

Geschäftsbericht 2025

Hier wohnt
das Leben.





Baustelle Luhbachau März 2025

Inhalt

04	Vorwort
06	Organe der Genossenschaft
07	Aufsichtsrat
08	Bericht des Aufsichtsrates
10	Vertreterversammlung
11	Geschäftsverlauf
12	Neubauprojekt Luhbachau
14	Nachhaltige Entwicklung
16	Öffentlichkeitsarbeit
18	Sozialmanagement
20	Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
21	Lagebericht
22	Grundlage des Unternehmens
25	Wirtschaftliche Lage
29	Risiko- und Chancenbericht
31	Prognosebericht
33	Geschäftsjahr in Zahlen
34	Bilanz bis zum 31.12.2025 – Aktivseite
35	Bilanz bis zum 31.12.2025 – Passivseite
36	Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang
47	Impressum



Thorsten May

Heike Klankwarth

Vorwort

Liebe Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft geprägt von Kontinuität im Handeln und Fortschritt in zentralen Zukunftsfragen. In einem Umfeld anhaltender wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen bleibt unser Anspruch unverändert: die verlässliche Versorgung unserer Mitglieder mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum sowie die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Bestands.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag im Berichtsjahr auf unserem Neubauprojekt in Rosdorf. Dort begann Anfang des Jahres der Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 70 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Nach planmäßigem Fortschritt konnten im Jahresverlauf bedeutende Bauetappen realisiert werden, darunter die Fertigstellung der Gebäudehüllen und das Richtfest im Herbst. Das Projekt steht exemplarisch für unsere strategische Ausrichtung: Neuen Wohnraum schaffen, der hohen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen entspricht.

Parallel dazu wurden umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt. Mit gezielten Investitionen in technische Erneuerung und Energieeffizienz verfolgen wir konsequent unseren Klimapfad und reduzieren schrittweise den ökologischen Fußabdruck unseres Gebäudebestands.

Die Ende 2024 mit der Schließung der WEG-Abteilung eingeleitete Umstrukturierung unserer Organisation hat sich im vergangenen Geschäftsjahr als zielführend erwiesen. Optimierte Abläufe, neu gebündelte Verantwortlichkeiten und der Fokus auf das Kerngeschäft der Bewirtschaftung eigener Immobilien haben wesentlich dazu beigetragen, den steigenden Anforderungen effizient begegnen zu können und unsere Leistungsfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Neben den operativen und strategischen Themen haben wir uns auch intensiv mit dem Wechsel im Vorstand beschäftigt, der im Juni 2026 stattfinden wird. Nach sorgfältiger Vorbereitung haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Nachfolgerin gefunden, die die Kontinuität in der Führung der Volksheimstätte gewährleistet und damit die Grundlage für eine nahtlose Übergabe der Verantwortung geschaffen.

Mit Blick auf die Vertreterwahl 2026 wurden bereits im Berichtsjahr erste organisatorische und kommunikative Maßnahmen vorbereitet. Ziel war es, die Beteiligung der Wahlberechtigten zu stärken und insbesondere jüngere Generationen für ein Engagement in der Vertreterversammlung zu gewinnen, denn eine aktive Mitwirkung unserer Mitglieder stärkt langfristig die Stabilität und Zukunftsfähigkeit unserer genossenschaftlichen Strukturen.

Unser Handeln basiert unverändert auf den Prinzipien von Solidarität, Verlässlichkeit und wirtschaftlicher Stabilität. Diese Werte bilden das Fundament für das Vertrauen unserer Mitglieder und Partner, das uns auch im Jahr 2025 getragen hat.

Ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeitenden für ihr großes Engagement, ihre Verlässlichkeit und ihren täglichen Einsatz für die Volksheimstätte. Gemeinsam werden wir den eingeschlagenen Weg fortsetzen und unsere Genossenschaft verantwortungsvoll und zukunftsorientiert weiterentwickeln.

Herzliche Grüße

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is 'Heike Klankwarth' and the signature on the right is 'Thorsten May'.

Heike Klankwarth
Vorstandsvorsitzende

Thorsten May
Vorstandsmitglied

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung



Andreas Bartsch



Rainer Bolli



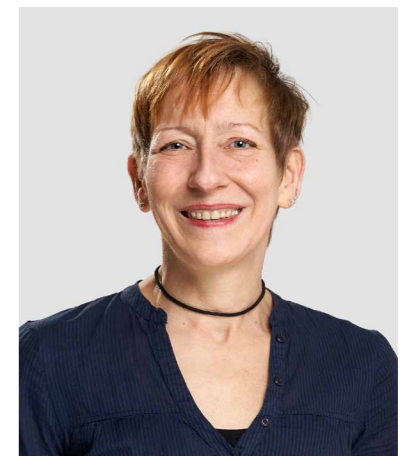
Stefan Buddenbohm



Annegret Engelhardt



Dr. Dieter Hildebrandt



Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

die Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Volksheimstätte war auch im vergangenen Jahr wieder äußerst konstruktiv und erfolgreich. In fünf gemeinsamen Sitzungen haben wir uns intensiv über die aktuellen wirtschaftlichen Planungen und Geschäfte, die mittelfristige Geschäftsentwicklung und die vorgesehenen Projekte der Genossenschaft ausgetauscht. Besonders standen im Jahr 2025 das Neubauprojekt Luhbachaue in Rosdorf, zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vorbereitung der Vertreterwahl sowie die Suche nach dem neuen Vorstandsvorsitz im Mittelpunkt.

Die Besprechung des Jahresabschlusses 2025 fand am 12. Mai 2026 statt. In dieser Sitzung legte der Vorstand auch den Bericht zur Lage der Genossenschaft sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Berichtsjahr vor. Nach genauer Prüfung der Unterlagen schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands über die Verteilung des Bilanzgewinns an.

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 (gem. § 35, 1b der Satzung), die Verwendung des Bilanzgewinns (gem. § 35, 1c der Satzung) sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats (gem. § 35, 1f der Satzung) erfolgte durch die Vertreterinnen und Vertreter während der 69. Vertreterversammlung am 24. Juni 2025. Der Abschluss des Geschäftsjahres 2024 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) geprüft und die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Die Prüfenden legten den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 24. Juni 2025 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2024 sowie der Lagebericht entsprachen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen.

Im aktuellen Geschäftsbericht spiegelt sich deutlich wider, dass wir auch zukünftig über ausreichende Liquidität verfügen, wenn auch die für das Ziel der Klimaneutralität erforderlichen Investitionen mit wesentlichen finanziellen Belastungen verbunden sind.

Ungeachtet der vielfältigen Herausforderungen sehen wir die Genossenschaft mit ihren Organen (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand) auch in Zukunft gut aufgestellt. Wir sind uns unserer tragenden Rolle in der sozialen Wohnungswirtschaft der Region Göttingen bewusst und geben weiterhin unser Bestes, dieser Verantwortung bestmöglich nachzukommen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats möchte ich dem Vorstand und dem Team der Volksheimstätte für ihren Einsatz und die stets sehr gute Arbeit des vergangenen Jahres danken.

Unsere besondere Anerkennung gilt auch unseren Vertreterinnen und Vertretern, die sich unermüdlich für unsere Gemeinschaft einsetzen. Wir wissen ihr ehrenamtliches Engagement sehr zu schätzen und freuen uns, dass sie als Botschafterinnen und Botschafter für unsere Mitglieder tätig sind!

Freundliche Grüße

Andreas Bartsch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Vertreter	
Name	Vorname
Beuermann	Helga
Eichhorn	Silke
Heipe	Michaela
Kollmann	Uwe
Maring	Ruth
Oberdieck	Jens
Pilz	Manfred
Pohl	Werner
Schelp	Monika
Wucherpennig	Anna

Wahlbezirk 2

Vertreter	
Name	Vorname
Albrecht	Gabriele
Barth	Gudrun
Danielowski	Karin
Grimm	Hans-Georg
Grimm	Ursula
Hammen	Peter
Hartmann	Dieter
Hauschild	Monika
Hillebrand	Christopher
Janzen	Birgit
Kruse	Waltraut
Paulsen	Hans-Peter
Rapp	Inga
Vollbrecht	Cornelia

Wahlbezirk 3

Vertreter	
Name	Vorname
Biste	Patricia
Buchner	Werner
Burhenne	Sylvia
Geißer	Monika
Haselhorst	Lara
Kirstein	Ursula
Koch	Hannelore
Krey	Maren
Langner	Kathrin
Meyer	Gisela
Reimer	Ilona
Schulz	Oliver
Weidele	Marko

Wahlbezirk 4

Vertreter	
Name	Vorname
Böhning	Uwe-Peter
Bosold	Regina
Drevenstedt	David
Flöring	Renate
Herzog	Prof. Dr. Dr. Sven
Klein	Gisela
Langkeit	Monika
Löffler	Heike
Löffler	Jens
Mollenhauer	Norbert
Nixdorf	Sabine
Rohrig	Karin
Scholer	Ingrid
Schwarze	Klas Eike
Wirth	Brigitte

Wahlbezirk 5

Vertreter	
Name	Vorname
Brand	Ruth
Carneiro-Otto	Fernanda
Dölle	Michaela
Frentrup	Klaus-Peter
Hilke	Karin
Jacobi	Christiana
Jacobi	Werner
Kauschke	Carmen
Lüdecke	Rita
Matschuck	Klaus
Quentin	Anja
Rindermann	Rainer
Rudolph	Monika
Scholz	Isolde
Stähle	Irene
Tannhof	Heinz

Wahlbezirk 6

Vertreter	
Name	Vorname
Eberwien	Björn
Eichenberg	Dieter
Eichenberg	Rudolf
Erbach	Carmen
Gande	Klaus-Peter
Gunke	Herbert ¹
Hoffmeister	Rolf ²
Harder-Krawietz	Brigitte
Hesse	Dirk
Holder	Heike
Huch	Martina
Jeske	Frank
Keppler	Edeltraut
Lautenbach	Ines
Pawlowski	Peter
Preiss	Maren
Pröhl	Ute
Sassenberg	Peter
Schreibvogel	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

¹ bis 03.08.2025 ² ab 04.08.2025

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse



3D-Modell des Quartiers aus dem Jahr 2023

Richtfest am 26. September 2025
(Sören Steinberg, Heike Klankwarth, Frank Besser)

Heike Klankwarth bei der Grundsteinlegung am 9. Mai 2025



Die fertiggestellten Gebäude Ende 2025

Neubauprojekt in der Luhbachaue

Von der Planung zur Realität

Trotz der nach wie vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau hat die Genossenschaft ein wichtiges Vorhaben in die Tat umgesetzt: Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 70 öffentlich geförderten Wohneinheiten wurden im Verlauf des Jahres im neu entstandenen Quartier am Kampweg in Rosdorf realisiert.

Der Baustart erfolgte planmäßig zu Jahresbeginn 2025 und bereits im Mai konnte die feierliche Grundsteinlegung durchgeführt werden. Auch im weiteren Verlauf schritt der Bau zügig voran. Alle Abschnitte konnten innerhalb des Zeitplans umgesetzt werden. Im September wurde mit dem Richtfest für das letzte Gebäude der vorläufige Höhepunkt erreicht.

Die gesamte Umsetzung verlief strukturiert und termingerecht. Alle Gewerke arbeiteten effizient und Hand in Hand zusammen. Der kontinuierliche Baufortschritt spiegelte die verlässliche und durchdachte Projektsteuerung wider.

Bedarfsorientierung als Planungsgrundlage

Im Mittelpunkt stand die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der vielerorts weiterhin knapp ist. Durch die öffentliche Förderung liegen die Mieten deutlich unter dem aktuellen Mietniveau in Rosdorf. Voraussetzung für die Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein.

Auch ökologische Anforderungen wurden konsequent berücksichtigt. Die Gebäude sind an ein kommunales Nahwärmenetz auf Basis einer Biogasanlage angeschlossen und werden CO₂-neutral beheizt. Ergänzend kommen moderne bauliche und technische Standards zum Einsatz, die eine nachhaltige Nutzung unterstützen.

Genossenschaftlicher Auftrag, sichtbar erfüllt

Unser Neubauprojekt Luhbachaue zeigt, dass sich Wohnungsbau auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umsetzen lässt, wenn sorgfältige Planung, öffentliche Förderung und professionelle Bauausführung konsequent aufeinander abgestimmt sind. So entsteht Wohnraum, der gezielt auf den bestehenden Bedarf ausgerichtet ist und damit einen konkreten Beitrag zur sozialen Stabilität leistet. Genau darin wird der genossenschaftliche Anspruch sichtbar: wirtschaftlich tragfähige Lösungen entwickeln, effizient umsetzen und damit den Zugang zu bezahlbarem Wohnen sichern.

Kennzahlen

- Wohnungsmix:
 - 48 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 45 – 65 m²
 - 16 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 75 m²
 - 6 Vier-Zimmer-Wohnungen mit 75 – 85 m²
- Barrierefreiheit: 6 rollstuhlgerechte Wohnungen
- PKW-Stellplätze: 70
- Mietpreise: 6,10 und 7,50 €/m²

Nachhaltige Entwicklung im Bestand

Weiterdenken und weiterentwickeln

Vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen, technologischer Entwicklungen und gesellschaftlicher Veränderungen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der Instandhaltung, Modernisierung, Klimaschutz und Digitalisierung systematisch miteinander verbindet.

Investitionen in Sicherheit und Substanz

Im Bereich der technischen Instandhaltung wurden 2025 einige wichtige Maßnahmen initiiert und vorbereitet. Dazu zählte unter anderem die Erneuerung sämtlicher Rauchwarnmelder im Bestand, um weiterhin höchste Sicherheitsstandards für unsere Mitglieder zu gewährleisten. Parallel wurde die Sanierung der Treppenhäuser in der Weserstraße 45 und 47 planerisch vorbereitet, um sowohl die optische als auch die bauliche Qualität nachhaltig zu verbessern.

Effizienter Umgang mit Energie

Ein besonderer Fokus lag auf der energetischen Modernisierung und der Umsetzung unseres Klimapfades. In der Lenglerner Straße wurde eine neue Hybridheizung installiert, die fossile und erneuerbare Energieträger kombiniert und damit einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen leistet. Darüber hinaus wurde der Anschluss des Quartiers Holtenser Berg an das Fernwärmenetz weiter vorangetrieben. Diese Maßnahme stellt einen wesentlichen Baustein für eine langfristig klimafreundliche Wärmeversorgung dar. Ergänzend dazu prüfen wir kontinuierlich neue energetische Konzepte für den gesamten Bestand, um wirtschaftliche und zugleich nachhaltige Lösungen für unterschiedliche Gebäudetypen zu entwickeln. Dabei werden sowohl technische Innovationen als auch Fördermöglichkeiten systematisch einbezogen, um Investitionen zielgerichtet und zukunftssicher auszurichten.

Digitalen Wandel aktiv gestalten

Neben baulichen und technischen Maßnahmen war auch die Digitalisierung weiterhin ein wichtiger Bestandteil. Die Steuerungsgruppe für das Projekt „Digitale Akte“ hat ihre Arbeit aufgenommen und treibt die strukturierte Einführung digitaler Dokumentenprozesse voran. Ziel ist es, interne Abläufe effizienter zu gestalten, Transparenz zu erhöhen und die Servicequalität für unsere Mitglieder weiter zu verbessern.

Im vergangenen Jahr wurden zudem klare Leitlinien für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) erarbeitet. Aufbauend darauf befinden sich konkrete Einführungsmaßnahmen sowie Schulungskonzepte für Mitarbeitende in Vorbereitung, um einen verantwortungsvollen und praxisnahen Einsatz



Laufende Balkon-Modernisierung in der Färberstraße (vorher)



Laufende Balkon-Modernisierung in der Färberstraße (nachher)

neuer Technologien sicherzustellen. Perspektivisch könnten digitale Lösungen auch stärker in die Kommunikation mit unseren Mitgliedern integriert werden.

Vielfalt fördern

Die Gestaltung unserer Außenanlagen wird konsequent ökologisch weiterentwickelt. Neue Blühwiesen sowie die Umstellung auf naturnähere Gestaltungskonzepte tragen zur Förderung der Biodiversität bei und verbessern gleichzeitig die Aufenthaltsqualität in unseren Quartieren. Diese Maßnahmen leisten nicht nur einen ökologischen Beitrag, sondern stärken auch das Wohnumfeld und das Gemeinschaftsgefühl. Zusätzlich werden Pflegekonzepte angepasst, um den langfristigen Erhalt dieser Flächen zu sichern.

Insgesamt zeigen die vielfältigen Aktivitäten, dass wir den Herausforderungen der Zukunft aktiv begegnen. Durch die konsequente Verzahnung von Instandhaltung, Modernisierung, Klimaschutz und Digitalisierung schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige, wirtschaftlich stabile und lebenswerte Entwicklung unserer Genossenschaft.



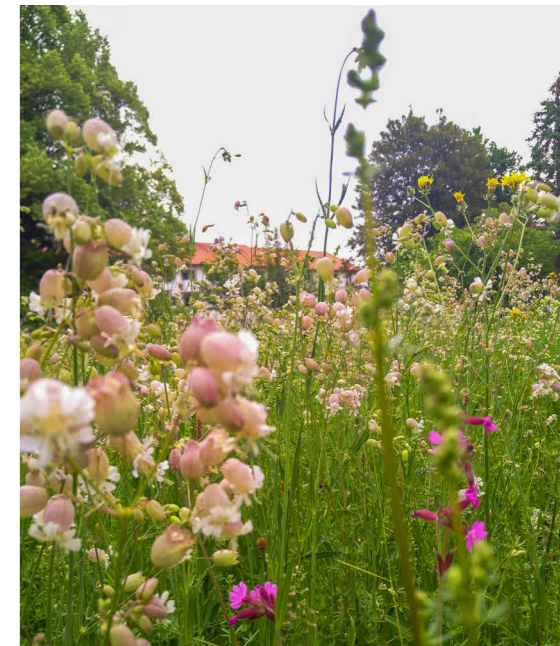
Hier wohnt das Leben: Benjeshecke in der Hermann-Hanker-Str.



Tiefgaragen-Sanierung Im Großen Feld (nachher)



Tiefgaragen-Sanierung Im Großen Feld (vorher)



Blühwiese im Finkenweg

Öffentlichkeitsarbeit bei der Volksheimstätte

Profil schärfen, Sichtbarkeit erhöhen, Nähe schaffen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Volksheimstätte ihren Markenauftritt konsequent weiterentwickelt. Ziel war und ist, moderne Gestaltung mit transparenter, verständlicher Kommunikation auf Augenhöhe zu verbinden und unsere genossenschaftlichen Werte nachvollziehbar zu vermitteln. Neben der halbjährlichen Veröffentlichung des Mitglieder-magazins *hausnummer* mit allen wichtigen Informationen aus der Genossenschaft geben wir hier einen Überblick über die wichtigsten Projekte.

Relaunch volksheimstaette.de

Im Februar 2025 wurde die neue Website der Volksheimstätte veröffentlicht. Der bisherige Internetauftritt entsprach weder optisch noch technisch den aktuellen Anforderungen an eine moderne Genossenschaft. Mit dem Relaunch haben wir eine klare Nutzerführung, verständlich aufbereitete Inhalte und eine übersichtliche Seitenstruktur geschaffen. Als gestalterisches Vorbild diente das Mitglieder-magazin, dessen Erscheinungsbild konsequent in die digitale Welt übertragen wurde. Die umfassende Überarbeitung aller Texte, die Neustrukturierung der Seiten sowie die technische Umsetzung erforderten eine intensive Vorbereitungsphase. Das Ergebnis ist ein moderner und leistungsfähiger Webauftritt, der sowohl funktional als auch gestalterisch überzeugt.

Agenturwechsel und Corporate Design

Auch wenn die Ergebnisse stets professionell und sehr gut umgesetzt waren, haben wir die Zusammenarbeit mit unserer bisherigen Werbeagentur aus Hannover beendet und nach einer kleineren und regional verankerten Agenturstruktur gesucht. Mit dem Göttinger Nebenraum haben wir ein neues Team gefunden, das diese Anforderungen hervorragend erfüllt. Die Zusammenarbeit zeichnet sich durch einen überzeugenden kreativen Austausch, kurze Kommunikationswege und ein gemeinsames Verständnis für Göttingen und die Region aus. Gemeinsam haben wir das Corporate Design der Volksheimstätte weiterentwickelt. Das Logo erhielt im Zuge unserer strukturellen Veränderungen eine reduzierte und klarere Gestaltung. Ergänzend dazu wurde eine neue Anzeigenkampagne konzipiert, die mit einem frischen Look und dem neuen Claim „Hier wohnt das Leben.“ sowie verschiedenen Standard- und Sondermotiven arbeitet. Die Motive kommen unter anderem in Stadtteil-magazinen sowie bei kulturellen Veranstaltungen zum Einsatz und vermitteln ein lebendiges, authentisches Bild der Genossenschaft.



wurde eine neue Anzeigenkampagne konzipiert, die mit einem frischen Look und dem neuen Claim „Hier wohnt das Leben.“ sowie verschiedenen Standard- und Sondermotiven arbeitet. Die Motive kommen unter anderem in Stadtteil-magazinen sowie bei kulturellen Veranstaltungen zum Einsatz und vermitteln ein lebendiges, authentisches Bild der Genossenschaft.

Vertreterwahl und Ehren-Kampagne

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Vorbereitung der Vertreterwahl 2026. Neben der organisatorischen Planung und Durchführung haben wir eine begleitende Kampagne entwickelt. Ziel war es, möglichst viele Mitglieder zur Teilnahme an der

Wahl zu motivieren und insbesonde-

re jüngere Kandidatinnen und Kandidaten für das Ehrenamt zu gewinnen. Hierfür wurden verschiedene Kommunikationsmittel entwickelt, darunter Beiträge im Mitglieder-magazin, Poster, Flyer sowie digitale Maßnahmen wie Website-Inhalte und E-Mail-Signaturen.



Veranstaltungen im Geschäftsjahr

Auch 2025 war die Volksheimstätte bei verschiedenen Veranstaltungen präsent oder selbst als Veranstalter aktiv. Die alljährliche Vertreterversammlung im Juni bildete erneut den zentralen Termin im genossenschaftlichen Kalender. Darüber hinaus wurde mit der Grundsteinlegung für das Bauprojekt Luhbachau im Mai ein bedeutender Meilenstein gefeiert. Im September folgte das Richtfest, das den Fortschritt des Projekts noch einmal sichtbar machte.

Spenden und Sponsoring

Das Engagement für die Region Göttingen blieb auch im Jahr 2025 ein fester Bestandteil der genossenschaftlichen Arbeit. Damit haben wir aktiv dazu beigetragen, dass gesellschaftliche Teilhabe sowie soziale und kulturelle Angebote fortbestehen können.

Auszug aus den Veranstaltungen und Institutionen:

- Altdorffest Geismar
- Bio-Brotbox
- Bürgerfrühstück
- Comedy Company
- Frauenzimmer e.V.
- Gitarrennacht
- Groner Kirmes
- Händel-Festspiele
- Heinrich-Böll-Schule
- Jugendwerkstatt der BFGoe
- KiTa Instaburger Weg
- Leinetal Firefighter-Challenge
- Literaturherbst
- Mini-Basketballturnier
- Nacht der Kultur
- Rollkunstlauf-Club Göttingen e.V.
- Sternenlichter e.V.
- Songs für coole Kids
- Sparta Göttingen
- U. v. m.

Im Rahmen unserer traditionellen Adventsspenden-Aktion konnten diesmal insgesamt 4.500 € für die Feuerwehr Grone gesammelt werden, um den Kauf einer Einsatzdrohne zu unterstützen.



Scheckübergabe an die Ortsfeuerwehr Grone (Jens-Olaf Grune, Olaf Heyroth, Thorsten May, Heike Klankwarth)

Kontinuität und Weiterentwicklung

Die konsequente Weiterentwicklung der Kommunikationsmaßnahmen, die Stärkung regionaler Partnerschaften und die Modernisierung des Markenauftritts standen im Jahr 2025 im Fokus. Auch künftig arbeiten wir weiter daran, die Verbindung zu unseren Mitgliedern und zur Region zu stärken sowie bedürfnisorientiert und im Sinne der Gemeinschaft zu handeln.

Bericht Sozialmanagement 2025

Auch im Jahr 2025 sind zahlreiche Fälle, insbesondere von Interessenkonflikten unter Nachbarn, psychischen Erkrankungen, Suchterkrankungen und Verwahrlosung innerhalb der Mieterschaft der Volksheimstätte aufgetreten. Leider kam es auch zu zwei schweren Gewalttaten. Die Zahl der Beschwerdefälle mit längerer Bearbeitungszeit und komplexeren Konflikten war mit 41 Fällen ähnlich hoch wie in den vorangegangenen Jahren. Zum Vergleich: 2024: 42 Fälle, 2023: 39 Fälle, 2022: 40 Fälle, 2021: 33 Fälle, 2020: 25 Fälle, 2019: 29 Fälle

Beispiele aus dem Arbeitsalltag

Hauswirtschaftliche Hilfe

Frau W. hat Pflegegrad 1 bekommen und möchte hauswirtschaftliche Hilfen über die Pflegekasse in Anspruch nehmen. Sämtliche Pflegedienste, die sie anrief, teilten ihr mit, dass sie keine Kapazitäten hätten. Frau W. wandte sich an die Volksheimstätte und bat um Rat. Durch unser gutes Netzwerk innerhalb Göttingens konnten wir ihr zwei professionelle Anbieter mit freien Ressourcen nennen. Kurze Zeit später meldete Frau W. sich erneut an und teilte erfreut mit, dass sie von einer der genannten Stellen nun die benötigten hauswirtschaftlichen Dienstleistungen beziehe.

Dementielle Erkrankung

In der Küche des hochaltrigen Mieters Herrn T. stand Essen auf dem Herd. Nachbarn klingelten bei ihm, nachdem der Rauchwarnmelder aktiviert wurde, Herr T. konnte die Geräusche nicht einordnen. Sie schalteten den Alarm aus und informierten uns. Später am Tag hatte der Mieter den Vorfall bereits vergessen. Bei einem früheren Geburtstagsanruf hatten wir bereits eine Notfallnummer erfragt. Darüber nahmen wir Kontakt zu seiner Tochter auf und empfahlen ihr, sich zeitnah beim Pflegestützpunkt im Neuen Rathaus zu unterstützenden Maßnahmen für das Allein-Wohnen oder einen eventuell notwendigen Umzug in ein geeignetes Seniorenheim beraten zu lassen. Außerdem gaben wir ihr Adressen von weiteren Hilfseinrichtungen sowie praktische Hinweise, wie z.B. zu automatischer Herdabschaltung oder einem Hausnotruf. Letztlich fand sie einen Platz in einem Heim im Landkreis, das speziell dementiell Erkrankte aufnimmt. Durch eine Vorsorgevollmacht konnte sie außerdem die Kündigung der Wohnung und die Auflösung des Haushalts vornehmen.

Mutwillige Beschädigung von genossenschaftlichem Eigentum

Durch einen Wasserschaden an der Decke des darunterliegenden Mieters stellten wir fest, dass die darüberliegende Wohnung über einen längeren Zeitraum hinweg nicht ordnungsgemäß gepflegt wurde und erhebliche Schäden verursacht bzw. deren Entstehung in Kauf genommen wurden. Im Badezimmer befanden sich große Löcher in den Fliesen, durch die Wasser in Wände und Böden eindrang. Der Fußboden war zum Teil so stark durchfeuchtet, dass die Tragfähigkeit gefährdet war. Die Wohnung war nicht mehr bewohnbar. Dem Mieter wurde gekündigt, da er die Schäden nicht gemeldet und damit den Wasserschaden billigend in Kauf genommen hatte.

Störung des Hausfriedens

In einem unserer Treppenhäuser hämmerte eine Mieterin gegen die Wohnungstür ihrer Nachbarin, schrie Anschuldigungen und verlangte, dass diese herauskommen solle. Als die Nachbarin die Tür öffnete, wurde sie von der tobenden Mieterin bespuckt und beleidigt.

Die Bewohner von gegenüber riefen daraufhin die Polizei. Die Beamten sprachen länger mit der aggressiven Frau, dennoch kam es wenig später erneut zu Drohungen, auch gegen andere Nachbarn. Verhalten und Aussagen der Mieterin wurden immer auffälliger. Aufgrund der wiederholten Störung des Hausfriedens erhielt sie eine Abmahnung. Darüber hinaus informierten wir den sozialpsychiatrischen Dienst und baten dort um Hilfe für die aggressive Mieterin.

Netzwerkarbeit

Anhand der beispielhaft geschilderten Fälle wird deutlich, dass Netzwerkarbeit ein wichtiger Baustein für ein funktionierendes Sozial- und Konfliktmanagement ist. Die Teilnahme an der Stadtteiltrunde Holtenser Berg, der gute Kontakt zur Städtischen Wohnungsbau GmbH und zur Wohnungsgenossenschaft eG, zur Sozialberatung des Gesundheitsamtes, zum Pflegestützpunkt und der Seniorenberatungsstelle sowie zu zahlreichen anderen Einrichtungen und Vereinen war im Jahr 2025 fester Bestandteil der Arbeit.

Angebote für unsere Mieter und Mieterinnen

Während eines gemeinsamen Frühstücks oder beim Kaffeetrinken am Nachmittag können sich bei unseren Ü-65-Treffen Nachbarinnen und Nachbarn in ihrem Wohngebiet treffen und kennenlernen. Neben interessanten Vorträgen gibt es dort für Mieterinnen und Mieter ab 65 Jahren auch die Gelegenheit, mit Mitarbeitenden der Volksheimstätte zu sprechen. Im Jahr 2025 fanden sechs Veranstaltungen statt.

19.03.2025, Holtenser Berg: Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung

10.04.2025, Grone: CoBALT – Coaching & Beratung für Absicherung im Alter, Lebensqualität und Teilhabe

22.05.2025, Geismar II: CoBALT – Coaching & Beratung für Absicherung im Alter, Lebensqualität und Teilhabe

19.06.2025, Weende: Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung

25.09.2025, Leineberg: Nutriscore, Verpackungsinformation und gesunde Ernährung im Alter

23.10.2025, Geismar I: CoBALT – Coaching & Beratung für Absicherung im Alter, Lebensqualität und Teilhabe

Das für die Südstadt geplante Treffen am 24.04.2025, musste leider wegen Krankheit des Referenten abgesagt werden.

Ein besonderes Angebot der Volksheimstätte, unser Mitgliederausflug, führte uns am 10.05.2025 in die Stadt Hildesheim, die wir in zwei parallelen Führungen erkundeten. Nachmittags besuchte unsere Reisegruppe das Garten- und Wellnessfest in Bad Salzdetfurth.

Glückwunschanrufe bei unseren Mieterinnen und Mietern, die einen hohen Geburtstag feiern können (ab 70 Jahren in 5-Jahres-Schritten), gehören neben einem Blumengruß ebenfalls zum Aufgabenfeld des Sozialmanagements. Auch wer sein 50-jähriges Wohnjubiläum feiern darf, erhält Glückwünsche und einen Blumenstrauß. Obendrauf gibt es einen Pro-City-Gutschein und auf Wunsch einen Besuch sowie eine Veröffentlichung im Mitgliedermagazin *hausnummer*.



Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungsbestand	Anzahl	2502	2502	2505	2486	2483
Wohn- und Nutzfläche	m ²	164.685	164.599	164.662	165.376	163.114
Wohnungswechsel	Anzahl	177,00	182,00	190,00	201	207
Fluktuationsrate	%	7,07	7,27	7,58	8,09	8,34
Sollmiete	€/m ² /Monat	6,83	6,45	6,21	6,14	6,04
Erlösschmälerungen	%	0,69	0,75	0,72	0,56	0,65
Instandhaltungskosten	€/m ² /Monat	1,81	1,78	1,72	1,57	1,58
Betriebskosten	€/m ² /Monat	2,80	2,93	2,79	2,14	2,25
Zinsaufwendungen	€/m ² /Monat	0,49	0,46	0,42	0,40	0,44
Lohn und Gehalt	€/m ² /Monat	1,39	1,53	1,37	1,26	1,24
Sächliche Verwaltungskosten	€/m ² /Monat	0,42	0,40	0,44	0,39	0,32
Kreditbelastung, gerundet	€/m ²	421,00	324,00	328,00	317,00	319,00

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote ¹	%	36,3	41,0	39,6	39,9	39,5
Eigenkapitalrentabilität ²	%	4,2	4,1	4,1	6,3	7,1
Gesamtkapitalrentabilität ³	%	2,3	2,6	2,5	3,3	3,7
Cashflow nach DVFA/SG ⁴	T€	4.800,4	4.717,1	4.308,7	4.747,1	5.077,5
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁵	Jahre	14,5	11,3	12,5	11,1	10,2
Tilgungskraft ⁶	Faktor	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1
EBITDA ⁷	T€	5.774,9	5.640,6	5.439,7	5.995,4	6.070,2

¹ Eigenkapital am 31.12. geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

² Jahresergebnis geteilt durch Eigenkapital

³ Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

⁴ vgl. Kapitalflussrechnung (siehe Seite 28)

⁵ Dauerfremdfinanzierungsmittel geteilt durch Cashflow nach DVFA/SG

⁶ Cashflow nach DVFA/SG geteilt durch planmäßige Tilgung der Objektfinanzierung

⁷ Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Abschreibung auf Anlagevermögen

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

Wirtschaftliche Lage

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Grundlage des Unternehmens

In unserem Portfolio befinden sich 2.501 Wohnungen und ein Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 163.608,63 m². Darüber hinaus bewirtschaften wir acht Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.076,80 m² und ein selbstgenutztes Verwaltungsgebäude, 34 sonstige Einheiten sowie 746 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze.

Die Volksheimstätte eG wurde am 01. März 1948 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer 117 eingetragen. Unser oberstes Ziel ist, zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und diesen langfristig zu erhalten. Dabei bieten wir verschiedene Wohnformen von klassischen Mietwohnungen in ruhiger oder zentraler Lage bis zum altersgerechten Wohnen. Die Nachfrage ist nach wie vor sehr hoch.

Im Fokus unseres Geschäftsmodells stehen nicht kurzfristige Gewinne oder möglichst hohe Mieten, sondern die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Mit dieser zukunftsorientierten Ausrichtung sichern wir die langfristige Stabilität unserer Genossenschaft und tragen aktiv zur sozialen Stabilität und Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt.

Im Bereich der Verwaltung für Dritte werden ein Gewerbeobjekt mit fünf Einheiten in der Godehardstraße 26 in Göttingen und eine Gemeinschaftsfläche mit drei Teileigentümern im Windausweg in Göttingen bewirtschaftet.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft steht weiterhin vor tiefgreifenden strukturellen Umbrüchen und anhaltenden Herausforderungen. Zollkonflikte mit den USA tragen zur wirtschaftlichen Unsicherheit bei und belasten exportorientierte Unternehmen. Zudem zeigt sich zunehmend eine Entkopplung vom Welthandel: Während exportierende Unternehmen früher von globalen Aufschwüngen profitierten, wird die Nachfrage heute zunehmend in anderen Regionen gedeckt. Die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, nimmt laut Umfragen weiter ab.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2025 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamts um 0,2 % über dem Vorjahr, kalenderbereinigt bei +0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist damit wieder ein leichtes Wachstum erreicht, getragen vor allem durch höhere Konsumausgaben privater Haushalte und des Staates.

Gleichzeitig gingen die Exporte erneut zurück, und die Investitionsschwäche hielt an. Sowohl bei Ausrüstungen als auch im Bau wurde weniger investiert. Im internationalen Vergleich dürfte Deutschland 2025 erneut im unteren Feld liegen. Die Europäische Kommission erwartet für die EU ein Wachstum von 1,4 %, mit teils deutlich stärkeren Zuwächsen in Süd- und Osteuropa. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland wird nur für Finnland (+0,1 %) prognostiziert. Außerhalb Europas stieg das BIP in den USA um 1,8 % und in China um 4,8 %.

2025 wurden voraussichtlich rund 239.000 neue Wohnungen genehmigt, ein Plus von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Damit kehrte sich der Abwärtstrend um, nachdem die Genehmigungen 2024 noch um 17 % gesunken waren. Seit 2020 beträgt der Rückgang jedoch insgesamt 43 %. Der aktuelle Anstieg gleicht diese Verluste somit bei weitem nicht aus.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen belebt sich der Wohnungsbau langsam. Die Zahl genehmigter Mietwohnungen stieg 2025 deutlich stärker (+14 %) als die von Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden rund 50.000 Eigentums- und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Göttingen ist eine Wissenschaftsstadt mit rund 30.000 Studierenden. Die Einwohnerzahl blieb 2025 mit etwa 122.000 stabil. Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, insbesondere günstiger Wohnraum fehlt. Die durchschnittliche Miete lag 2025 bei über 10,47 €/m². Es zeigt sich deutlich, dass die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin bestehen. Deshalb bedarf es stärkerer gemeinsamer Anstrengungen von Politik und Wirtschaft, um bezahlbaren Wohnraum in Göttingen und ganz Deutschland zu schaffen.

Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fassen wir in der nachfolgenden Tabelle zusammen:

Unternehmensentwicklung	Planung 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	13.378,00	13.499,00	12.746,00
Instandhaltungsaufwendungen	3.820,00	3.584,00	3.513,00
Abschreibungen	2.986,00	2.934,00	2.942,00
Zinsaufwendungen	1.076,00	998,00	929,00
Jahresüberschuss	1.725,00	1.873,00	1.787,30

Die monatlichen Mietkosten je m² Wohnfläche (ohne Betriebs- und Heizkosten) betragen 2025 durchschnittlich 6,83 €/m² (2024: 6,45 €/m²).

Die Anpassung der Nutzungsgebühr nach § 558 BGB (Vergleichsmietenverfahren), die 2024 erfolgte, erhöhte die Erträge gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 753,0 T€. Auch nach Wohnungsmodernisierungen sowie bei Mieterwechseln wurden Anpassungen vorgenommen. Die Erlöse aus Sollmieten erreichten damit 13,50 Mio. € nach 12,75 Mio. € im Vorjahr. Die Erlösschmälerungsquote lag mit 0,69 % (Vorjahr: 0,75 %) trotz geplanter modernisierungsbedingter Leerstände und fehlender Anschlussvermietungen weiterhin auf einem sehr guten Niveau.

Die Mietausfallquote der nicht vermieteten Wohnungen lag zum Bilanzstichtag bei 0,84 %, bzw. sieben nicht vermieteten Wohnungen. Die Forderungen aus Vermietung beliefen sich auf 31.576,08 € und blieben damit nahezu auf Vorjahresniveau (28.178,31 €). Der Anteil an der Jahressollmiete lag bei 0,16 %.

Die Fluktuationsquote betrug 2025 mit 177 gekündigten Wohnungen 7,07 % und lag damit unter dem Vorjahreswert von 7,27 % mit 182 Nutzerwechseln.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen entstanden 22,3 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen sowie 6,5 T€ aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens.

Die Investitionen in das Anlagevermögen erreichten

2025 ein Gesamtvolumen von 16,42 Mio. €. Darin enthalten waren Anzahlungen für die Neubaumaßnahme im Kampweg in Rosdorf in Höhe von 14,32 Mio. € sowie Aufwendungen für Balkonerneuerungen in der Färberstraße in Göttingen und für Feuerwehrezufahrten im Brockenweg in Göttingen in Höhe von 1,79 Mio. €. Zusätzlich wurden 3,58 Mio. € für laufende Instandhaltung aufgewendet. Damit tätigte die Volksheimstätte eG 2025 Erhaltungsinvestitionen von 32,64 €/m² Wohnfläche (ohne Verrechnung von Verwaltungskosten).

Die Investitionen der vergangenen Jahre führten zu Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 2,93 Mio. € und lagen damit auf Vorjahresniveau (2024: 2,94 Mio. €). Die Zinsaufwendungen stiegen aufgrund höherer Finanzierungsvolumen auf 978,7 T€ (2024: 917,3 T€).

Die Volksheimstätte eG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an zwei Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Heizungsanlagen auf einen anderen Energieträger umgestellt und Maßnahmen zur Anlagenoptimierung durchgeführt. Zusätzlich wurden Planungen zum Fernwärmeanschluss für ein Quartier mit über 300 Wohneinheiten umgesetzt und die Zusammenlegung unterschiedlicher Heizanlagen zu einer einzelnen, effizienten und klimaneutralen Anlage in einem Wohngebiet mit ca. 180 Wohneinheiten in Bearbeitung genommen. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Es mussten keine geplanten Maßnahmen zeitlich verschoben werden.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.738,5	2.524,2	214,4
Verwaltungsbetreuung	0,4	-155,1	155,6
Bautätigkeit	-297,0	-296,2	-0,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-403,5	-471,6	68,1
Betriebsergebnis	2.038,4	1.601,3	437,2
Finanzergebnis	-10,0	-6,1	-3,9
Neutrales Ergebnis	32,8	39,2	-6,4
Jahresüberschuss vor Steuern	2.061,2	1.634,3	426,9
Steuern aus Einkommen und Ertrag	188,5	-152,9	341,4
Jahresüberschuss	1.872,7	1.787,3	85,4

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 1,87 Mio. € fiel positiver aus als das geplante Jahresergebnis von 1,73 Mio. €, da die durchgeführten Mietanpassungen zu höheren Mieteinnahmen geführt haben. Die vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen konnten nicht vollständig umgesetzt werden, weil geplante Aufträge nicht vergeben werden konnten. Sowohl die Abschreibungen als auch die Zinsaufwendungen bewegten sich auf dem Vorjahresniveau.

Der maßgebliche Beitrag zum Betriebsergebnis wurde mit 2.738,5 Tsd. €, wie in den Vorjahren, im Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Mieteinnahmen. Angesichts der wiederum erzielten Vollvermietung sind Erlösschmälerungen aus Vermietung nur von geringer Bedeutung für den Jahresabschluss. Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Sachanlagen

blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Die leicht gestiegenen Kapitalkosten haben die Ertragslage negativ beeinflusst.

Das Ergebnis im Bereich der Verwaltungsbetreuung hat sich erwartungsgemäß positiv verändert, weil es zu erheblichen Einsparungen bei den Personalkosten gekommen ist. Die Einnahmen waren noch von einigen einmaligen Sondererträgen für technische Betreuungsmaßnahmen geprägt.

Das im Geschäftsjahr 2025 erzielte neutrale Ergebnis in Höhe von + 32,8 T€ beinhaltet Erträge aus erfolgten Auflösungen von Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Erträge leicht zurück.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	87,9	0,1	65,3	0,1	22,6	34,6
Sachanlagen	110.349,9	84,4	96.886,1	91,9	13.463,9	13,9
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	193,2	0,2	7,0	0,0	186,2	2.645,5
Sonstige kurzfristige Aktiva	12.647,9	10,3	8.374,1	8,0	4.273,7	51,0
Gesamtvermögen	123.279,9	100,0	105.333,5	100,0	17.946,4	17,0

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	44.690,9	36,3	43.146,7	41,0	1.544,2	3,6
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	711,2	0,6	710,7	0,7	0,5	0,1
Dauerschulden	69.381,0	56,3	52.972,1	50,3	16.408,9	31,0
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	89,7	0,1	89,0	0,1	0,7	0,8
Kurzfristige Rückstellungen	720,0	0,6	346,8	0,3	373,2	107,6
Sonstige kurzfristige Passiva	7.687,1	6,1	8.068,2	7,6	-381,1	-4,7
Gesamtkapital	123.279,9	100,0	105.333,5	100,0	17.946,4	17,0

Die Bilanzsumme der Volksheimstätte eG hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 17,95 Mio. € (+ 17,0 %) auf 123,28 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 89,5 % (110,44 Mio. €) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 13,49 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen aufgrund von Bautätigkeit und Modernisierungen im Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 2,93 Mio. € berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr um 5,47 Mio. € von 81,75 T€ auf 5,55 Mio. € erhöht.

Die Passivseite erhöhte sich im Wesentlichen im Bereich der Dauerschulden um 16,4 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um 18,3 Mio. € durch Fördermittel für die Neubaumaßnahme im Kampweg in Rosdorf. Gleichzeitig haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 3,0 Mio. € erhöht. Den Darlehensaufnahmen wirkten Tilgungen von 3,61 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von -1.309,2 T€ entgegen.

Das Eigenkapital ist zum 31. Dezember 2025 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um 1,54 Mio. € moderat auf 44,69 Mio. € gestiegen. Durch den deut-

lichen Anstieg der Bilanzsumme reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 41,0 % auf 36,3 %.

Die Zahlungsbereitschaft war 2025 jederzeit gegeben. Für eventuelle Liquiditätsengpässe stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung zur Verfügung. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichende Liquiditäts-Spielräume vorhanden. Die Vermögenslage ist weiterhin geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Das auch im Jahr 2025 gestiegene Zinsniveau hat zu keinem deutlichen Anstieg unserer Aufwendungen geführt, weil weiterhin die langfristigen Zinsvereinbarungen greifen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen je m² Wohnfläche betrug im abgelaufenen Jahr 0,49 € (Vorjahr: 0,46 €).

Die vorhandenen Restschulden belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf 69.381,0 T€ (Vorjahr: 52.972,1 T€) und entsprechen 56,3 % (Vorjahr: 50,3 %) der Bilanzsumme.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Zur Beurteilung der Finanzlage, und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahres-

überschuss, unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* auf der Folgeseite dargestellt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte sowohl für die planmäßige als auch für die außerplanmäßige Tilgung und die Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen aus. Für diese Investitionen erhielten wir Fördermittel und nahmen Fremdmittel auf dem freien Kapitalmarkt auf.

Die planmäßige Tilgung betrug 3,61 Mio. €. Für den Kapitaldienst zahlten wir Zinsen in Höhe von 968,6 T€, Dividenden wurden in Höhe von 296,2 T€ ausgezahlt. Insgesamt nahmen die liquiden Mittel um 5.878,1 T€ zu.

Eine Kreditlinie wird derzeit nicht in Anspruch genommen. Durch die Mieteinnahmen ist ein regelmäßiger Liquiditätszufluss und damit einhergehend die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft sichergestellt.

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V.
(Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Kapitalflussrechnung		2025	2024
		T€	T€
+	Jahresüberschuss	1.872,7	1.787,3
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.933,6	2.942,3
+	Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,6	-8,5
-	Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6,5	-4,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.800,4	4.717,1
+	Zunahme sonstiger Aktiva	1.224,5	375,6
+	Zunahme sonstiger Passiva	27,7	-347,3
+	Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	373,1	-66,8
+	Zinsaufwendungen	985,0	917,2
-	Zinserträge	-34,3	191,7
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.376,4	5.787,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6,5	4,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.420,1	-4.149,8
-	Einzahlung Bausparguthaben	-180,0	-180,0
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.593,5	-4.325,5
-	Veränderungen Geschäftsguthaben	-32,2	142,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	21.331,1	3.000,0
-	planmäßige Tilgungen	-3.613,0	-3.573,6
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-1.309,2	-16,9
-	Gezahlte Zinsen	-985,2	-917,3
-	Auszahlungen für Dividenden	-296,2	-286,8
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.095,2	-1.652,4
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5.878,1	-190,4
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-326,4	-136,0
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.551,7	-326,4
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2025	2024
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.551,7	81,7
-	Kontokorrentkredite	0,0	-408,1
=	Finanzmittelbestand	5.551,7	-326,4
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2025	2024
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-326,4	-136,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.376,4	5.787,5
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.593,5	-4.325,5
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.095,2	-1.652,4
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.551,7	-326,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2025	2024
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.800,4	4.717,1
-	planmäßige Tilgungen	-3.613,0	-3.573,6
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.187,4	1.143,5

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	2025	2024	
Eigenkapitalquote	%	36,25	40,96
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,40	2,55
Durchschnittliche Miete	€/m ²	6,83	6,45
Fluktuationsrate	%	7,07	7,27
Mietausfallquote	%	0,84	0,87
Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen)	€/m ²	21,76	21,34

Risiko- und Chancenbericht

Kernthemen der Nachhaltigkeitsstrategie in der Wohnungswirtschaft sind Energie, Dekarbonisierung und Anpassung an den Klimawandel. Auch für die Volksheimstätte eG sind diese Themen relevant. Im Rahmen der Aktivitäten des Unternehmens spielt Modernisierung und damit die Verbesserung der Energieeffizienz eine relevante Rolle. Die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum bietet einen deutlichen Mehrwert für Mieter. Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

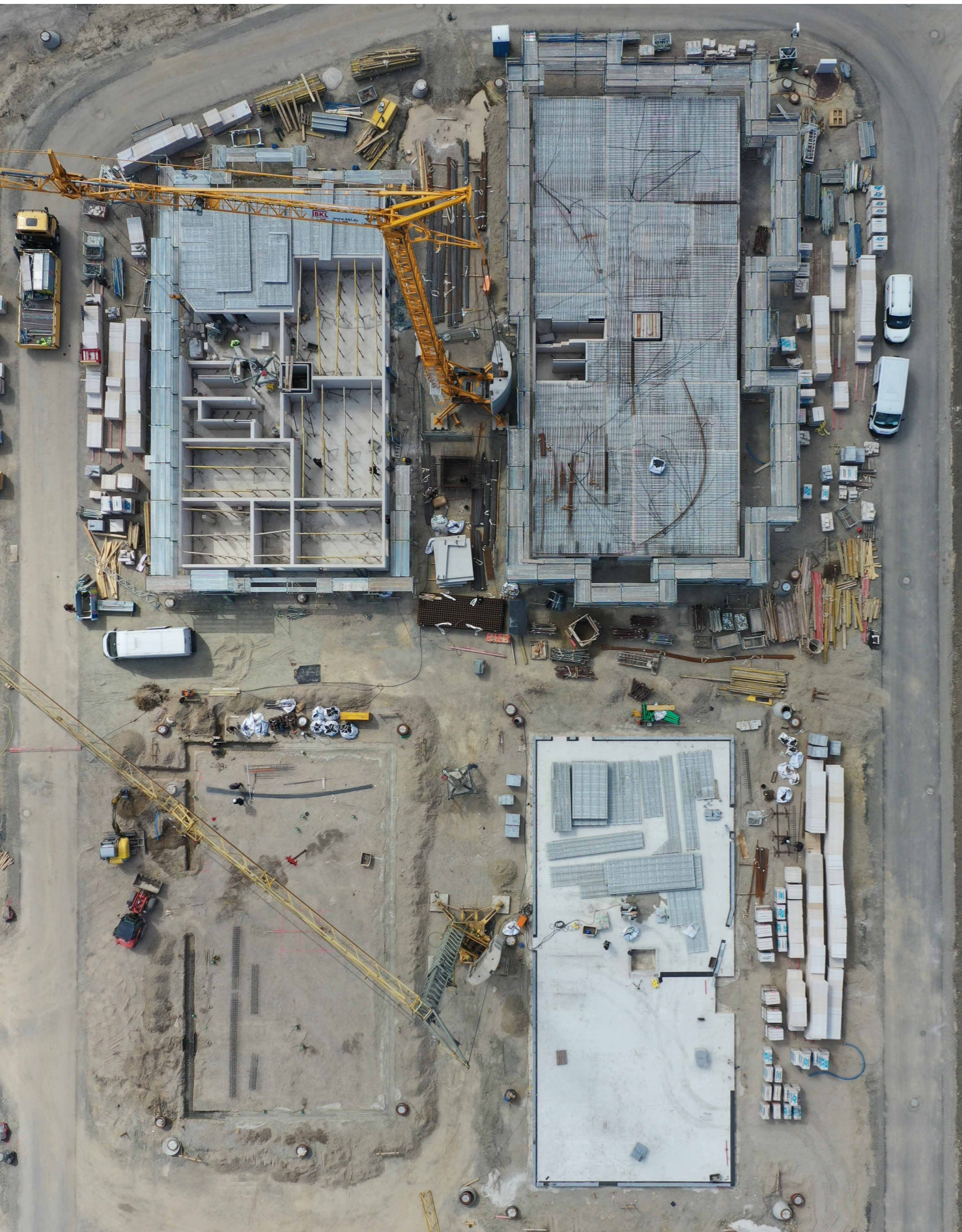
Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen, entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Dabei sind etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken zu berücksichtigen.

Risiken, wie zum Beispiel in Form abnehmender Liquidität, bestehen zurzeit nicht. Die Forderungsausfälle unserer Genossenschaft im Jahr 2025 lagen

bei lediglich 0,84 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Unsere Genossenschaft ist weiterhin jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich eingestuft werden können. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Veränderungen im Bestand, wie zum Beispiel Erweiterungen von Gebäuden oder Neubauprojekte, gestalten sich unter den aktuellen Gegebenheiten ausgesprochen schwierig.

Eine Umsetzung von Neubaumaßnahmen ist derzeit nur mithilfe öffentlicher Förderung möglich. Eine solche Maßnahme erfolgt derzeit in Rosdorf am Kampweg. Die 70 Wohneinheiten entstehen im mittleren (63 WE) und unterem (7 WE) Förderweg und werden im Sommer 2026 bezogen. Durch diese Maßnahme schaffen wir neuen, bezahlbaren Wohnraum, um unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.



Baustelle Luhbachau Mai 2025

Prognosebericht

Globale Risiken, die sich insbesondere aus den Kriegsgeschehen in der Ukraine und dem Iran, internationalen Handelskonflikten und geökonomischer Konfrontation ergeben, führen zunehmend zu Unsicherheit, die wiederum zu negativen Abweichungen in der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in den Wohnungsbau nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % gesteigert werden, bremsen der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % hinter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Das Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Aktuelle Umfragen zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen im Jahr 2025 von rund 29.000 auf nur noch 18.000 Wohneinheiten gesunken sein. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang. Viele Vorhaben werden zurückgestellt, ein Teil findet in reduziertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Wohnungsbedarfs, und um Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für den sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidende Stellschraube ist hierbei, Bauen und Umbauen wieder wirtschaftlich umsetzbar zu ermöglichen – weg von immer höheren Anforderungen, hin zu einem sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Dem Bau von bezahlbarem Wohnraum muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel Vorrang eingeräumt werden. Die Umsetzung geplanter Neubau- sowie Großsanierungstätigkeiten hängt von der Zusage öffentlicher Mittel ab, ohne die eine Realisierung sozial verträglicher Mieten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist.

Für Investitionen im Rahmen der Klimapfadstrategie sind jährlich 750 T€ vorgesehen. Investitionen in die Bestandspflege sind in Höhe von jährlich 2,2 Mio. € eingeplant. Die CO₂-Emissionen sollen bis zum Geschäftsjahr 2030 um 31 kg/m² pro Jahr gemindert werden.

Insgesamt sieht unsere Finanzplanung Einnahmen durch Sollmietenerlöse in Höhe von 13,8 Mio. € vor. Nach Abzug der Ausgaben, für Instandhaltungen in Höhe von 4,37 Mio. € sowie für Abschreibungen in Höhe von 3,23 Mio. €, wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 945 T€ für das Jahr 2026 erwartet. Damit wird das Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen geschaffen.

Auch die Fortführung unserer Digitalisierungsstrategie bleibt eine Kernaufgabe der Genossenschaft. Wir wollen Unternehmensprozesse weiter optimieren und den analogen Anteil gegenüber dem digitalen weiter reduzieren. Das erfordert verschärfte Datenschutz- und Sicherheitsstrukturen, wofür wir bereits steigende Aufwendungen zum Schutz des Unternehmens eingeplant haben.



Baustelle Luhbachau Juli 2025

Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		87.913,02	65.313,50
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.623.960,41		83.289.508,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.090.002,38		9.318.199,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79		84.758,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	634.483,16		684.824,65
Bauvorbereitungskosten/Geleistete Anzahlungen	17.916.716,45	110.349.921,19	3.508.772,44
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		110.438.834,21	96.952.377,37
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.619.487,03		6.114.379,43
Andere Vorräte	7.310,41	5.626.797,44	26.923,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.576,08		28.178,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.502,71		48.552,97
Sonstige Vermögensgegenstände	572.515,67	628.594,46	1.407.542,27
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.551.650,61		81.746,78
Bausparguthaben	835.050,45	6.386.701,06	655.013,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	185.146,15		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.786,63	198.932,78	18.827,96
Bilanzsumme		123.279.859,95	105.333.541,20

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	283.743,40		281.480,00
der verbleibenden Mitglieder	7.979.720,64		7.943.631,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.200,00		76.880,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile = 1.963,25 €</i>		8.269.664,04	(1.016,56)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.366.000,00		4.178.000,00
Bauerneuerungsrücklage	29.170.507,42		27.858.420,92
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	34.736.507,42	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.872.699,04		1.787.266,56
Einstellung in Ergebnisrücklagen	188.000,00	1.684.699,04	179.000,00
Eigenkapital insgesamt		44.690.870,50	43.146.678,94
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	642.455,00		615.055,00
Steuerrückstellungen	155.961,00		155.961,00
Sonstige Rückstellungen	632.786,56	1.431.202,56	250.535,31
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.113.140,26		48.664.184,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.270.434,29		4.718.585,88
Erhaltene Anzahlungen	7.051.367,55		6.995.305,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.365,92		55.196,84
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	619.945,14	680.311,06	554.197,76
Sonstige Verbindlichkeiten	24.268,73	77.139.521,89	137.810,95
(davon aus Steuern = 0,00 €)			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungskosten		18.265,00	4.030,00
Bilanzsumme		123.279.859,95	105.333.541,20

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.641.719,72		18.698.122,91
b) aus Betreuungstätigkeit	17.737,35		355.059,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.372,71	19.738.829,78	73.448,04
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-494.906,47	195.293,44
Sonstige betriebliche Erträge		84.700,88	81.812,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.168.248,10		9.353.994,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.718,44	9.185.966,54	1.882,20
Rohergebnis		10.142.657,65	10.047.868,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.142.613,68		2.471.145,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	609.974,47 (155.242,40)	2.752.588,15	544.983,67 (145.548,08)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.933.671,17	2.942.279,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		900.535,78	878.022,08
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		29,45	43,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		103,12	57,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		998.012,79	929.497,72
Steuern von Einkommen und Ertrag		188.507,36	-152.925,42
Ergebnis nach Steuern		2.369.474,97	2.434.965,71
Sonstige Steuern		496.775,93	647.699,15
Jahresüberschuss		1.872.699,04	1.787.266,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		188.000,00	179.000,00
Bilanzgewinn		1.684.699,04	1.608.266,56



Anhang

Übersicht der rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Firma	Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft
Sitz	Göttingen
Anschrift der Geschäftsstelle	37081 Göttingen, Kasseler Landstraße 89
Telefon	0551 37077-0
Internet	www.volksheimstaette.de
E-Mail	vh@volksheimstaette.de
Gründung	1. März 1948 Datum der Eintragung: 26. Mai 1948
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 117
Satzung	Datum der Eintragung: 16.09.2025 Höhe des Geschäftsanteils: 620,00 € Haftsumme je Mitglied: gem. § 18 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen
Kündigungsfrist	1 Jahr (zum Schluss des Geschäftsjahres)
Gegenstand des Unternehmens	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Das Nichtmitliedergeschäft ist zugelassen.
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Nach umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer angepasst. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 Jahre, für Außenanlagen 20 Jahre.

Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert. Die Bauten auf fremden Grundstücken enthalten drei Garagen, die die Genossenschaft zur Vermietung nutzt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250 € und 1.000 € netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren (HGB) unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,9 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2025	Kumuliert zum	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang			Kumuliert zum	31.12.2025	31.12.2024	
	€	€	€	€	€	€	01.01.2025	Geschäftsjahr	mit Zugängen	mit Umbuchungen	mit Abgängen	zum 31.12.2025	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	419.729,95	60.455,09	49.570,88	0,00	0,00	430.614,16	354.416,45	37.855,57	0,00	0,00	49.570,88	342.701,14	87.913,02	65.313,50
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.655.603,53	1.792.401,25	0,00	82.043,09	0,00	151.530.047,87	66.366.095,28	2.539.992,18	0,00	0,00	0,00	68.906.087,46	82.623.960,41	83.289.508,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.427.245,83	0,00	0,00	0,00	0,00	11.427.245,83	2.109.046,09	228.197,36	0,00	0,00	0,00	2.337.243,45	9.090.002,38	9.318.199,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79	0,00	0,00	0,00	0,00	84.758,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.758,79	84.758,79
Bauten auf fremden Grundstücken	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.219.459,65	77.284,57	-43.703,11	0,00	0,00	1.253.041,11	534.635,00	127.626,06	0,00	0,00	43.703,11	618.557,95	634.483,16	684.824,65
Bauvorbereitungskosten/Geleistete Anzahlungen	3.508.772,44	14.489.987,10	0,00	-82.043,09	0,00	17.854.764,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.916.716,45	3.508.772,44
Sachanlagen gesamt	165.901.321,29	16.359.672,92	-43.703,11	0,00	0,00	182.217.291,10	69.015.257,42	2.895.815,60	0,00	0,00	43.703,11	71.867.369,91	110.349.921,19	96.886.063,87
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	100,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt	166.322.051,24	16.420.128,01	-93.273,99	0,00	0,00	182.648.905,26	69.369.673,87	2.933.671,17	0,00	0,00	93.273,99	72.210.071,05	110.438.834,21	96.952.377,37

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025 (in Klammern: 31.12.2024)	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.113.140,26 (48.664.184,14)	3.069.063,47 (3.583.492,69)	11.426.419,52 (12.174.477,62)	47.617.657,27 (32.906.213,83)	62.113.140,26 (48.256.043,61)	GPR¹
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.270.434,29 (4.718.585,88)	499.167,72 (428.725,19)	1.449.665,38 (1.333.982,75)	5.321.601,19 (2.955.877,94)	7.270.434,29 (4.718.585,88)	GPR¹
Erhaltene Anzahlungen	7.051.367,55 (6.995.305,38)	7.051.367,55 (6.995.305,38)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.365,92 (55.196,84)	60.365,92 (55.196,84)				
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	619.945,14 (554.197,76)	530.277,37 (465.240,49)	89.667,77 (88.957,27)			
Sonstige Verbindlichkeiten	24.268,73 (137.810,95)	24.268,73 (137.810,95)				
Gesamtbetrag	77.139.521,89 (61.125.280,95)	11.234.510,76 (11.665.771,54)	12.965.752,67 (13.597.417,64)	52.939.258,46 (35.862.091,77)	69.383.574,55 (52.974.629,49)	GPR¹

Die **Sachanlagen** wiesen im Kalenderjahr 2025 einen Zugang von 16.359.672,92 € aus. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 77.284,57 € aufgewendet. Durch Anzahlungen für die Neubaumaßnahme im Kampweg in Rosdorf entstanden 14.315.551,03 € und für Bauvorbereitungskosten 174.436,07 €. Die Aufwendungen für die Balkonerneuerungsmaßnahmen in der Färberstraße in Göttingen und für die Herstellung von Feuerwehruzufahrten im Brockenweg in Göttingen fielen nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1.792.401,25 € an.

Im Bereich des **Umlaufvermögen** sind die **unfertigen Leistungen** in Höhe von 5.619.487,03 € für noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Diese wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt. Für den nicht umlagefähigen Teil der CO₂-Kosten sind rund 55.000,00 € berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen durchgeführt. **Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 8.041,58 €.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Es besteht eine offene Forderung in Höhe von 100.000,00 € aus zugesagten Förderungen gegenüber der KfW Bankengruppe Frankfurt für die Erneuerung der Heizungsanlagen im Paul-Löbe-Weg 1 – 7.

Als **Geldbeschaffungskosten** ist ein Betrag von 185.146,15 € ausgewiesen, der die Bearbeitungsgebühren der NBank in Hannover für die Förderdarlehen des Objektes im Kampweg in Rosdorf umfasst. Dieser Betrag wird mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschrieben.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Leasingsonderzahlungen in Höhe von 4.096,66 € gebucht.

¹ Grundpfandrechte

² Einstellung / Zuweisung aus dem Jahresüberschuss bzw. dem Bilanzgewinn des Vorjahres

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

Ergebnisrücklagen	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen	Gesamt
	€	€	€	€
Stand 01.01.2025	4.178.000,00	27.858.420,92	1.200.000,00	33.236.420,92
Einstellung / Zuweisung ²	188.000,00	1.312.086,50	0,00	1.500.086,50
Stand 31.12.2025	4.366.000,00	29.170.507,42	1.200.000,00	34.736.507,42

Rückstellungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -7.928 €.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

In den **sonstigen Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 407.000,00 € enthalten. Im Zuge der CO₂-Abgaben-Änderung hat bei Selbstversorgung des Mieters (insbesondere durch Gasetagenheizungen) der Mieter einen Anspruch auf Erstattung des Anteils, den der Vermieter zu tragen hat. Dafür wurde eine Rückstellung in Höhe von 5.300,00 € gebildet. Die Jubiläumrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten von insgesamt 68.789,25 € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 42 – 43) dargestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 6.245.885,69 € (Vorjahr 6.053.117,75 €).

Sonstige betriebliche Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 22.298,02 €.

In den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.583.726,49 € (Vorjahr 3.512.726,30 €) und Betriebs- und Heizkosten von 5.528.582,62 € (Vorjahr 5.795.551,94 €) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 900.535,78 € (Vorjahr 878.022,08 €) und Abschreibungen auf Mietforderungen von 9.298,71 € (Vorjahr 19.341,42 €).

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind 12.931,78 € (Vorjahr 12.222,51 €) aus den Auf- bzw.

Abzinsungen der Pensionsrückstellungen und der Jubiläumsrückstellung enthalten.

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 2,79 Mio. € und aus Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1.000,00 €.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen Verpflichtungen betragen rund 62,9 T€..

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2
Auszubildende	1	0

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbewegung 2025		
Anfang	7.099	12.833
Zugang	363	566
Abgang	224	483
Bestand	7.238	12.916

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich im Jahr 2025 um 36.089,18 € erhöht.

Haftung

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger bei Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Heike Klankwarth	hauptamtlich, Vorsitzende	Architektin, Immobilienökonomin
Thorsten May	hauptamtlich	Bilanzbuchhalter, Immobilienkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Bartsch	Sparkassendirektor	Vorsitzender
Rainer Bolli	Dipl. Ing. / Architekt	stv. Vorsitzender
Stefan Buddenbohm	Angestellter	
Annegret Engelhardt	Lehrerin a. D.	
Dr. Dieter Hildebrandt	Rechtsanwalt	
Marit Mattern	Angestellte	

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs, nicht ergeben.

Der **Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses** an die Vertreterversammlung sieht vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **1.684.699,04 €** wie folgt zu verwenden:

		€
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		
- Bauerneuerungsrücklage -		1.384.214,58
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	294.904,46	
Ausschüttung einer Dividende von 1,00 % für alle weiteren Anteile	5.580,00	
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.		300.484,46

Göttingen, den 15. Mai 2026

Volkshemstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Baustelle Luhbachau Dezember 2025

Im pres sum

Herausgeberin/V.i.S.d.P.

Volkshemstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Kasseler Landstraße 89
37081 Göttingen

Telefon 0551 37077-0
vh@volksheimstaette.de
volksheimstaette.de

Inhalt

Volkshemstätte eG

Fotos

Ralf Kresin
RTW Architekten GmbH
Volkshemstätte eG

Gestaltung

nebenraum.io

Druck

Goltze Druck GmbH & Co. KG, Göttingen

