



Geschäftsbericht 2024

Bericht des Vorstandes

Vermögens-, Finanz- u. Ertragslage

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 bewirtschaftete die WBG 468 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 27.242 m² sowie 69 Garagen und 3 Sondermieteinheiten. Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) beliefen sich im Jahr 2024 auf insgesamt € 1.965.469,34. Die Durchschnittssollmiete betrug zum 31.12.2024 € 6,01/m².

Die geänderten gesetzlichen Bedingungen für Sanierungen im Bestand (Energieeinsparung, Co²-Abgaben usw.) bei gleichzeitiger Steigerung der Handwerkerpreise werden dazu führen, dass die WBG nicht umhinkommt von den mietvertraglichen vereinbarten Indexklauseln zunehmend Gebrauch zu machen. Da diese in der Vergangenheit kaum in Anspruch genommen wurden, bestehen erhebliche wirtschaftliche Reserven.

Das Kerngeschäft der WBG, Verwaltung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 erfolgreich. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 38 wobei 4 Mieter innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes umgezogen sind. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 8,1 unter dem Niveau der vergangenen Jahre. Der Mietausfall durch Leerstände betrug im Berichtsjahr € 34.213,20. Daraus ergibt sich eine Erlösschmälerungsquote von rd. 1,7 % was weiterhin einen guten Wert darstellt. Dieser Wert ergibt sich im Wesentlichen aus Renovierungstätigkeiten in den Wohnungen und der sich daraus verzögerten Anschlussvermietung. Die Zeiten für die Renovierungen von Wohnungen haben sich aufgrund des Fachkräftemangels deutlich verlängert.

Für Instandhaltung (z.B. neue Badezimmer, Heizungsanlagen Reparaturen usw.) wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt € 371.367,95 ausgegeben. Das Geschäftsjahr 2024 war durch Investitionen und Abschluss der Modernisierung unseres Wohnkomplexes in der Freudenthalstraße in Höhe von rd. 770.000 Euro geprägt. Weitere aktivierungspflichtige Investitionen ergeben sich aus den Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel (rd. 203 TEUR). Für die energetische Sanierung unseres Wohnhauses in der Großen Gartenstraße konnten Fördermittel in Höhe von rd. 95.0000 realisiert werden. Mit ihren erheblichen Investitionen stellt sich die WBG zukunftsweisend auf. Dieses gilt insbesondere auch für Herausforderung einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, um Vorgaben zum Schutze des Klimas zu entsprechen. (Nach dem Gebäudeenergiegesetz soll der gesamte Wohnbestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral heizen was in Fachkreisen als zunehmend unrealistisch erachtet wird)

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Zahl der am 31.12.2024 beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Büro: 2 Teilzeitbeschäftigte

Regiebetrieb: 2 Vollzeitbeschäftigte

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Prüfungsbericht vom 18.12.2024 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die von der WBG ausgeübte Geschäftstätigkeit den satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat und die wirtschaftlichen Verhältnisse eine geordnete Vermögens- und Finanzlage aufweisen. Die Buchführung

entsprach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Im Ergebnis haben die Prüfungshandlungen ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Mitgliederversammlung 2024

Die Mitgliederversammlung fand am 18.11.2024 statt. Das Geschäftsjahr 2023 schloss, unter Berücksichtigung einer Sonderabschreibung (Buhrfeindstraße) mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 76.034,50 ab.

Gewinnverwendung 2023

Der Jahresüberschuss beträgt	€	76.034,50
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	76.513,84
Gesetzliche Rücklage in Höhe von	€	- 8.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	€	144.548,34

Der Mitgliederversammlung wurde vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2023 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 144.548,34 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023 von € 415.820,00	€	16.632,80
Einstellung in die freie Rücklage	€	60.000,00
Gewinnvortrag	€	<u>67.915,54</u>
	€	144.548,34

Die Mitgliederversammlung hat den Gewinnverteilungsvorschlag aus dem Jahresabschluss 2023 in der Mitgliederversammlung entsprechend genehmigt.

Dem Vorstand wie auch dem Aufsichtsrat wurde in getrennter Abstimmung die Entlastung erteilt. Frau Meinke und Herr Wehmeyer wurden erneut zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Weiter Vorschläge aus der Mitgliederversammlung erfolgen nicht. Frau Meinke wurde bei einer Enthaltung wiedergewählt und hat die Wahl angenommen. Herr Wehmeyer wurde bei einer Enthaltung wiedergewählt und hat die Wahl angenommen.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand ist im Geschäftsjahr 2024 bei 43 Abgängen und 45 Zugängen auf 599 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um € 12.920,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

Nachtragsbericht

Ein Vorgang von besonderer Bedeutung, der nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten ist, hat sich nicht ereignet.

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat ein für die Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement eingerichtet. Eine systematische Dokumentation des Risikofrühwarnsystems, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren, ist vorhanden. Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben könnten, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt. Unsere besonderen Aufgaben sind weiterhin die Beobachtung der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchzuführenden Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wird eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, entwickelt. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Nach dem GEG soll die Verbrennung von fossilen Rostoffen zum Heizen von Wohnhäusern bis 2045 vollständig eingestellt werden. Insbesondere die Entwicklung der Energiepreise hat unmittelbare Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich die weitere Entwicklung nicht hinreichend voraussagen. Zur Stabilisierung hat die WBG bis einschließlich 2027, soweit wie möglich, zu einem günstigen Preis Gas geordert.

Erschwerend kommt die Kosten-Entwicklung auf dem Bausektor hinzu. Diese gilt sowohl für die Instandhaltung – wie auch für die Neubautätigkeiten. Ungeachtet dieser Unwägbarkeiten konnte die WBG 2024 - 2025 die energetische Modernisierung des Wohnhauses in der "Freudenthalstraße" durchführen. Die anschließenden Mietanpassungen erfolgen moderat und unterhalb der für Sanierungen vorgesehenen, gesetzlichen Erhöhungen. Obwohl für den energetischen Umbau von Einzelthermen zu Luftwärmepumpen Fördermittel eingeworben werden konnten, stellt sich die Maßnahme unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen und der sich entwickelnden Kosten für sich genommen als deutlich unwirtschaftlich da. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen führen dazu, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zunehmend nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können

Gewinnverwendung 2024

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 257.780,63 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden durch gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 26.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 80.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Jahresüberschuss	€ 257.780,63
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€ 67.915,54
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	€ - 26.000,00
Bauerneuerungsrücklage	€ - 80.000,00
Verbleibender Bilanzgewinn	€ 219.696,17

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 219.696,17 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2024 von € 415.540,00	€ 16.619,20
Einstellung in die freie Rücklage	€ 120.000,00
Gewinnvortrag	€ 83.076,97
Bilanzgewinn	€ 219.696,17

Prognosebericht

Die Vermietungssituation der WBG ist auch in weiterhin geprägt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Neben der Pflege und Modernisierung des Bestandes wird es für die Zukunft ebenso wichtig sein, den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln, um konkurrenzfähig zu bleiben. Hierbei kommt mittel- und langfristig auch einer Verjüngung des Bestandes durch Neubautätigkeit, wie 2016 13 Wohnungen in der Angerburger Straße und 2022 weitere 29 Wohnungen im Porstweg/Heideweg, eine besondere Bedeutung zu. Die energetischen Sanierungen unserer Objekte in der Großen Gartenstraße (2023) wie auch in der Freudenthalstraße (2024) fördern die Energiebilanz des Bestandes und kommen insbesondere den Bewohnern zugute.

Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung etc.) hat unsere Genossenschaft in 2023 und 2024 Investitionen in Höhe von weit über eine Millionen Euro getätigt.

Bei einer Analyse des Wohnungsbestandes lässt sich der Erhalt einzelner Objekte (z.B. Buhrfeindstraße) nicht mehr wirtschaftlich darstellen, weshalb mittel bis langfristig ein Ersatz durch Neubau vorgesehen ist. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 konnten 20 Wohnungen in der Harburger Straße (Baujahr 1990) erworben werden. Durch diesen Ankauf wird der Wohnungsbestand der WBG verjüngt und gestärkt.

Trotz widriger Umstände (Kosten- und Zinsentwicklung) erlaubt es die gute wirtschaftliche Lage der WBG in den nächsten Jahren auch in weiteren Neubau zu investieren. Insgesamt sind die Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf als gering einzuschätzen. Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird als positiv und stabil bewertet.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Beschäftigten der WBG für die engagierte und erfolgreiche Mitarbeit. Ferner gilt unser Dank dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Rotenburg, 20.10. 2025

Der Vorstand

Michael Otten; hauptamtlich
Nils Neumann; nebenamtlich

VERMOGENSLAGE

	31.12.2024			31.12.2023			Verände- rungen
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	T€
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	18.605,3	91,2	0,0	18.224,6	93,6	0,0	380,7
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
	18.605,6	91,2	0,0	18.224,9	93,6	0,0	380,7
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	715,7	3,6	715,7	731,9	3,8	731,9	-16,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	659,9	3,2	659,9	63,6	0,3	63,6	596,3
Flüssige Mittel	353,5	1,7	353,5	371,3	1,9	371,3	-17,8
	1.729,1	8,5	1.729,1	1.166,8	6,0	1.166,8	562,3
Rechnungs- abgrenzungsposten	68,7	0,3	14,1	83,7	0,4	14,9	-15,0
VERMOGEN	20.403,4	100,0	1.743,2	19.475,4	100,0	1.181,7	928,0
<u>Eigenmittel</u>							
Geschäftsguthaben	446,1	2,2	27,5	446,1	2,3	40,5	0,0
Rücklagen	6.958,0	34,1	0,0	6.792,0	34,9	0,0	166,0
Bilanzgewinn	219,7	1,1	16,6	144,5	0,7	16,6	75,2
	7.623,8	37,4	44,1	7.382,6	37,9	57,1	241,2
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	56,6	0,3	56,6	50,6	0,3	50,6	6,0
Erhaltene Anzahlungen	943,1	4,6	943,1	913,0	4,7	913,0	30,1
Übrige Verbindlichkeiten	11.752,8	57,6	409,1	11.103,1	57,0	260,0	649,7
	12.752,5	62,5	1.408,8	12.066,7	62,0	1.223,6	685,8
Rechnungs- abgrenzungsposten	27,1	0,1	27,1	26,1	0,1	26,1	1,0
KAPITAL	20.403,4	100,0	1.480,0	19.475,4	100,0	1.306,8	928,0

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<u>GJ 2024</u> T€	<u>GJ 2023</u> T€
+/- Jahresergebnis	257,8	76,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	524,0	623,0
= Cashflow nach DVFA/SG	781,8	699,0
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	134,2	36,5
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	383,3	84,7
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	6,0	-1,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	204,7	159,0
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	-0,5	0,0
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-0,1	-1,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.509,4	976,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.603,4	-1.100,8
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.603,4	-1.100,8
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	0,0	-7,1
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	750,0	1.169,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-452,5	-421,9
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0,0	-319,0
- Gezahlte Zinsen	-204,7	-159,0
- Gezahlte Dividenden	-16,6	-16,9
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	76,2	245,1
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-17,8	120,9

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	371,3	250,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.509,4	976,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.603,4	-1.100,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	76,2	245,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	353,5	371,3

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>GJ 2024</u> 353,5	<u>GJ 2023</u> 371,3
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	353,5	371,3

ERTRAGSLAGE

	GJ 2024		GJ 2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	2.653,1	98,7	2.597,9	98,8	55,2
Bestandsveränderungen	-17,2	-0,6	9,2	0,3	-26,4
Gesamtleistung	2.635,9	98,1	2.607,1	99,1	28,8
Andere betriebliche Erträge	51,1	1,9	23,4	0,9	27,7
Betriebsleistung	2.687,0	100,0	2.630,5	100,0	56,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.069,3	-39,8	-1.171,2	-44,5	101,9
Personalaufwand	-386,1	-14,4	-377,4	-14,3	-8,7
Abschreibungen	-524,1	-19,5	-525,1	-20,0	1,0
Andere betriebliche Aufwendungen	-169,6	-6,3	-156,7	-6,0	-12,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-204,8	-7,6	-160,1	-6,1	-44,7
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-75,8	-2,8	-66,0	-2,5	-9,8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-2.429,7	-90,4	-2.456,5	-93,4	26,8
Betriebsergebnis	257,3	9,6	174,0	6,6	83,3
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	0,0	0,0	-98,0	-3,7	98,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	257,3	9,6	76,0	2,9	181,3
Ertragsteuern	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Jahresüberschuss	257,8	9,6	76,0	2,9	181,3

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Berichtsjahr 2024 eingehend über die Lage der Genossenschaft, ihre Pläne und wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon drei Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung hat am 18.11.2024 stattgefunden. Hierbei hat die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2023 festgestellt. Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung wurde zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde jeweils in getrennter Abstimmung die Entlastung erteilt.

Die vom Gesetzgeber vorgesehen Prüfung des Geschäftsjahres 2023 erfolgte in der Zeit vom 30.09.2024 bis 15.10.2024 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Prüfungsverband. Die Geschäftsführung wie auch das Rechnungswesen waren ordnungsgemäß. Die Bilanz, nebst Gewinn- und Verlustrechnung, entsprachen den gesetzlichen Bestimmungen. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert und die Zahlungsbereitschaft war jederzeit vorhanden. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV hat der Genossenschaft am 18.12.2024 die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG erteilt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte durch die DOMUS Steuerberatungs-AG und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hannover. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 schloss mit einer Bilanzsumme von € 20.403.396,94 ab und weist einen Jahresüberschuss von € 257.780,63 aus. Das Geschäftsjahr 2024 wurde im Wesentlichen durch die Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen und den Jahresabschluss 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Rücklage festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im letzten Geschäftsjahr.

Rotenburg (Wümme), den 15.10.2025

Der Aufsichtsrat

Jürgen Wehmeyer

Vorsitzender

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

2 Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

Vorjahr

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.197,00 €	0,00 €
--------------------------------	------------	--------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.425.010,35 €	18.046.846,73 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910,51 €	910,51 €
3. Grundstücke ohne Bauten	72.270,00 €	72.270,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.079,40 €	72.067,40 €
5. Bauvorbereitungskosten	43.833,15 €	24.468,11 €
6. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	7.996,67 €
	<u>18.604.103,41 €</u>	

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	300,00 €	300,00 €
	<u>18.605.600,41 €</u>	<u>18.224.859,42 €</u>

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte
Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	704.632,61 €	721.846,24 €
2. Andere Vorräte	11.059,20 €	10.028,92 €
	<u>715.691,81 €</u>	

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	30.550,68 €	21.221,96 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	629.327,07 €	42.425,26 €
	<u>659.877,75 €</u>	

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	353.484,25 €	371.335,26 €
	<u>1.729.053,81 €</u>	<u>1.166.857,64 €</u>

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.742,72 €	83.659,33 €
	<u>20.403.396,94 €</u>	<u>19.475.376,39 €</u>

		PASSIVA	
		Vorjahr	
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.540,00 €		40.460,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	418.540,00 €		405.620,00 €
3. aus gekündigten Anteilen	0,00 €		0,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		446.080,00 €	
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 26.000,00 (Vorjahr: € 8.000,00)	868.000,00 €		842.000,00 €
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 80.000,00 (Vorjahr: € 0,00)	2.950.000,00 €		2.870.000,00 €
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr einge- stellt: € 60.000,00 (Vorjahr: € 130.000,00)	3.140.000,00 €		3.080.000,00 €
		6.958.000,00 €	
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Gewinnvortrag	67.915,54 €		76.513,84 €
2. Jahresüberschuss	257.780,63 €		76.034,50 €
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-106.000,00 €	219.696,17 €	-8.000,00 €
		7.623.776,17 €	7.382.628,34 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		56.665,00 €	50.603,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.329.952,89 €	10.829.176,59 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.154,93 €	10.668,58 €
3. Erhaltene Anzahlungen		943.121,74 €	913.038,21 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.460,50 €		32.429,59 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.980,68 €	315.441,18 €	140.197,04 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		97.217,07 €	90.570,11 €
		12.695.887,81 €	12.016.080,12 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		27.067,96 €	26.064,93 €
		20.403.396,94 €	19.475.376,39 €

**3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.653.105,90 €	2.597.854,56 €
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-17.213,63 €	9.212,82 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	51.089,10 €	23.384,35 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.069.319,92 €	1.171.177,69 €
5. Rohergebnis	1.617.661,45 €	1.459.274,04 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	316.337,02 €	308.258,20 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 1.416,00 (Vorjahr: € 1.866,00)	69.717,51 €	69.122,58 €
	386.054,53 €	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	524.056,54 €	623.052,66 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	169.558,63 €	156.681,92 €
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,50 €	6,00 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	204.829,85 €	160.097,77 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-460,60 €	0,00 €
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	333.633,00 €	142.066,91 €
13. Sonstige Steuern	75.852,37 €	66.032,41 €
14. Jahresüberschuss	257.780,63 €	76.034,50 €
15. Gewinnvortrag	67.915,54 €	76.513,84 €
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-106.000,00 €	-8.000,00 €
17. Bilanzgewinn	219.696,17 €	144.548,34 €

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

4 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG hat ihren Sitz in Rotenburg (Wümme) und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Walsrode (Reg. Nr. 60102) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Zuschüsse aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage um die Zuwendungen gemindert ist.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 15 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 13 Jahre

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: € 97.980,57).

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 704.632,61 (Vorjahr: € 721.846,24) enthalten. „Andere Vorräte“ werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Reparaturmaterialien) nach der Durchschnittsbewertung vorgenommen wurde.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben beträgt € 446.080,00 (Vorjahr: € 446.080,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung / Entnahme (-) aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Stand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	842.000,00 (834.000,00)	0,00 (0,00)	26.000,00 (8.000,00)	868.000,00 (842.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	2.870.000,00 (2.870.000,00)	0,00 (0,00)	80.000,00 (0,00)	2.950.000,00 (2.870.000,00)
Freie Rücklage	3.064.661,24 (2.934.661,24)	60.000,00 (130.000,00)	0,00 (0,00)	3.124.661,24 (3.064.661,24)
Mietausfall- rücklage	15.338,76 (15.338,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	15.338,76 (15.338,76)
	6.792.000,00 (6.654.000,00)	60.000,00 (130.000,00)	106.000,00 (8.000,00)	6.958.000,00 (6.792.000,00)

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgt für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, für vom Vermieter zu tragende CO₂-Kosten, für die Steuerberatung sowie für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenem Urlaub.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 11.137.247,82 (Vorjahr: € 10.839.845,17) durch Grundpfandrechte besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Mit Ausnahme von € 2.860,00 (Vorjahr: € 0,00) abgegrenzten Zinsaufwendungen für einen kurzfristigen Terminkredit enthalten die Verbindlichkeiten keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen (-) sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge (> € 1.000,00) enthalten:

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
der Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen	5.695,34	131,20
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	3.035,50	0,00
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.819,25	4.137,32
 Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	 -11.592,93	 -6.757,48

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen von € 0,00 (Vorjahr: € 97.980,57).

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 148,9. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Darlehenszusagen gedeckt.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit bestehen zum 31. Dezember 2024 Verpflichtungen aus Verträgen für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2024 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2025 sind Erbbauzinsen von € 11.891,42 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 434.194,37.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 300,00 (Vorjahr: € 300,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 neben den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt vier (Vorjahr: vier) Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2024	597
Zugänge	45
Abgänge	<u>43</u>
Stand 31. Dezember 2024	<u>599</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 1.231 Geschäftsanteilen zu je € 340,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um € 12.920,00 (Vorjahr € 9.860,00 - Verminderung) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Michael Otten	hauptamtlich
Nils Neumann	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Wehmeyer	Vorsitzender	Obergerichtsvollzieher
Karen Floss	stellv. Vorsitzende	Projektfachfrau Webdesign
Jens Hagemann		Bankkaufmann
Annika Hesebeck		Polizistin
Volker Meyer		Master of Engineering

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 257.780,63 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 26.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 80.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2024 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 219.696,17 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2024 von € 415.480,00	€ 16.619,20
Einstellung in die freie Rücklage	€ 120.000,00
Gewinnvortrag	€ 83.076,97
	<u>€ 219.696,17</u>

Rotenburg, 17. September 2025

Vorstand:

