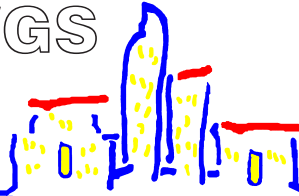


WGS



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



Geschäftsbericht

2025



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Nachhaltig Zuhause in der Region Soltau



Geschäftsbericht 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



Seite	Inhaltsverzeichnis
1	Rechtsverhältnisse/Mitgliedschaften
2	Vorstand
3	Aufsichtsrat
4	Bericht des Vorstandes
5	Allgemeine wirtschaftliche Lage
6	Allgemeine wirtschaftliche Lage
7	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
8	Neubau-Modernisierung-Sanierung-Instandhaltung
9	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
10	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
11	Vermögenslage Aktiva
12	Vermögenslage Passiva
13	Kennzahlen Vermögenslage
14	Kennzahlen Vermögenslage
15	Kennzahlen Finanzlage
16	Kennzahlen Ertragslage
17	Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen
18	Nachtragsbericht
19	Prognose-, Chancen und Risikobericht
20	Eigenkapital, langfristiges Fremdkapital
21	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten
22	Mitgliederbewegungen
23	Wohnungsbestand
24	Wohnungsbestand
25	Garagen
26	eigengenutzte Garagen; Verwaltung von Eigentumswohnungen
27	Bilanz Aktiva
28	Bilanz Passiva
29	Gewinn- und Verlustrechnung
30	Anhang Allgemein
31	Anhang Allgemein
32	Erläuterungen Aktiva
33	Erläuterungen Aktiva
34	Erläuterungen Passiva
35	Verbindlichkeitspiegel
36	Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung
37	Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung
38	Sonstige Angaben
39	Weitere Angaben
40	Angabe Prüfungsverband
41	Gewinnverteilungsvorschlag
42	Bericht des Aufsichtsrates

Rechtsverhältnisse

der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

Gründung der Genossenschaft	11.03.1919
Eingetragen in das beim Amtsgericht Lüneburg geführte Genossenschaftsregister	GenR 100021
Gerichtsstand	Soltau
Sitz der Genossenschaft	Reitschulweg 1 A 29614 Soltau Telefon 05191/9828-0

Mitgliedschaften:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

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

FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen-Bremen,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.,
Heinrichstr. 169 b, 40239 Düsseldorf

BVMW Bundesverband mittelständische Wirtschaft, Unternehmerverband Deutschland e. V.,
Potsdamer Straße 7, 10785 Berlin

ARGE Elbe-Weser Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften
im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg/Stade, Groß-Hehlener-Kirchweg 5, 29223 Celle

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Niedersachsen/Bremen,
Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

IHK Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg,
Am Sande 1, 21335 Lüneburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften von 2008 e. V.,
Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

GäWoRing e.V.,
Landwehr 34, 22087 Hamburg

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Ralf Gattermann
- hauptamtlich/geschäftsführend -
Dipl.-Betriebswirt
Hasselbrookstr. 26
22089 Hamburg

Hans-Ehrenfried Fritz (bis 30.04.2025)
nebenamtlich
Pensionär
Bürgermeister-Schulz-Str. 6a
29614 Soltau

Hartmut Oetjens
- nebenamtlich -
Kaufmann
Freudenthalstr. 3
29614 Soltau

Mathis Wulff (ab 01.05.2025)
- nebenamtlich -
Lindenstr. 4
27386 Hemslingen

Aufsichtsrat

		gewählt am /
Norbert Pohl Dipl.-Ing. Wischengrund 42 29614 Soltau	Vorsitzender	30.06.2025
Wilfried Ewald Sparkassenfachwirt i. R. Scharler Str. 6 29640 Schneverdingen	stv. Vorsitzender Schriftführer	21.06.2023
Jörg Hornbostel Elektroinstallateurmeister Paul-Gerhard-Str. 17 29614 Soltau		05.06.2024
Frauke Bangemann Physiotherapeutin Beekgarten 8 29649 Wietzendorf		30.06.2025
Anja Wickens Finanzbuchhalterin Ebsmoor 47 29614 Soltau		05.06.2024
Holger Cohrs Sparkassenbetriebswirt Reinickendorfer Str. 17 29614 Soltau		21.06.2023
<u>Prüfungsausschuss</u>		
Anja Wickens Frauke Bangemann Holger Cohrs	Vorsitzende	
<u>Bauausschuss</u>		
Jörg Hornbostel Wilfried Ewald Norbert Pohl	Vorsitzender	

Bericht des Vorstandes

über das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Bericht des Vorstandes

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten

noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbank zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragsgänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate

Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

2. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Soltau verfügt über 784 eigene Wohnungen, überwiegend im Soltauer Stadtgebiet; kleinere Bestände besitzen wir zudem an den Standorten Munster sowie Walsrode.

Ein weiteres Dienstleistungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften. Derzeit verwalten wir zwei Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt zehn Wohneinheiten sowie einen Garagenhof mit 24 Einheiten.

Unsere eigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Vermietungssituation blieb in der Region Soltau im Geschäftsjahr 2025 weiterhin angespannt. Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG konnte sich jedoch, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, am Markt gut behaupten.

Die Nettomieten unserer vollmodernisierten Genossenschaftswohnungen liegen – je nach Ausstattung – zwischen 5,50 Euro und 11,00 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Bei noch nicht vollmodernisierten Wohnungen liegt die Nettomiete unter 5,50 Euro je qm /Wohnfläche/ Monat. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand, auch mit den Wohnungen, die aus Modernisierungsgründen leer standen, betrug 2025 gegenüber der Sollmiete 3,23 % (2024: 3,62 %).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG hatte im Geschäftsjahr 2025 eine gegenüber dem Vorjahr gestiegene Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Die Anzahl der Nutzerwechsel bei der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG betrug im Jahr 2025: 84 bei 784 eigenen Wohneinheiten (WE) (Vorjahr: 69/814 WE). Dies entspricht, auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen, einer Quote von 10,71 % (Vorjahr: 8,80 %).

Die Gründe ergeben sich hauptsächlich aus der Altersstruktur der Nutzungsberechtigten. In vielen Fällen endet das Mietverhältnis durch Umzug ins Pflegeheim oder durch Tod. Aber auch der arbeitsplatzbedingte Ortswechsel war oftmals ein Grund für Wohnungskündigungen. Um die Vermietbarkeit zu sichern, werden bei Wohnungswechseln verstärkt umfangreiche Modernisierungen vorgenommen.

Die Wartezeiten bei der Wohnungsvergabe sind wie bisher uneinheitlich. Während unsere Wohnungen in Munster oder auch Einzimmerwohnungen in Soltau oft kurzfristig vergeben werden können, müssen Interessenten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Soltau teilweise längere Wartezeiten in Kauf nehmen. Am 31.12.2025 hatten wir 117 Wohnungssuchende zu verzeichnen (Vorjahr: 86).

Neubau - Modernisierung – Sanierung –Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei unserem Neubauvorhaben an der Beethovenstraße in Soltau mit dem ersten Bauabschnitt, ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten (Mietraumförderung des Landes Niedersachsen) und einer Gesamtwohnfläche von 917,62 m², begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes und Erstvermietung wird im Herbst 2026 erwartet.

Im Bereich Modernisierung lag der Schwerpunkt unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 auf die Balkonerneuerung und energetischen Ertüchtigung unseres Mehrfamilienhauses an der Soldiner Straße 5/7 in Soltau (Baujahr 1964 mit 12 Wohneinheiten). Die Fertigstellung dieser Modernisierungsmaßnahme wird im Frühjahr 2026 erwartet.

Im Bereich „Energiewende“ haben wir im Geschäftsjahr 2025 unser Mehrfamilienhaus Klabungeweg 1 in Soltau (Baujahr 1994 mit fünf Wohneinheiten) an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Soltau angeschlossen (bisher Gaszentralheizung).

Auch haben wir im Jahr 2025 wiederum umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei verschiedenen Wirtschaftseinheiten im Bestand vorgenommen. Es wurden insgesamt 19 Wohnungsmodernisierungen unterschiedlichen Umfangs durchgeführt.

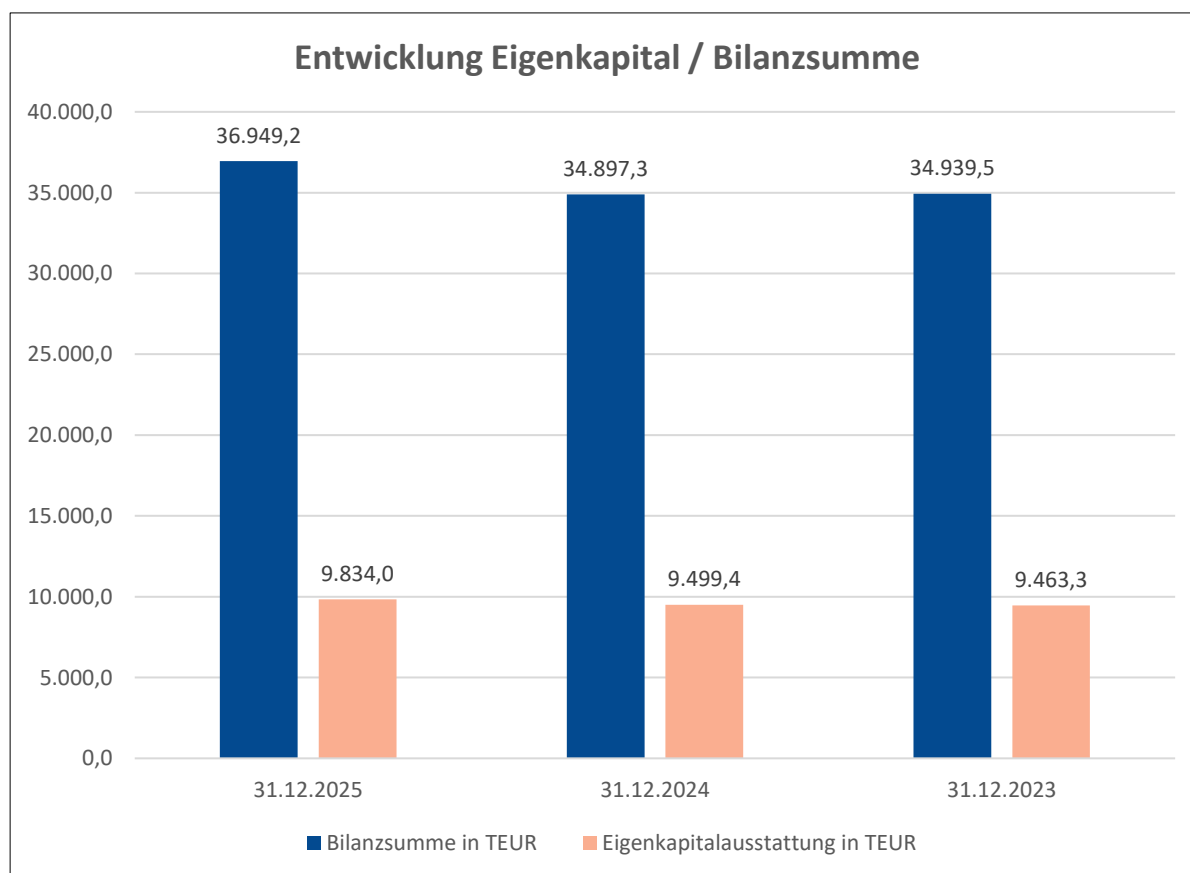
Im Geschäftsjahr 2025 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von 2.468,4 Tsd. € für Neubau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in unseren Objektbestand aufgewendet (2024: 1.428,9 Tsd. €).

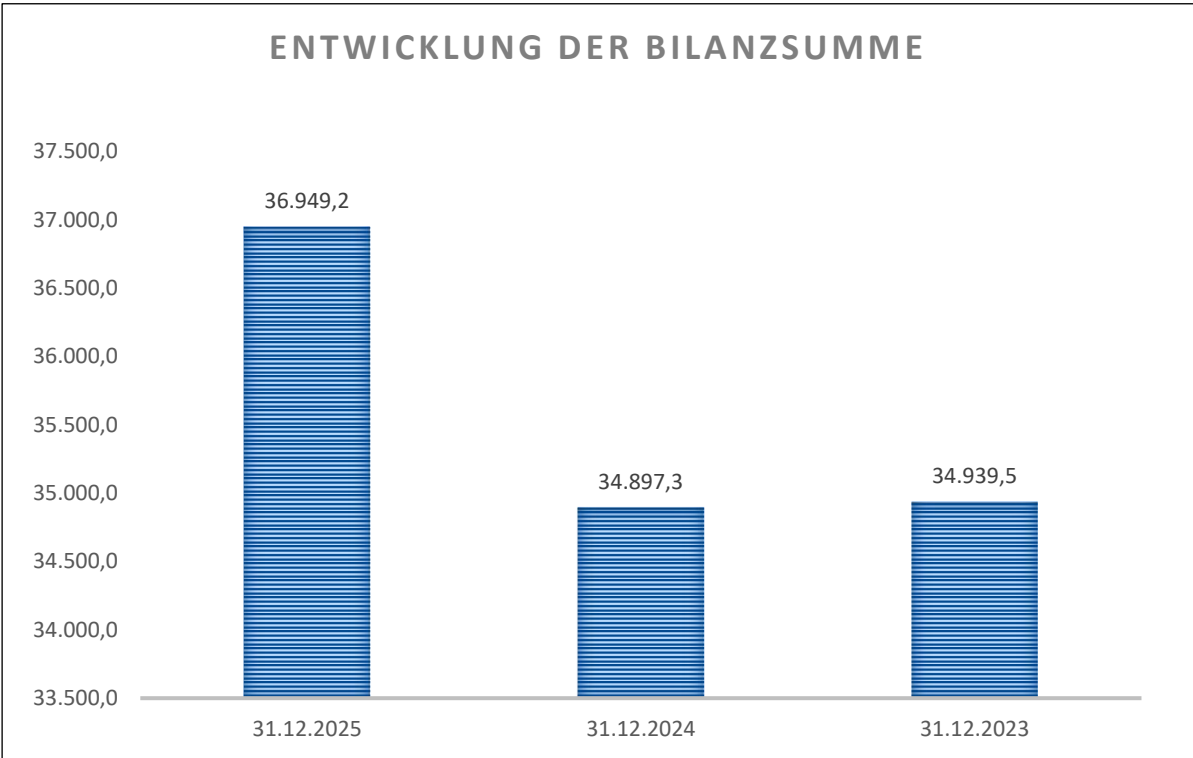
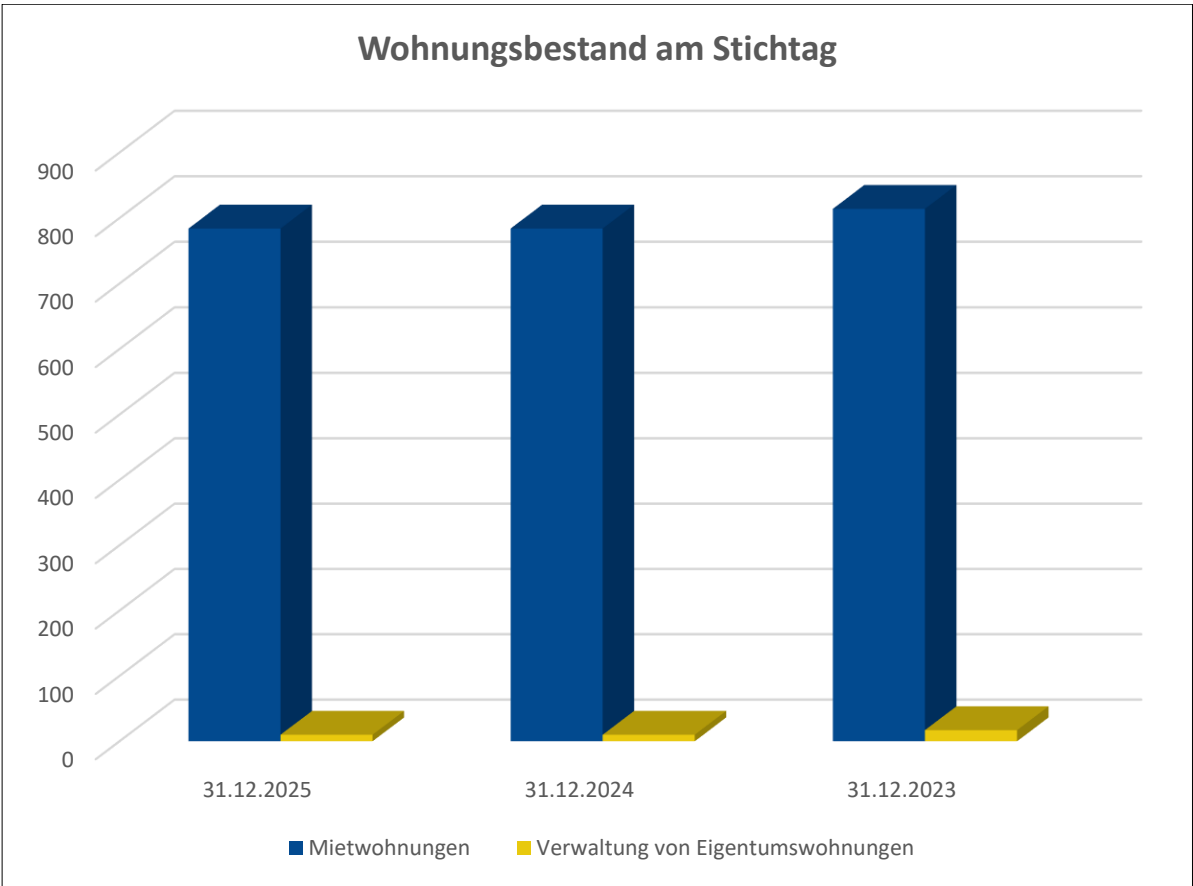
Moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens.

Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen haben weiterhin einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den gestiegenen Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Nutzungsberechtigten zu entsprechen und eine zeitnahe Wiedervermietung freierwerdender Wohnungen zu gewährleisten.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

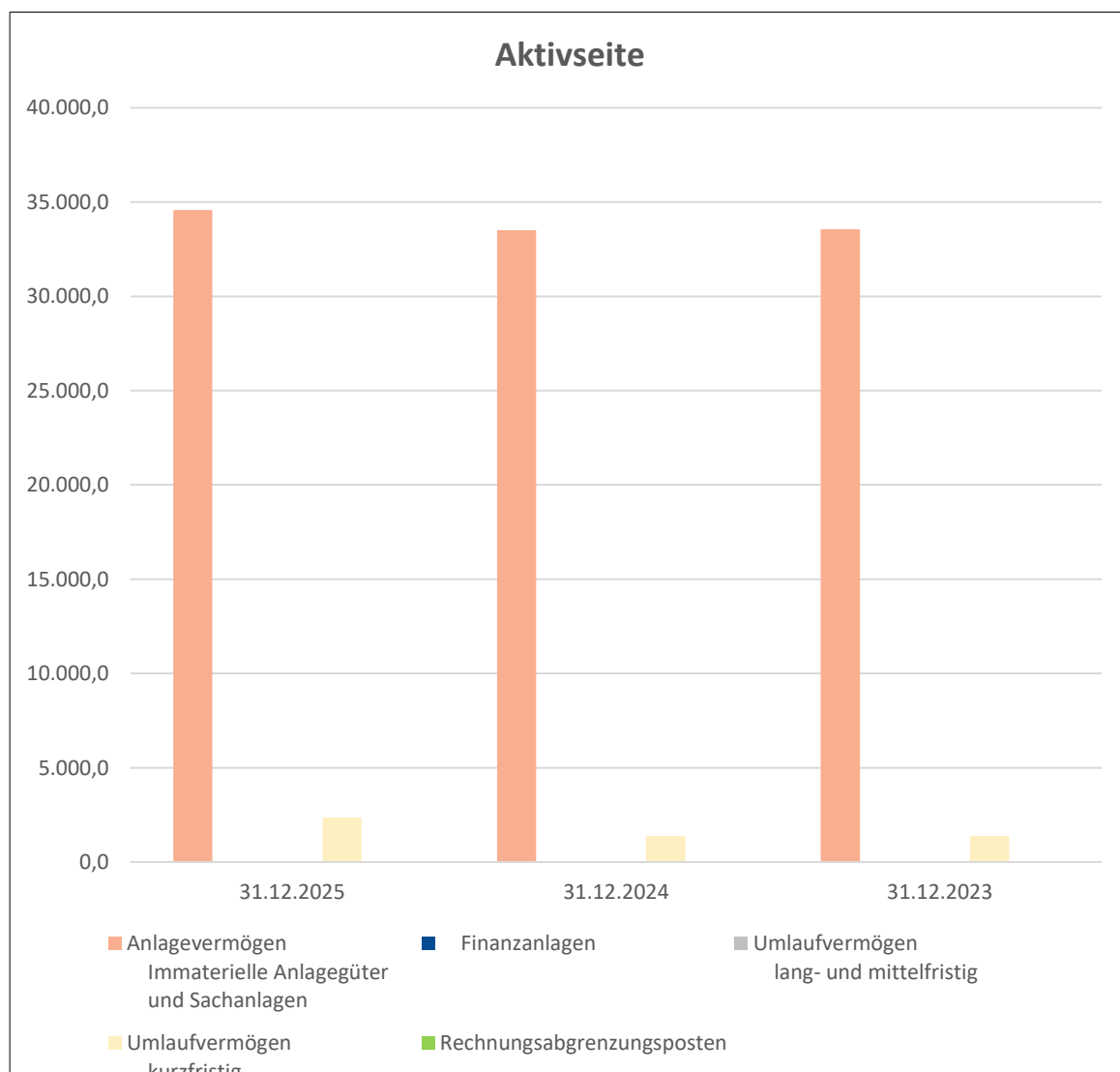
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Mietwohnungen			
Bestand am Stichtag	784	784	814
Verwaltung von Eigentumswohnungen			
Bestand am Stichtag	10	10	17
Bilanzsumme in TEUR	36.949,2	34.897,3	34.939,5
Veränderung der Bilanzsumme (%)	5,88	-0,12	-0,94
Eigenkapitalausstattung in TEUR	9.834,0	9.499,4	9.463,3
davon Geschäftsguthaben in TEUR	1.947,4	1.956,6	1.903,2
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme	26,61%	27,22%	27,08%
Geschäftsguthaben im Verhältnis zur Bilanzsum.	5,27%	5,61%	5,45%
Mitgliederbestand	1.513	1.478	1.476
Geschäftsanteile	10.516	11.652	11.645



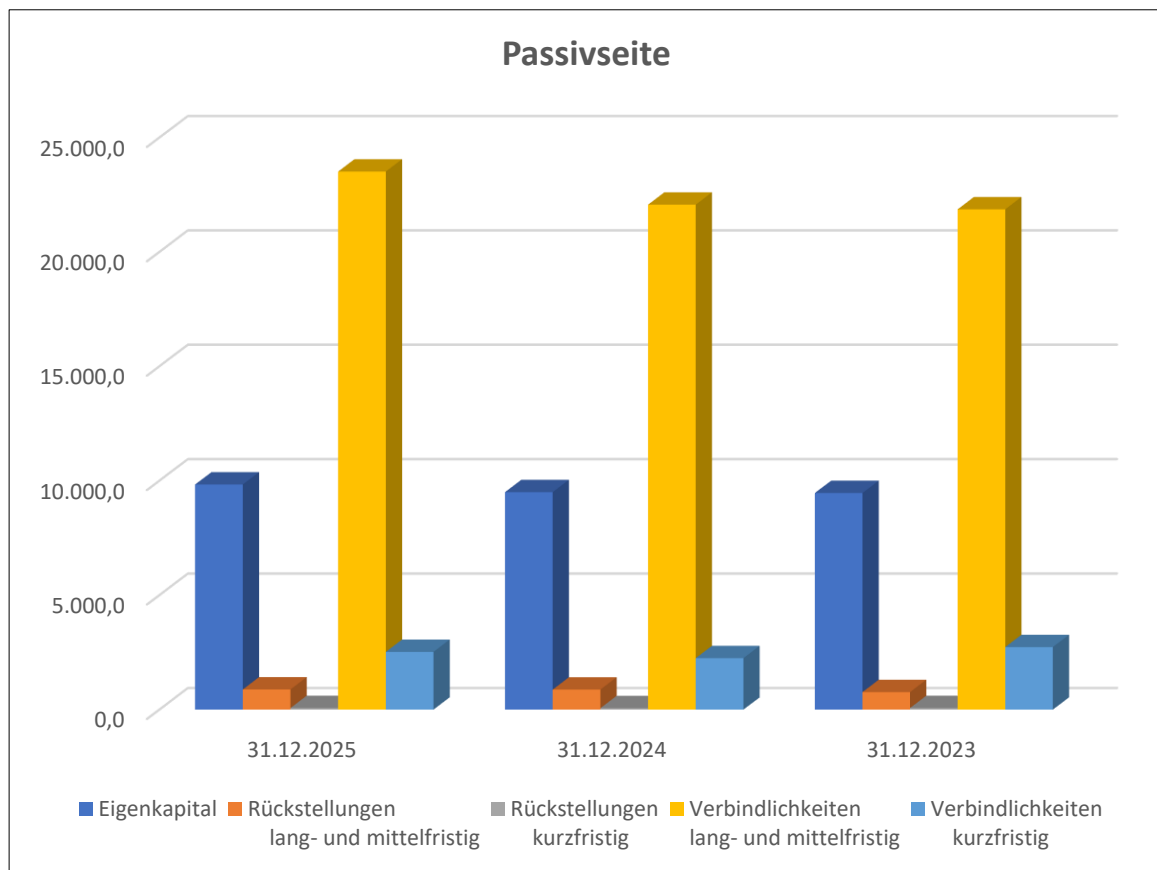


Vermögenslage

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	34.582,0	33.517,1	33.558,1
Finanzanlagen	0,9	0,9	0,9
Umlaufvermögen lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	2.365,9	1.378,8	1.379,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,5	0,6
Gesamtvermögen	36.949,2	34.897,3	34.939,5



	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Passiva	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	9.834,0	9.499,4	9.463,3
Rückstellungen lang- und mittelfristig	880,0	874,8	767,1
Rückstellungen kurzfristig	71,2	65,0	72,3
Verbindlichkeiten lang- und mittelfristig	23.514,9	22.069,1	21.864,8
Verbindlichkeiten kurzfristig	2.523,6	2.248,2	2.733,2
Rechnungsabgrenzungsposten	125,5	140,8	38,9
Gesamtkapital	36.949,2	34.897,3	34.939,5



Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

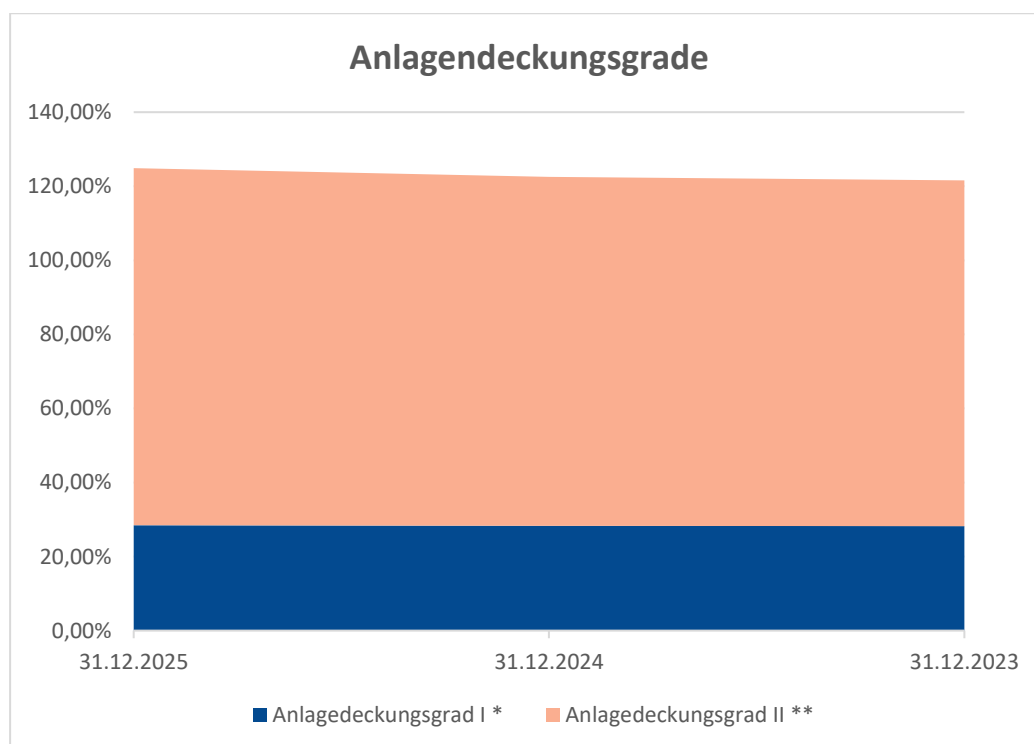
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital (TEUR)	9.834,0	9.499,4	9.463,3
langfristiges Fremdkapital (TEUR)	23.514,9	22.069,1	21.864,8
	33.348,9	31.568,5	31.328,0
Anlagevermögen (TEUR)	34.576,9	33.517,1	33.558,1
Anlagedeckungsgrad I *	28,44%	28,34%	28,20%
Anlagedeckungsgrad II **	96,45%	94,19%	93,35%
Investitionen AV (TEUR)	2.468,4	1.428,9	1.421,2
Abschreibungen AV (TEUR)	897,4	956,7	938,3
Netto-Investitionen (TEUR)	1.571,0	472,2	482,9
Fremdkapital (TEUR)	26.989,7	25.257,2	25.437,4
Eigenkapitalquote ***	26,61%	27,22%	27,08%
Statischer Verschuldungsgrad ****	274,45%	265,88%	268,80%

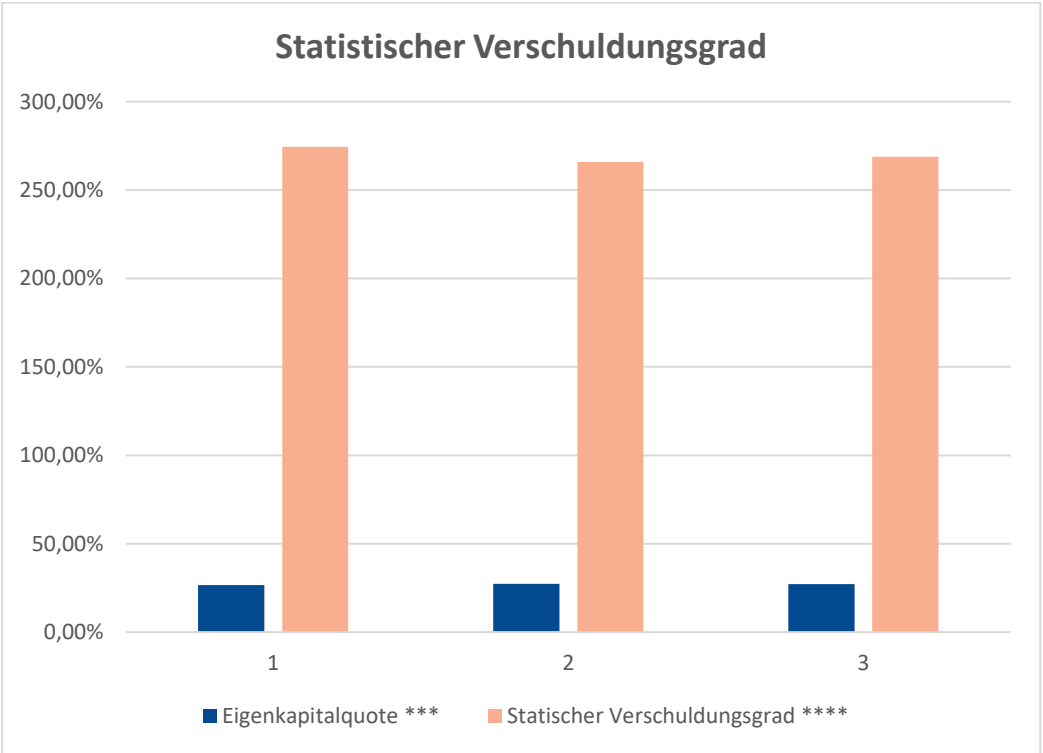
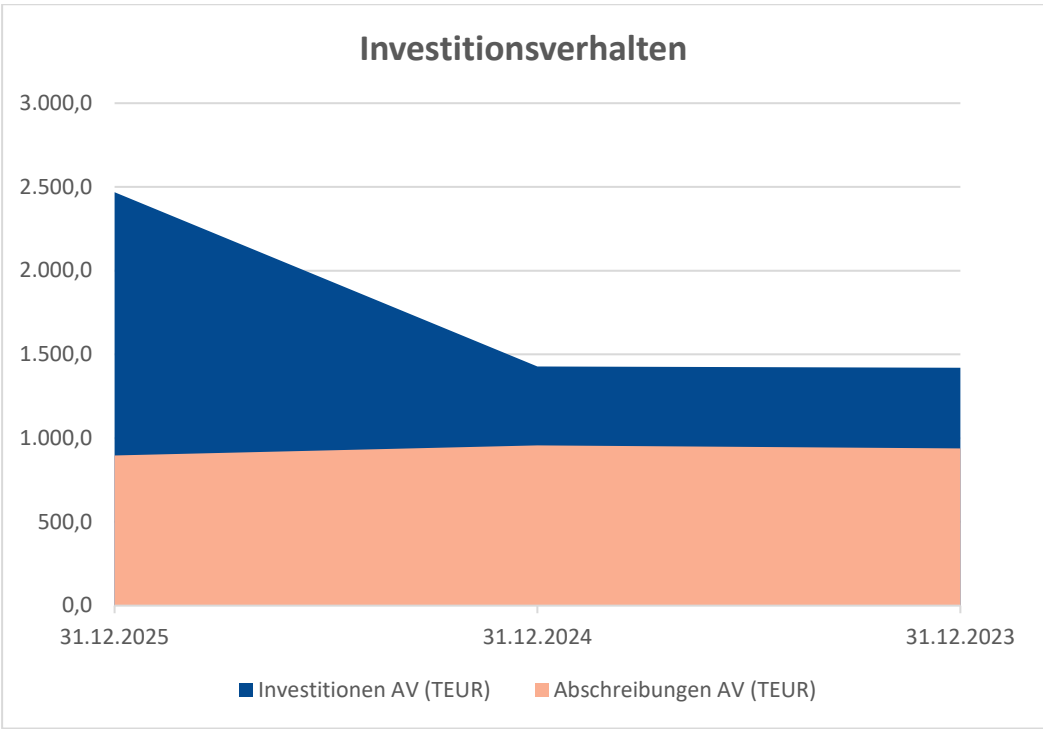
* = Eigenkapital/Anlagevermögen

** = Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen

*** = Eigenkapital/Gesamtkapital

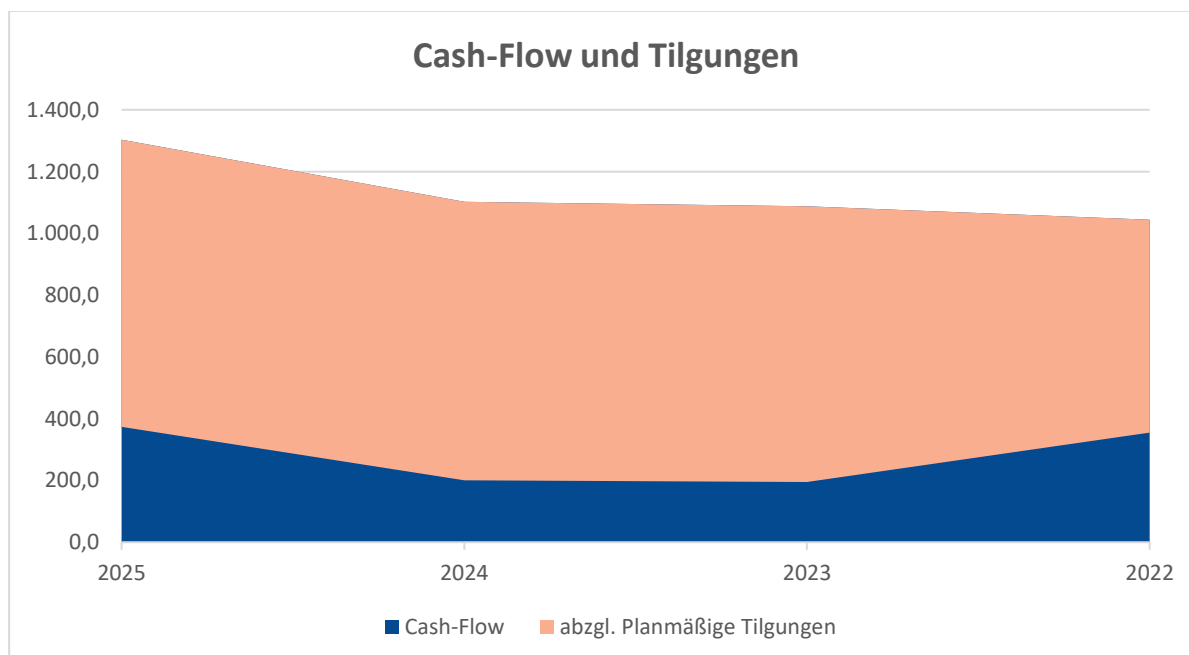
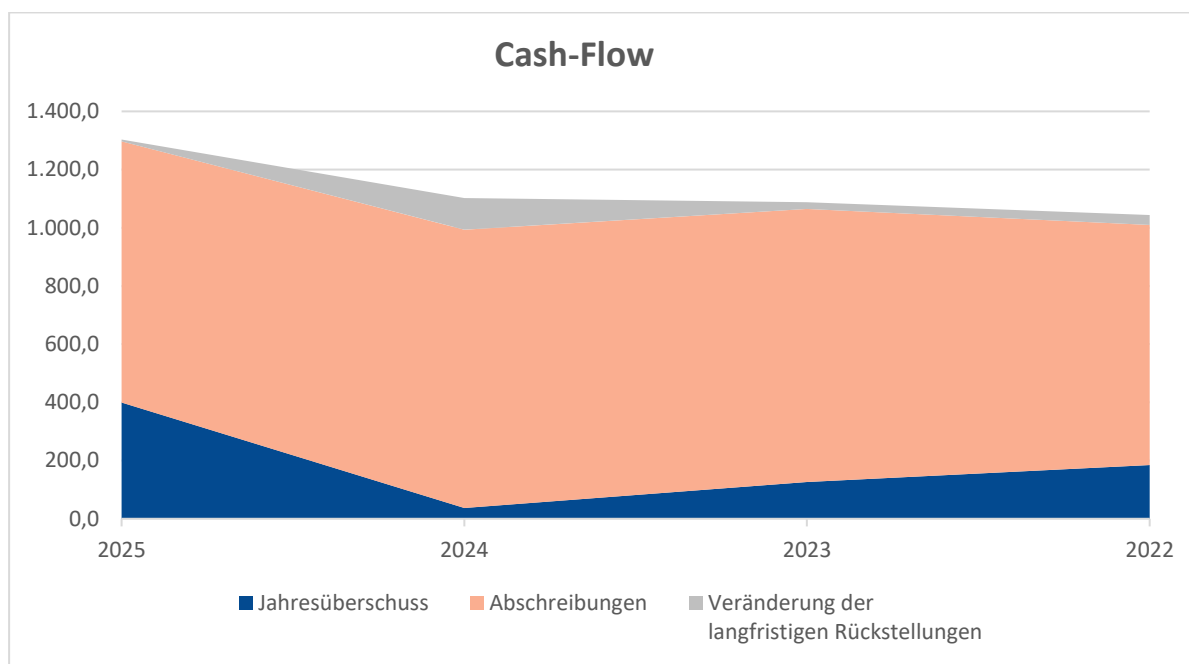
**** = Fremdkapital/Eigenkapital





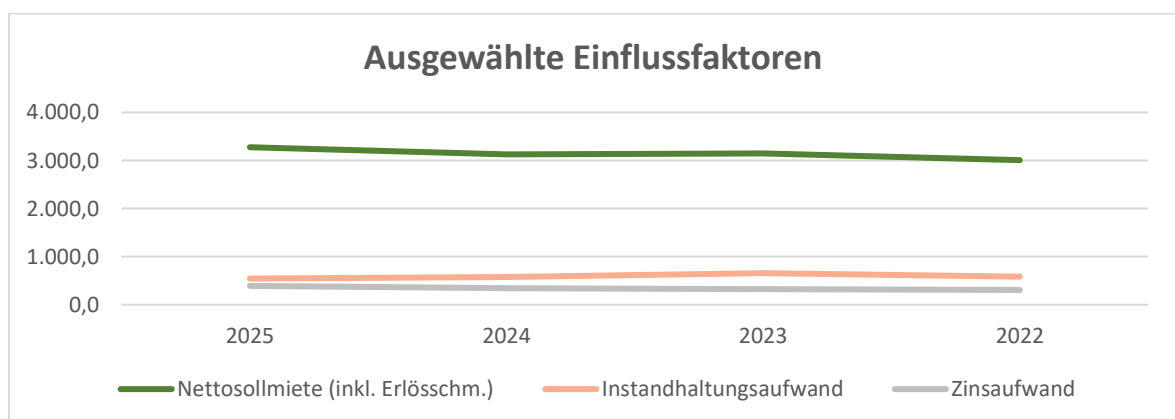
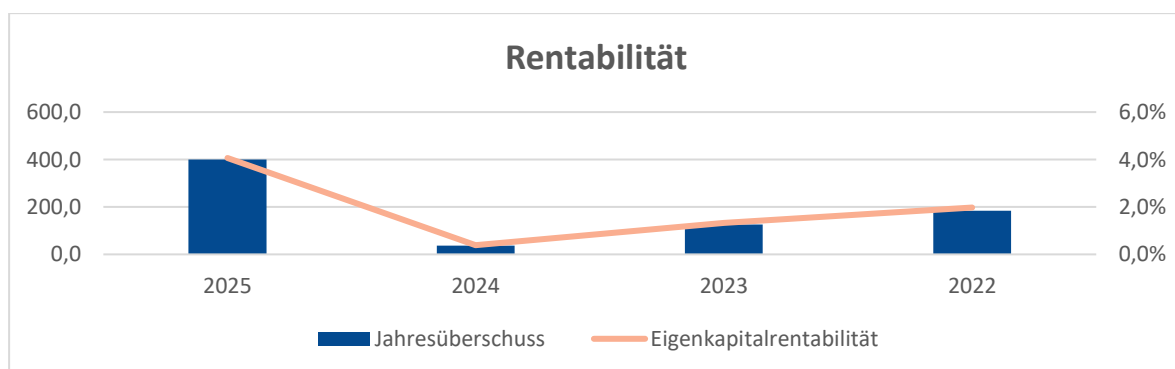
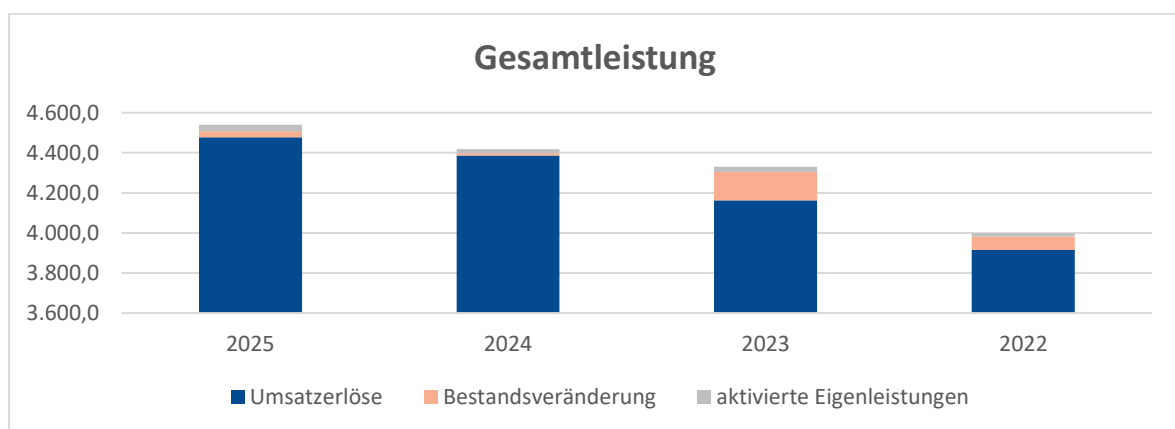
Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

	2025	2024	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	399,7	36,9	126,2	184,2
Abschreibungen	897,4	956,7	938,3	826,1
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	6,2	108,7	23,2	33,9
Cash-Flow	1.303,3	1.102,2	1.087,7	1.044,1
abzgl. Planmäßige Tilgungen	-930,1	-902,2	-892,7	-689,0
Geldüberschuss	373,2	200,0	195,0	355,1



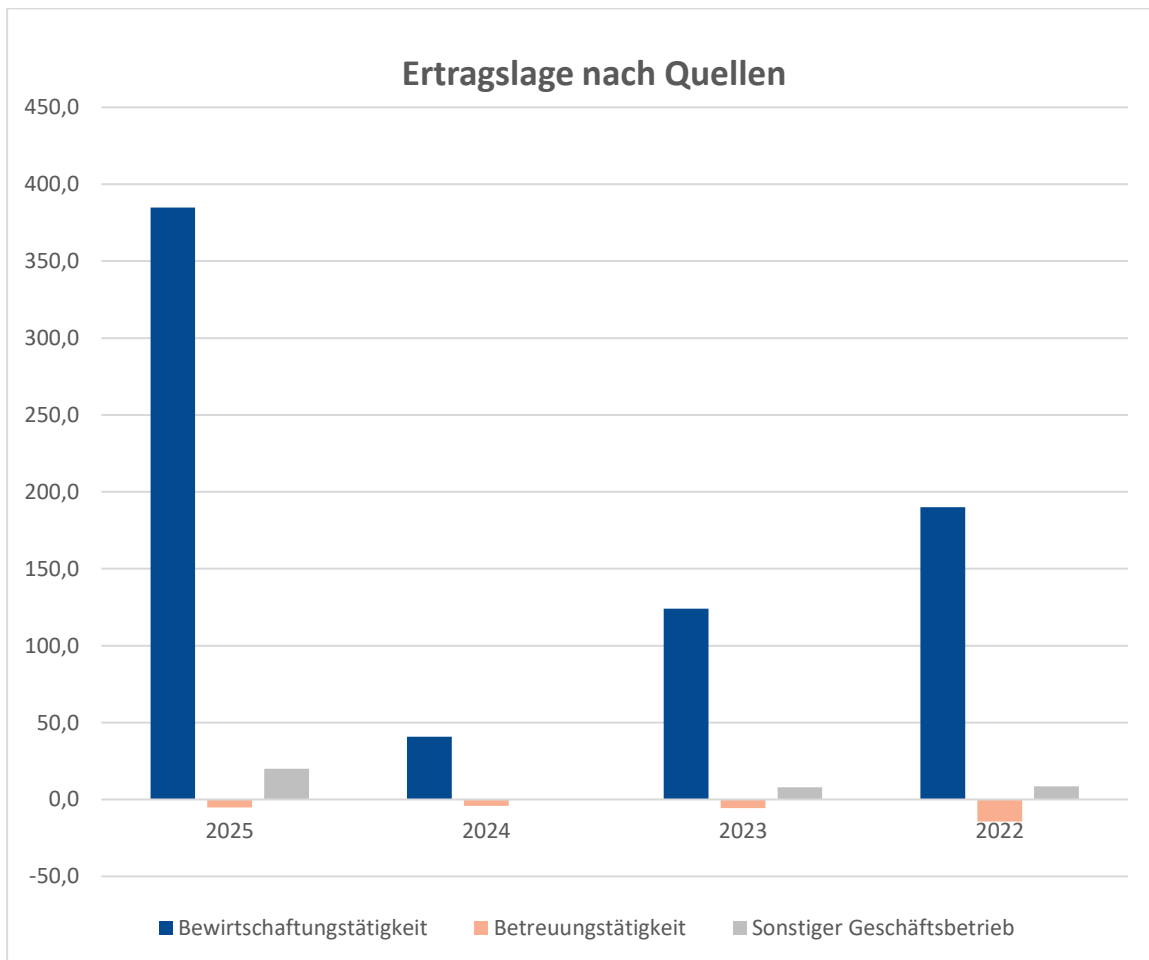
Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

	2025	2024	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.477,9	4.386,1	4.163,0	3.915,3
Bestandsveränderung	29,7	11,5	142,2	66,8
aktivierte Eigenleistungen	32,0	21,5	25,4	15,8
Gesamtleistung	4.539,6	4.419,1	4.330,6	3.997,8
Jahresüberschuss	399,7	36,9	126,2	184,2
Eigenkapitalrentabilität	4,1%	0,4%	1,3%	2,0%
Nettosollmiete (inkl. Erlösschm.)	3.276,0	3.127,0	3.146,2	3.007,4
Instandhaltungsaufwand	543,9	577,3	656,7	582,8
Zinsaufwand	391,8	341,7	326,7	306,9



Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen

	2025	2024	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	384,8	40,9	124,0	190,0
Betreuungstätigkeit	-5,1	-4,1	-5,7	-14,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	20,0	0,1	7,9	8,6



4. Nachtragsbericht

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022, neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort, derzeit weiterhin auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist zurzeit geordnet. Durch eine jahrzehntelang mit Augenmaß verfolgte Unternehmenspolitik im Investitions-, Finanzierungs- und Vertragsbereich steht die Genossenschaft auf einer wirtschaftlich soliden Basis.

Die steuerpflichtigen Erträge resultieren:

- aus der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften;
- aus der Vermietung von Garagen und PKW-Stellplätzen an „Nicht-Wohnungsmieter“ der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG;
- aus der Vermietung von Stellplätzen für Mobilfunkantennen;
- aus den Mieteinnahmen einer Gästewohnung;
- aus der Stromeinspeisung durch Photovoltaikanlage;
- aus den Pachteinnahmen von Dachflächen für Photovoltaikanlagen;
- aus Leistungen für Fremde.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft war im Jahr 2025 zu jeder Zeit gewährleistet. Dieses wird auch nach den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements sorgfältig beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen unseres Wohnwertmietenkonzeptes auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen.

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch langfristig zu erwarten sind und der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

In den Jahren 2026 und 2027 werden wir die hohen Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in unserem Hausbesitz fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern sowie der Klimaschutzgesetzgebung Rechnung zu tragen. Es zeigt sich gerade bei unverändert schwieriger Marktsituation, dass neben der Lage und der Miethöhe nur die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes die Vermietbarkeit von Wohnraum sichert.

Diese stetige Verbesserung der Wohnqualität bei angemessener Mietpreisentwicklung hat dazu geführt, dass unsere Genossenschaft eine hohe Akzeptanz bei den Mitgliedern und Mietinteressenten erreicht hat. Für die kommenden beiden Jahre rechnen wir mit positiven Jahresergebnissen auf niedrigerem Niveau. Dabei gehen wir davon aus, dass die Mieten- und Leerstandsentwicklung sowie die Investitionen in den Bestand in etwa konstant bleiben und sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschlechtern.

Die auch im Jahr 2026 noch hohen Lebensmittel- und Energiepreise belasten das verfügbare Einkommen der Verbraucher sehr. Sollte dieser Trend sich fortsetzen, könnte die Zahlungsunfähigkeit einzelner Haushalte, insbesondere bei Haushalten mit Einzelpersonen und Alleinerziehenden in großen Wohnungen problematisch werden. Hieraus könnten Erlösschmälerungen resultieren.

Trotz mehrerer Leitzinssenkungen durch die Europäischen Zentralbank (EZB) ist es in Deutschland infolge einer erheblichen Ausweitung der Neuverschuldung über ein Sondervermögen für Infrastrukturmaßnahmen und Verteidigungsausgaben zu einem deutlichen Zinsanstieg und damit steigenden Finanzierungskosten gekommen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Ferner stellen die Klimagesetzgebung der Bundesregierung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Der Vorstand möchte sich hiermit bei den Kreditinstituten, der Aareal Bank AG, der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Kreissparkasse Soltau, sowie den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025 bedanken.

Unser besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten für ihr Engagement.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Sie haben mit ihrer persönlichen Leistungsbereitschaft wesentlich zum geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
- der Vorstand -

gez. Gattermann
-geschäftsführend-

gez. Oetjens

gez. Wulff

Entwicklung des Eigen- und langfristigen Fremdkapitals ab 1996

	Eigenkapital	langfristiges Fremdkapital
	T€	T€
1996	4.838,9	3.223,4
1997	5.002,1	3.414,8
1998	5.033,4	3.151,4
1999	5.114,4	3.013,7
2000	5.208,7	2.877,0
2001	5.510,2	2.737,6
2002	5.705,2	2.593,5
2003	5.989,3	2.871,0
2004	6.161,1	2.858,0
2005	6.326,3	2.908,0
2006	6.500,8	3.155,9
2007	6.831,3	3.800,6
2008	6.916,3	4.050,9
2009	7.036,2	4.262,0
2010	7.125,7	4.596,1
2011	7.247,5	5.162,5
2012	7.518,7	5.675,5
2013	8.145,6	5.775,8
2014	8.675,6	6.137,3
2015	8.811,6	6.379,7
2016	8.848,5	6.825,8
2017	8.986,2	7.982,6
2018	8.969,3	8.503,3
2019	8.969,3	8.503,3
2020	9.057,9	11.505,3
2021	9.198,4	18.718,7
2022	9.344,2	23.766,4
2023	9.463,9	23.319,6
2024	9.499,4	22.069,1
2025	9.834,0	23.514,9

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab 1996

	Instandhaltung	nur Fremdaufträge Modernisierung/ Sanierung
	T€	T€
1996	190,5	786,9
1997	105,0	617,0
1998	164,8	707,7
1999	214,5	751,8
2000	209,1	808,0
2001	234,4	652,9
2002	224,9	664,4
2003	198,1	1.149,5
2004	239,2	874,8
2005	245,2	1.058,8
2006	208,7	1.279,8
2007	230,5	778,3
2008	228,2	1.208,1
2009	227,4	1.245,9
2010	191,9	1.341,3
2011	242,6	1.599,0
2012	276,7	1.325,6
2013	229,2	1.451,1
2014	302,7	1.019,5
2015	300,7	1.339,8
2016	619,0	1.199,6
2017	298,2	1.207,7
2018	368,6	1.703,8
2019	324,7	1.012,2
2020	248,9	979,8
2021	312,8	600,3
2022	349,2	501,9
2023	337,7	876,4
2024	374,3	1.054,6
2025	397,9	2.070,5

Mitgliederbewegungen

Entwicklung des Geschäftsguthabens ab 1996

(verbleibende Mitglieder per 31.12.)

	Geschäfts- guthaben	Mitglieder	Geschäfts- anteile
	(T€)		
1996	561	1.572	3.689
1997	572	1.574	3.743
1998	572	1.565	3.753
1999	582	1.554	3.803
2000	575	1.534	3.769
2001	576	1.467	3.624
2002	576	1.474	3.642
2003	565	1.434	3.560
2004	553	1.439	3.572
2005	573	1.449	3.602
2006	582	1.418	3.653
2007	569	1.420	3.570
2008	544	1.370	3.443
2009	525	1.293	3.293
2010	506	1.212	3.179
2011	550	1.195	3.439
2012	732	1.208	4.586
2013	1.267	1.203	7.935
2014	1.737	1.202	10.862
2015	1.748	1.201	10.924
2016	1.661	1.205	10.382
2017	1.749	1.232	10.933
2018	1.743	1.342	10.892
2019	1.741	1.374	10.888
2020	1.768	1.406	11.048
2021	1.785	1.436	11.156
2022	1.805	1.483	11.281
2023	1.863	1.476	11.645
2024	1.864	1.478	11.652
2025	1.683	1.513	10.516

Wohnungsbestand

		<u>Baujahr</u>	<u>Wohnungen</u>
Am Park 9	Munster	1972/1973	8
Am Park 11/13	Munster	1969/1970	24
Amselweg 5		1965	4
Amselweg 9		1967	4
Breslauer Str. 2/2 A		1958	8
Bürgermeister-Pfeiffer-Str. 2-4 A		1960	24
Brandenburger Str. 3a		2018	5
Carl-von-Ossietzky-Str. 8		1992	5
Damaschkeweg 1/3		1951	16
Damaschkeweg 2/4		1951	16
Damaschkeweg 5/7		1952	12
Damaschkeweg 9/11		1952	12
Damaschkeweg 6/8/10		1954	18
Damaschkeweg 12		1953	6
Danziger Hof 1		1957	4
Danziger Hof 3		1963	4
Danziger Hof 2/4		1962	8
Erich-Kästner-Str. 2a/b		2021	36
Erich-Kästner-Str. 4		2022	8
Erich-Kästner-Str. 8		2022	8
Erich-Kästner-Str. 10		2022	8
Ernst-August-Str. 4		2020	6
Harburger Str. 17		1935	4
Harburger Str. 17 A		1934	2
Harburger Str. 19		1931	2
Harburger Str. 21		1934	2
Heidlandstr. 17/ Reinickendorfer Str. 11		1959	8
Heidlandstr. 19/21		1959	8
Herzog-Bernd-Str. 10 A		1970	7
Hindenburgallee 10	Munster	1952	6
Hummelweg 30, 30a		1980	2
Hummelweg 48/50/52/54/56/58		1980	10
Kantweg 2		1967	5
Kantweg 16		1955	5
Kantweg 41		1972/1973	18
Kantweg 43		1972/1973	12
Klabundeweg 1		1994	5
Klabundeweg 2		1954	5
Klabundeweg 4		1954	5
Klaus-Groth-Gasse 4A/4B/4C/4D	Munster	1988	4
Lohengastr. 7		1950	5
Lohengastr. 7a-c		2015	4
Lohengastr. 18		1954	6
Lorenz-Wiegels-Str. 7		1953	6
Lorenz-Wiegels-Str. 9		1954	4
Lorenz-Wiegels-Str. 11		1953	5

Wohnungsbestand

	<u>Baujahr</u>	<u>Wohnungen</u>
Pastor-Bode-Weg 6	1960	4
Pastor-Bode-Weg 7	1962	4
Pastor-Bode-Weg 8	1961	4
Pestalozzistr. 45/47	1965	20
Pestalozzistr. 49/51	1964	16
Reinickendorfer Str. 13/15	1956	8
Reinickendorfer Str. 17/19	1957	8
Reinickendorfer Str. 16/18	1957	8
Reinickendorfer Str. 20/22	1959	8
Reitschulweg 1/3 - Winsener Str. 48/50	1950/1951	14
Reitschulweg 2 a-d	2008	6
Reitschulweg 5/7	1951	15
Reitschulweg 9/11	1952	8
Reitschulweg 13/15	1953	12
Saarlandstr. 5	1960	6
Sachsenweg 2/4	1964	12
Sachsenweg 6/8/10	1997	3
Schubertstr. 4/6	1965	30
Schulze-Delitzsch-Weg 1/3	1954	12
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	1955	15
Schulze-Delitzsch-Weg 11	1955	5
Soldiner Str. 5/7	1964	12
Soldiner Str. 9/11	1966	12
Soldiner Str. 10/12	1968	29
Soldiner Str. 13/15	1970	12
Soldiner Str. 17/19	1974	12
Stettiner Str. 15	1968	12
Sunderstr. 58/58 A	Walsrode 1950	12
Theodor-Storm-Str. 6/8/10/12/14	1964/1965	20
Trift 15	1957	4
Trift 17	1956	4
Trift 19	1958	4
Trift 28	1959	3
Trift 34 / Brandenburger Str. 1/3	1957	6
Trift 36/38	1958	8
Visselhöveder Str. 38	1955	6
Winsener Str. 52/54/56	1951	18
Winsener Str. 58/60	1951	8

784

Garagen

	<u>Baujahr</u>	<u>Garagen</u>
Amselweg 9	1973	2
Bürgermeister-Pfeiffer-Str. 2-4 A	2005	3
Carl-von-Ossietzky-Str. 8	1992	1
Damaschkeweg 2/4	2015	4
Damaschkeweg 6/8/10	2004	2
Damaschkeweg 12	1953	4
Harburger Str. 17/21	1948/1965	3
Heidlandstr. 19/21	2015	7
Herzog-Bernd-Str. 10 A	1968	3
Hindenburgalle 10, Munster	1959	3
Kantweg	1965/1968	10
Hummelweg - Garagenhof	1980	3
Kantweg/Wirtschaftsweg	1963	12
Klabundeweg 3/ Reitschulweg 15	1958	9
Klabundeweg	1958/68/88	7
Lohengaustr. 18	2021	3
Lohengaustr. 9	1963	3
Pastor-Bode-Weg 9	1961	5
Pestalozzistr. 49/51	1964	12
Reitschulweg 2a-d	2008	4
Reinickendorfer Str. 14	1958	11
Saarlandstr. 5	1960	4
Sachsenweg 2	1965	5
Soldiner Str. 7/9	1965	9
Stettiner Str. 15	1971	5
Sunderstr. 58, 58a, Walsrode	2013	6
Trift 34	2018	6
Trift 36/38	1962	4
Trift 36/38	2004	2
Winsener Str. 50	1954	5
Danziger Hof 1/3 - Kellergaragen	1963	6
Trift 15/17 - Kellergaragen	1957	6
Klabundeweg/Carport	2015	2
Reitschulweg 5	2001	2
Werkstattgebäude	1974	2
Büro Reitschulweg	1951	1
Büro Reitschulweg	2003	1
Gesamt:		<u>177</u>

davon Eigennutzung:

Wirtschaftsweg/Garage	1963	2
Klabundeweg/Garage	1958	2
Klabundeweg/Garage	2013	1
Klabundeweg/Carports	2015	2
Werkstatthof/Garage	1995	1
Reitschulweg 5/7/Garagen	2001	2
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Danziger Hof 1 - Kellergarage	1963	2
Werkstattgebäude	1974	1
Bürogebäude Reitschulweg 1a	2003	1
Büro-Reitschulweg	1951	<u>1</u>

Gesamt: 16

Pkw-Stellplätze 329

Verwaltung von Eigentumswohnungen (alle in Soltau):

WEG Feldstr. 21 a und b	WE	4
WEG Julius-Leber-Str. 6	WE	<u>6</u>
Gesamt:	WE	<u><u>10</u></u>

Außerdem befindet sich der Garagenhof Hummelweg mit 24 Einheiten in unserer Verwaltung.

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		5.106,10	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
1. mit Wohnbauten	31.778.021,45		31.532.866,77
2. mit Geschäfts- und anderen Bauten	238.063,51		248.145,51
3. ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.541,00		71.284,00
5. Anlagen im Bau	2.098.677,29		868.612,59
6. Bauvorbereitungskosten	<u>401.555,81</u>	34.576.860,06	<u>796.218,50</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		900,00	900,00
		<u>34.582.866,16</u>	<u>33.518.029,37</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	1.134.237,44		1.090.227,94
2. Andere Vorräte	<u>67.745,76</u>	1.201.983,20	<u>67.314,38</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.317,10		10.684,69
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	46,74		334,24
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.017,54		8.687,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>16.579,31</u>	24.960,69	<u>22.576,35</u>
III. <u>Wertpapiere</u>			
Sonstige Wertpapiere	0,00	0,00	50.000,00
IV. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.138.907,94	128.935,00
		<u>2.365.851,83</u>	<u>1.378.760,19</u>
		493,44	495,03
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		<u>36.949.211,43</u>	<u>34.897.284,59</u>
<u>BILANZSUMME</u>			

	<u>€</u>	<u>€</u>	PASSIVA Vorjahr <u>€</u>
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.800,00		91.360,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.682.560,00		1.864.320,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsant.: € 0,00 (Vj: € 0,00)	<u>140.000,00</u>	1.947.360,00	<u>960,00</u>
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. <u>Gesetzliche Rücklage</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 45.000,00 (Vj: € 10.000,00)	1.137.868,04		1.092.868,04
2. <u>Bauerneuerungsrücklage</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 (Vj: € 10.000,00)	3.955.625,96		3.655.625,96
3. <u>Andere Ergebnisrücklagen</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 0,00 (Vj.: € 0,00)	2.625.804,37	7.719.298,37	<u>2.625.804,37</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Gewinnvortrag	112.573,12		151.611,90
2. Jahresüberschuss	399.719,85		36.857,22
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-345.000,00</u>	<u>167.292,97</u>	<u>-20.000,00</u>
		<u>9.833.951,34</u>	<u>9.499.407,49</u>
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
1. Rückstellungen für Pensionen	869.208,00		862.963,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>82.024,31</u>		<u>76.859,88</u>
		<u>951.232,31</u>	<u>939.822,88</u>
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.296.796,06		21.827.468,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.110.889,95		1.157.473,65
3. Erhaltene Anzahlungen	1.255.586,46		1.198.700,73
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	318.832,64		100.255,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.880,60 (Vj: € 7.356,21)	<u>56.408,95</u>	<u>26.038.514,06</u>	<u>33.428,39</u>
		<u>26.038.514,06</u>	<u>24.317.327,27</u>
D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		125.513,72	140.726,95
<u>BILANZSUMME</u>		<u>36.949.211,43</u>	<u>34.897.284,59</u>

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.423.512,68		4.323.958,58
aus Betreuungstätigkeit	4.217,64		4.182,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>50.198,78</u>	4.477.929,10	<u>57.970,19</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.652,10	11.502,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.001,17	21.515,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		129.978,30	90.152,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.785.155,75		1.881.906,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>885,23</u>	<u>1.786.040,98</u>	<u>920,80</u>
6. Rohergebnis		2.883.519,69	2.626.454,31
7. Personalaufwand (davon für Altersversorgung: € 22.252,61) (Vorjahr: € 126.062,81)			
a) Löhne und Gehälter	682.873,12		653.574,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>167.480,80</u>	850.353,92	<u>252.993,04</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		897.355,41	956.734,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>352.170,55</u>	<u>385.969,10</u>
		783.639,81	377.183,37
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		36,00	36,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.192,64	1.678,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung Pensionsrückstellung: € 17.108,00) (Vorjahr: € 15.100,00)		391.836,27	341.697,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1,17</u>	<u>2,54</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		400.033,35	37.198,34
15. Sonstige Steuern		<u>313,50</u>	<u>341,12</u>
16. Jahresüberschuss		399.719,85	36.857,22
17. Gewinnvortrag		112.573,12	151.611,90
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		345.000,00	20.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>167.292,97</u>	<u>168.469,12</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Firma: Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Sitz: 29614 Soltau
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Lüneburg, Reg.Nr. 100021

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der novellierten Verordnung über die Gliederung zum Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen (JAbschWUV)

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Fremdkapitalzinsen wurden 2025 nicht aktiviert.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt bemessen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zweieinhalb bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Wohngebäude 80 Jahre
- bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Geschäftsgebäude 33 1/3 Jahre
- die Nutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde im Geschäftsjahr 2003 neu festgesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt entsprechend nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG 33 Jahre und vier Monate.

Garagen	30 Jahre
PKW-Einstellplätze	30 Jahre
überdachte Fahrradunterstände	30 Jahre, ab 2017: 15 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Einbauküchen	10 Jahre

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben wir die lineare Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der amtlichen AfA-Tabelle gewählt. Im Wirtschaftsjahr zugewandene Wirtschaftsgüter werden anteilig monatsweise abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahre des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken bestehen angemessene Wertberichtigungen (Forderungen aus Vermietung). Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Anlagevermögen

Grundstücke mit Wohnbauten

Ausgewiesen werden hier 784 Wohneinheiten mit 46.616,82 qm Wohnfläche und 177 Garagen.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Der Bilanzausweis beinhaltet das Verwaltungsgebäude Reitschulweg 1a sowie den Betriebshof für den eigenen Regiebetrieb.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände umfassen im wesentlichen Fahrzeuge des Regiebetriebes, EDV-Hardware und Gegenstände der Büroausstattung.

Anlagen im Bau

Die Grundstückskosten für die Neubauten in der Erich-Kästner-Str. 4 bis 10 sowie die Stellplätze für die Erich-Kästner-Str. 2a/b konnten im Jahr 2025 aufgrund der endgültigen Fertigstellung aktiviert werden.

Unter den Anlagen im Bau nimmt der Neubau in der Beethovenstr. 21 den größten Posten ein (T€ 1.706,6).

Weiterhin wird eine Balkonerneuerung in der Soldiner Str. 5/7 durchgeführt, mit bisherigen angefallenen Baukosten in Höhe von T€ 253,6.

Darüber hinaus werden weitere Wohnungen modernisiert.

Bauvorbereitungskosten

Hierbei handelt es sich um Planungs-, Abriss- und sonstige Kosten für den geplanten Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Beethovenstr. 13 und 17. Ein Termin für den Baubeginn steht noch nicht fest.

Geleistete Anzahlungen

kein Bilanzausweis im Geschäftsjahr 2025.

Finanzanlagen

Diese beinhalten sechs Geschäftsanteile der Volksbank Lüneburger Heide eG.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier sind T€ 1.134,2 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen wird hier der noch vorhandene Heizölbestand.

Forderungen

Die gesamten Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind am Bilanzstichtag durch Inventuraufnahme bzw. Kontoauszüge belegt.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit vorausbezahlten Kfz-Steuern, Kosten für die Personalzeiterfassung sowie Zinsen aktiviert.

Passiva

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben verringerte sich bei den verbleibenden Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr um T€ 181,7. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Rücklagen

Die Rücklagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 345,0.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 6,3.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte nach der Teilwertmethode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungs-Abzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,05 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Rentenentwicklung von 2,00 %, ein Aktiventrend von 1,00% und eine Fluktuation von 0,00% unterstellt.

Angaben gemäß § 253 Abs. 6 HBG für den Anhang der HBG-Bilanz:

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt in Höhe von 2,21 % betragen € 849.375,00. Aufgrund dessen ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag von € 19.833,00, so dass es im laufenden Jahr keinen Betrag gibt, der der Ausschüttungssperre unterliegt.

Steuerrückstellungen

sind im Geschäftsjahr 2025 nicht zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Unter dieser Position werden Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten, Jubiläums-, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten sowie für die Künstlersozialabgabe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5,2.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kauf-

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.296.103,00	845.771,16	2.625.655,22	19.824.676,62	23.296.103,00	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.110.889,95	46.293,47	178.959,62	885.636,86	1.110.889,95	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.255.586,46	1.255.586,46				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	318.832,64	318.832,64				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.408,95	56.408,95				
Gesamtbetrag	26.037.821,00	2.522.892,68	2.804.614,84	20.710.313,48	24.406.992,95	

1) GPR = Grundpfandrecht

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" beinhaltet Vorausleistungen durch die Nutzungsberechtigten für noch nicht abgerechnete Umlagen des Jahres 2025.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:	T€
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.423,5
aus Betreuungstätigkeit	4,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	50,2
	<hr/>
	4.477,9
	<hr/>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um T€ 223,1.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Hier wird die Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge	T€
Erträge Verkauf abgeschrieb. Güter der Betriebs- u. Geschäftsaust.	0,0
Erträge aus Wohnraumförderung	10,1
Rückerstattung von Versicherungen - Instandhaltung -	49,1
Rückerstattung von Versicherungen - Sonstiges -	0,0
Auflösung von Rückstellungen	14,1
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	33,6
Erträge aus Mitgliederverwaltung	3,2
Erträge aus bereits ausgebuchten Mietforderungen	13,8
Erträge PkW Dienstwagen und Jobrad	2,9
Erträge Zuschuss Entsorgung Öltank	0,0
Erträge aus Sonstigem	3,2
	<hr/>
	130,0
	<hr/>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um T€ 39,9.

Die **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit**

setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	1.094,5
Gartenpflegearbeiten/Winterdienst/Rauchwarnmelder	13,5
Instandhaltungskosten	494,8
Instandhaltungskosten Versicherungsübernahme	49,1
Sonstiges	133,2
	<hr/>
	1.785,1
	<hr/>

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Aufwendungen um T€ 96,8.

Dies resultiert aus einer erheblich gesunkenen Grundsteuer.

Die **Personalaufwendungen** reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 56,3.

Dies resultiert aus der Elternzeit einer Mitarbeiterin sowie dem Rückgang bei den Aufwendungen für die Altersversorgung.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen** betragen T€ 897,3 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 10,3.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht vorgenommen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen und Abschreibungen aus Mietforderungen (T€ 44,2), sächlichen Verwaltungskosten (T€ 260,5) und Kosten des Regiebetriebes (T€ 47,5).

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Aufwendungen um T€ 33,8, was mit der Umstellung auf ein neues, günstigeres EDV-System zu begründen ist.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr durch wiederkehrende Festgeldanlagen.

Die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 50,1.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von € 17.108,00 angefallen.

Steuern

(Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern)

Der Steueraufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus

- Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln
- Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften
- Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen
- der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung** gem. § 416 BGB betragen € 900,00. Hier handelt es sich um sechs Geschäftsanteile bei der Volksbank Lüneburger Heide eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** (ohne Vorstand) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Gesamt	7	3

Außerdem wurde ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann beschäftigt.

Mitgliederbewegung

(verbleibende Mitglieder)

01.01.2025	1.478 Mitglieder mit	11.652 Geschäftsanteilen
Zugang 2025	99 Mitglieder mit	359 Geschäftsanteilen
Zugang 2025	16 Mitglieder mit	160 weitere Anteilszeichnungen
Abgang 2025	-3 Mitglieder mit	-875 Anteilsündigung
Abgang 2025	<u>-77</u> Mitglieder mit	<u>-780</u> Geschäftsanteilen
31.12.2025	1.513	10.516

E. Weitere Angaben

von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten (Beträge in €)	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
Verbindlichkeiten gegenüber:		
Kreditinstituten	845.771,16	868.547,35
anderen Kreditgebern	46.293,47	46.583,70
Erhaltene Anzahlungen	1.255.586,46	1.198.700,73
Verbindlichkeiten aus:		
Lieferungen und Leistungen	318.832,64	100.255,53
Sonstige Verbindlichkeiten	56.408,95	33.428,39
Gesamtbetrag:	2.522.892,68	2.247.515,70

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Gattermann, Dipl.-Betriebswirt (hauptamtl./geschäftsf. Vorstand)
Hans-Ehrenfried Fritz (nebenamtl. Vorstand)
Hartmut Oetjens, Kaufmann (nebenamtl. Vorstand)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Norbert Pohl,
Dipl.-Ing.

Vorsitzender

Wilfried Ewald,
Sparkassenfachwirt i. R.

stv. Vorsitzender
Schriftführer

Anja Wickens,
Finanzbuchhalterin

Prüfungsausschussvorsitzende

Jörg Hornbostel,
Elektroinstallateurmeister

Bauausschussvorsitzender

Frauke Bangemann,
Physiotherapeutin

Holger Cohrs,
Sparkassenbetriebswirt

Gewinnverteilungsvorschlag

	<u>€</u>
Den Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	167.292,97
 Ausschüttung einer Dividende von 3,00 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2025 in Höhe von 1.864.320,00 Euro	 55.929,60
 und den verbleibenden Bilanzgewinn mit auf das Jahr 2026 vorzutragen.	 <u>111.363,37</u>
	<u><u>167.292,97</u></u>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt am 24.06.2026.

Soltau, den 17.04.2026

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
SOLTAU eG**

DER VORSTAND

Gattermann
-geschäftsführend-

Oetjens

Wulff

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2025 durch den Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Liquidität, der Rentabilität und der Kapitalverwendung unterrichtet. Zu den Berichten des Vorstandes wurde in acht gemeinsamen sowie in sieben Aufsichtsratssitzungen Stellung genommen. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Jahresabschluss 2025 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig analysiert.

Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass Dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Prüfungsergebnis:

- a. Die Zahlungsbereitschaft war am Bilanzstichtag per 31.12.2025 gegeben.
- b. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme beträgt 26,61 %.
- c. Es bestehen keine Einwendungen gegen die Buchführung und den Jahresabschluss 2025.

Der Mitgliederversammlung wird nachfolgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Den Jahresabschluss zu genehmigen.
2. Auf die am 01.01.2025 dividendenberechtigten Guthaben eine 3,00 %ige Dividende auszuschütten.
3. Den verbleibenden Bilanzgewinn mit € 111.363,37 auf das Jahr 2026 zu übertragen.

Herr Cohrs und Herr Ewald scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden seinen Dank und Anerkennung aus.

Soltau, den 7. Mai 2026

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Norbert Pohl