	0,00	104.678.596,13	217.798.852,89	216.723.575,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
99.910.609,56	5.045.479,68	0,00	-48.742,18	0,00	104.907.347,06	217.857.006,57	216.797.659,12

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand 01.01.2024	Vermögens- verrechnung gem. § 246 HGB	Zuführung	Aufzinsung	Verbrauch	Auflösung	Vermögens- verrechnung gem. § 246 HGB	Bestand 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	11.899.170,00	0,00	389.130,77	224.264,94	-398.419,18	-2.188.348,53	0,00	9.925.798,00
Steuerrückstellungen	57.780,71	0,00	0,00	0,00	-57.780,71	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen für:								
Prüfungskosten	65.200,00	0,00	68.000,00	0,00	-63.200,00	0,00	0,00	70.000,00
Jahresabschlusskosten und Veröffentlichung	61.700,00	0,00	71.000,00	0,00	-59.343,92	-2.356,08	0,00	71.000,00
Urlaubsansprüche/ Arbeitszeitguthaben	180.430,30	0,00	138.050,86	0,00	-180.430,30	0,00	0,00	138.050,86
Altersteilzeit	5.368,71	0,00	0,00	0,00	-5.368,71	0,00	0,00	0,00
Jubiläumzahlungen	21.277,00	0,00	3.255,62	424,11	-1.107,27	-533,46	0,00	23.316,00
unterlassene Instandhaltung	646.190,19	0,00	648.414,00	0,00	-526.837,61	-98.652,58	0,00	669.114,00
Baukosten	66.900,00	0,00	12.660,00	0,00	-66.900,00	0,00	0,00	12.660,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	293.419,49	0,00	217.056,27	0,00	-211.241,19	-23.762,87	0,00	275.471,70
sonstige Verwaltungskosten	102.948,23	0,00	28.611,30	1.166,20	-27.396,01	0,00	0,00	105.329,72
sonstige Rückstellungen	1.443.433,92	0,00	1.187.048,05	1.590,31	-1.141.825,01	-125.304,99	0,00	1.364.942,28

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ergibt sich aus dem Unterschied der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,90 %) und einer Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96 %) ein Betrag zum Bilanzstichtag von -81.170 € (Vorjahr 142.484 €).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten insgesamt	davon: Restlaufzeit		
			bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024 (2023)	25.317.384,82 (27.939.900,18)	2.810.763,64 (2.703.904,46)	9.628.339,42 (10.145.139,24)	12.878.281,76 (15.090.856,48)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024 (2023)	0,00 (151.751,15)	0,00 (151.751,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	2024 (2023)	9.397.853,72 (9.677.458,15)	9.397.853,72 (9.677.458,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024 (2023)	44.974,31 (34.046,10)	44.974,31 (34.046,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2024 (2023)	2.930.152,96 (2.512.123,36)	2.629.547,81 (2.220.704,90)	300.605,15 (291.418,46)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	2024 (2023)	1.000.994,86 (718.739,56)	940.620,36 (658.267,20)	60.374,50 (60.472,36)	0,00 (0,00)
Gesamt	2024 (2023)	38.691.360,67 (41.034.018,50)	15.823.759,84 (15.446.131,96)	9.989.319,07 (10.497.030,06)	12.878.281,76 (15.090.856,48)



In den Verbindlichkeiten finden sich Beträge in Höhe von 176.618,80 € (Vorjahr = 89.735,07 €), 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:

	Jahr	Gesamt €	vereinbarte Kündigungsfrist/-sperrfrist	
			von 3 Monaten €	von mehr als 3 Monaten €
	2024 (2023)	89.867.041,49 (84.478.239,94)	35.365.618,10 (40.137.049,85)	54.501.423,39 (44.341.190,09)
davon: gekündigte Beträge	2024 (2023)	9.184.613,89 (9.202.566,67)		

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Sicherheiten gestellt:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten		gesichert durch:	
		insgesamt €	davon gesichert: €	Grundschulden €	Hypotheken €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	25.317.384,82	25.317.384,82	24.350.471,25	966.913,57
	(2023)	(27.939.900,18)	davon verbrieft: (27.939.855,18)	2.862.678,18 (26.929.233,83)	0,00 (1.010.621,35)
			davon verbrieft:	(3.488.620,53)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	0,00	0,00	0,00	0,00
	(2023)	(151.751,15)	davon verbrieft: (151.751,15)	0,00 (151.751,15)	0,00 (0,00)
			davon verbrieft:	(151.751,15)	(0,00)

Die Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Zuschussmittel des Landes Niedersachsen in Höhe von 299.800,00 €, die planmäßig über eine Restlaufzeit von 19 Jahren aufgelöst werden. Von der Stadt Göttingen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten geleistete Zahlungen in Höhe von 34.352,50 € werden anteilig über einen Zeitraum von 5 Jahren aufgelöst.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse“ setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	€	€
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.088.102,04	32.210.300,96
davon:		
Mieterlöse	25.240.672,10	24.830.815,38
abgerechnete/einbehaltene		
Betriebskosten	8.836.104,04	7.366.609,41
sonstige Erlöse	11.325,90	12.876,17
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.282,21	10.475,07
Gesamt	34.097.384,25	32.220.776,03

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 1.877 Tsd. €. Mehrerlöse von rd. 148 Tsd. € sind auf Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung zurückzuführen. Um rd. 262 Tsd. € sind die Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel an die festgelegten Mietobergrenzen angepasst worden. Die restlichen Mehrerlöse resultieren aus dem Anstieg der abgerechneten Betriebskosten.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (+350.416,62 €) ist auf Preissteigerungen der umlagefähigen Betriebskosten im Geschäftsjahr zurückzuführen.

In der Position „andere aktivierte Eigenleistungen“ finden sich Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 267.476,59 € (Vorjahr 292.224,60 €). Aktivierbare Leistungen für den Regiebetrieb beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,00 € (Vorjahr 4.627,80 €).

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.313.653,52 € (Vorjahr 353.870,07 €). Davon entfallen auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen 2.188.348,53 € (Vorjahr 277.537,32 €). Rückzahlungs- und Zuschreibungsgewinne aus Wertpapieranlagen beliefen sich im Berichtsjahr auf 238.577,29 € (Vorjahr 441.280,70 €). Aus der Regulierung von Versicherungsschäden erhielt die Genossenschaft 70.241,56 € (Vorjahr 40.612,73 €) erstattet. An weiteren aperiodischen Erträgen – überwiegend aus Versicherungsleistungen – wurden 191.382,38 € vereinahmt (Vorjahr 51.883,97 €). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung weitere Erlöse in Höhe von 169.395,53 € erzielt (Vorjahr 125.626,17 €).

Die „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	€	€
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.668.801,43	16.974.308,76
davon:		
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	7.509.509,93	9.121.225,10
Betriebskosten	8.088.698,59	7.768.497,92
sonstige Hausbewirtschaftungskosten	70.592,91	84.585,74
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.786,60	3.988,07
Gesamt	15.673.588,03	16.978.296,83

Die „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ sind gegenüber dem Vorjahr um -1.305,5 Tsd. € gesunken. Unter anderem sind Maßnahmen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes (-1.611,7 Tsd. €) verschoben worden. Die laufenden Betriebskosten (320,2 Tsd. €) sind gestiegen, was im Wesentlichen aus Preissteigerungen resultiert. In der Position „Sonstige Hausbewirtschaftungskosten“

sind Aufwendungen i. H. von 62 Tsd. € für Mietverfahren und Räumungskosten enthalten.

Die in den „Personalaufwendungen“ auszuweisenden Aufwendungen für Pensions- und Jubiläumsverpflichtungen enthalten, soweit sie die Zuführung zu den jeweiligen Rückstellungspositionen betreffen, keinen unter den „Zinsen und



ähnliche Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil. Der geringere „Personalaufwand“ (-1.714,2 Tsd. €) erklärt sich im Wesentlichen so, dass die Auflösungen von Pensionsrückstellungen zur Minderung der „Aufwendungen für Altersversorgung“ (-2.139,1 Tsd. €) führten.

Aufgrund der Sanierungen im Bestand erhöhten sich die „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen“ auf 5.045,5 Tsd. € (Vorjahr 4.916,8 Tsd. €).

Im Berichtsjahr sind „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ähnlich hoch wie im Vorjahr. Die Unterstützungsleistungen an Mieter im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen reduzierten sich um -79 Tsd. €. Hingegen erhöhten sich die Abschreibungen auf Mietforderungen um 50 Tsd. €.

Von den insgesamt 429.975,68 € der Position „sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge“ (Vorjahr 366.356,45 €) resultierten 342.347,83 € (Vorjahr 323.870,53 €) aus der Anlage liquider Mittel in Wertpapieren.

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten Beträge aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 225.855,25 € (Vorjahr 178.616,32 €). Für Spareinlagen wurden im Geschäftsjahr 1.391.913,26 € (Vorjahr 950.450,22 €) aufgewendet, für Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 241.995,63 € gezahlt (Vorjahr 278.330,14 €).

Der Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ berücksichtigt Rückstellungen für das Geschäftsjahr in notwendiger Höhe. Die Position „sonstige Steuern“ beinhaltet nahezu ausschließlich Grundsteuerzahlungen für das Immobilienvermögen.

D. Sonstige Angaben

Nachstehend aufgeführte Haftungsverhältnisse betreffen 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 zu Lasten des Sicherungsfonds beschließt.

Haftungsverhältnisse aus mittelbaren Altersversorgungs- verpflichtungen:

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen gewährt den Beschäftigten seit 2002 Leistungen der betrieblichen Altersversorgung als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Durch-

führung 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 33 Beschäftigte von der Entgeltumwandlung Gebrauch gemacht. Der monatliche Beitrag, den die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zu entrichten hat, beläuft sich mit Stand Dezember 2024 monatlich auf insgesamt 4.423,00 €. Ein nennenswerter Anstieg der Beitragsverpflichtungen ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.



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

Bereich	Geschäftsjahr				
	2025	2026	2027	2028	2029
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
laufende oder in Planung befindliche Bauvorhaben	3.637,2				
Hausbewirtschaftung	1.848,8	199,0	173,2	157,5	60,8
sonst. betriebliche Aufwendungen	252,0	0,8			

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. 2 hauptamtl. Vorstandsmitglieder)	21	4
Techn. Mitarbeiter/-innen (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	14	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	21	4
Gesamt	56	9

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

		Anzahl der Mitglieder
Bestand	31.12.2023	16.169
Zugang		883
Abgang		383
Bestand	31.12.2024	16.669

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.089.168,78 € vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 16.669.000,00 €.

Die Haftsummen haben sich damit im Geschäftsjahr um 500.000,00 € 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:
Michael Przibilla (bis 29.02.2024)..... Bankkaufmann
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
Petra Thiemann (bis 18.06.2024)..... Sparkassenkauffrau
Dr. Marieke Ahlborn (ab 18.06.2024)..... Geologin
Dr. Dagmar Schlapeit-Beck Sozialwissenschaftlerin
Katja Töpfer Grafikerin
Anneke Brand (bis 18.06.2024) Sparkassen-Fachwirtin
Peter Wenzel (bis 18.06.2024)..... Diplom-Finanzwirt
Dr. Andrea Bindig (ab 18.06.2024)..... Richterin
Thomas Richardt (ab 18.06.2024)..... Berufsschullehrer

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:
Mitglieder des Vorstands 0,00 €
Mitglieder des Aufsichtsrats 0,00 €

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

Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2024 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	8.323.590,34 €
zzgl. Entnahmen 2024 aus der Rücklage für soziale Zwecke:	2.380,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die „gesetzliche Rücklage“:	-950.000,00 €
ergibt einen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024:	7.375.970,34 €
zzgl. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr:	0,00 €
	7.375.970,34 €

Nach Maßgabe der Satzung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das auf den Pflichtanteil entfallende dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 15.910.388,64 € zum 01.01.2024 sowie Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben aller weiteren Anteile in Höhe von 11.997.088,82 € zum 01.01.2024 mit einem Ausschüttungsbetrag von insgesamt:	876.357,31 €
Zuweisung in die freie Rücklage:	6.499.613,03 €
	7.375.970,34 €

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, 28. März 2025

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

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

Der Vorstand

Michaelis

Scherrer



Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2024 war im Aufsichtsrat geprägt durch dessen neue Zusammensetzung nach den Wahlen zum Aufsichtsrat in der Vertreterversammlung vom 18. Juni 2024. Drei der sieben Mitglieder wurden neu gewählt. Mit der Vertreterversammlung endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Anneke Brand, Frau Petra Thiemann, Frau Katja Töpfer und Herrn Peter Wenzel. Frau Brand, Frau Thiemann und Herr Wenzel standen nicht wieder zur Wahl. Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Göttingen spricht allen Mitgliedern, die über mehrere Wahlperioden hinweg im Aufsichtsrat sowie in dessen Ausschüssen engagiert, zuverlässig und kompetent mitgewirkt haben, seinen Dank aus und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute. Frau Töpfer wurde in ihrem Amt als Aufsichtsratsmitglied bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Frau Dr. Andrea Bindig, Frau Dr. Marieke Ahlborn und Herr Thomas Richardt. Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des neu gebildeten Aufsichtsrats wurden Dr. Martin Bruse als Vorsitzender sowie Bendine Röwer-Schulte als stellvertretende Vorsitzende in ihren Ämtern bestätigt. Bedingt durch die Neuwahl setzen sich die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrats verändert neu zusammen. Dem Prüfungsausschuss gehören nun Dr. Marieke Ahlborn, Dr. Andrea Bindig und Bendine Röwer-Schulte an. Letztere bleibt Sprecherin des Ausschusses. Dem Wohnungs- und Bauausschuss gehören Katja Töpfer, Dr. Dagmar Schlapeit-Beck und Thomas Richardt an. Frau Dr. Schlapeit-Beck wurde zur neuen Sprecherin bestimmt.

Wir möchten Claus Reinke gedenken, der Ende letzten Jahres verstorben ist. Er war von 1989 bis 2002 Vorstand der Wohnungsgenossenschaft und Leiter der Buchhaltung. Nach seiner Dienstzeit hat er bis 2014 als gewählter Aufsichtsrat die Arbeit im Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss mit seinem Sachverstand unterstützt. Weiter müssen wir Herrn Horst Schachtschneider gedenken, der ebenfalls zum Ende des vergangenen Jahres verstorben ist. Herr Schachtschneider hat sich von 1991 bis 2009 im Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft sowie dem Wohnungs- und Bauausschuss mit seiner Kompetenz engagiert. Hierfür sind wir beiden sehr dankbar.

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat den Vorstand kontinuierlich sowohl in seiner kontrollierenden Funktion als auch in einer beratenden Rolle begleitet. Es werden die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, strategische Bedeutung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorstandshandelns thematisiert. Die schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands stellen die wesentliche Grundlage für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse zur Erfüllung dieser Pflichten dar. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über die Unternehmensstrategie, die Planung, die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und seiner Segmente, die Risikosituation, das Risiko- und Chancen-Management, die Compliance, die Investitionsschwerpunkte und etwaige Planabweichungen berichtet. In Ergänzung dieser Berichte holte der Aufsichtsrat weitere Informationen durch Nachfrage beim Vorstand ein. Der Aufsichtsrat hat sämtliche vom Vorstand erteilten Berichte und Informationen auf ihre Plausibilität hin überprüft und bewertet und hat stets eine positive Würdigung hierzu gegeben.

Gemäß Satzung und Geschäftsordnung bedarf es vor der Umsetzung von zahlreichen Aufgaben und Entscheidungen durch den Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Geschäftsaktivitäten und Maßnahmen, die der Vorstand dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr zur Zustimmung vorgelegt hat, wurden alle gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert und eingehend geprüft. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Plänen und Maßnahmen jeweils zugestimmt.

Zwischen den regulären Sitzungen besteht seitens des Vorstands die Möglichkeit, über Einzelfragen schriftlich oder in Gesprächen Bericht zu erstatten. Zu den festgelegten Verfahren gehören auch regelmäßig stattfindende Termine des Vorsitzenden des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Im Rahmen dieser Zusammenkünfte erfolgt eine Information über aktuelle Geschäftsvorfälle und wichtige Ereignisse.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden drei Aufsichtsratssitzungen sowie neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Im November 2024 wurde eine weitere Vertreter-



Veranstaltung mit dem Thema „Wohnungsgenossenschaft im Dialog“ durchgeführt, an der der Aufsichtsrat und der Vorstand teilnahmen.

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an für ihre Aufgabenwahrnehmung erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen teil, um den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin an einen qualifizierten Aufsichtsrat gerecht zu werden. Im September 2024 nahmen einige Aufsichtsratsmitglieder am Verbandstag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) teil, der sich mit dem Thema „Energie- und Klimakrise“ befasste. Mitglieder der Ausschüsse nahmen regelmäßig an Haussprecherversammlungen sowie an Informationsveranstaltungen für die Mieter teil.

Im Jahr 2024 erfolgte seitens des Prüfungsausschusses die Prüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Im Rahmen der regelmäßigen Beratungen des Prüfungsausschusses wurden unter anderem die Quartalsberichte erörtert, welche Informationen bezüglich der Entwicklung der Sollmieten, Spareinlagen, der Kostenentwicklung für Modernisierung und Neubau, der Abweichungen gegenüber den Planzahlen sowie der Risikobeurteilung enthalten. Des Weiteren wurde eine nicht angekündigte Kassenprüfung durchgeführt, die zu keinen Beanstandungen führte. Der Wohnungs- und Bauausschuss befasste sich eingehend mit einzelnen Bau- und Sanierungsprojekten. Intensiv behandelt wurden die größeren Sanierungs- und Instandhaltungsprojekte, jedoch auch die laufenden Planungen zur Erweiterung der Geschäftsstelle und das für die Zukunft anstehende Entwicklungsprojekt „Auf dem Hagen“. Der Vorstand informiert den Bauausschuss in regelmäßigen Abständen über technische Gegebenheiten, gesetzliche Anforderungen, die Kommunikation mit den Mietern und Entwicklungen im Baugewerbe. Darüber hinaus wurden Ortsbegehungen in Begleitung des Vorstandes durchgeführt, bei denen umfangreiche technische Erläuterungen stattfanden. Hierbei werden auch Themen wie der Einsatz von Balkonkraftwerken oder die Anbindung an das städtische Fernwärmenetz betrachtet. Darü-

ber hinaus befasste sich der Ausschuss eingehend mit der Budgetverteilung zu den Jahresplanungen für 2025 in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung.

Am 18. März 2025 fand ein Gespräch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Martin Bruse und Frau Röwerschulte, dem Prüfer des vdw, Herrn Heiko Günther, sowie Frau Werner statt. Herr Günther gab eine Skizze des Prüfungsverlaufs für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 einer sorgfältigen Überprüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Risikobericht sowie den Bericht des Vorstands unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlags für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und festgestellt, dass keine Einwendungen bestehen. Die Darstellung aller relevanten Geschäftsvorfälle sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft entspricht den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem entsprechen den aktuellen Standards. Der Aufsichtsrat bekundet seine Zustimmung zu den Ergebnissen der Abschlussprüfung.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Vorstandsmitgliedern Carlo Scherrer und Nora Michaelis sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Göttingen, im Mai 2025

Für den Aufsichtsrat
Martin Bruse, Vorsitzender



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen

Grundlage für die Prüfungsurteile

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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.

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, 23.05.2025

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

Kopischke Günther
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



18
SEIT
91

 WG wohnen+sparen

