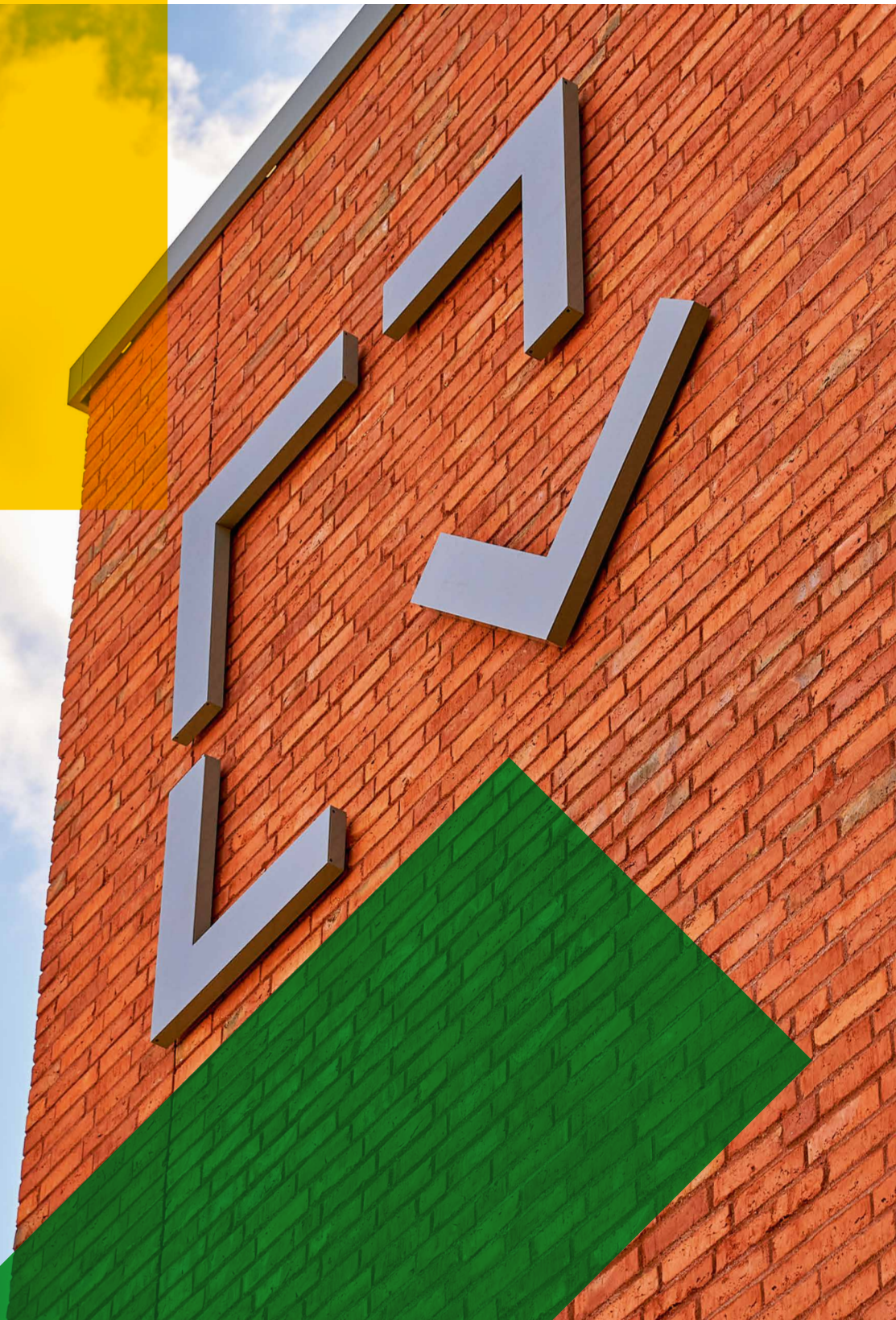


Geschäftsbericht 2024

Hier wohnt
das Leben.





Inhalt

04	Vorwort
06	Organe der Genossenschaft
07	Aufsichtsrat
08	Bericht des Aufsichtsrates
10	Vertreterversammlung
11	Geschäftsverlauf
13	Schließung der WEG-Abteilung
14	Unser Weg zur Klimaneutralität
15	Neues Wohnen in Rosdorf
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 31.12.2024 – Aktivseite
35	Bilanz bis zum 31.12.2024 – Passivseite
36	Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang
47	Impressum



Thorsten May

Heike Klankwarth

Vorwort

Liebe Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

mit dem Geschäftsbericht 2024 geben wir Ihnen einen Rückblick auf ein ereignisreiches Jahr, das uns nicht nur vor Herausforderungen stellte, sondern uns auch zu wichtigen und zukunftsweisenden Entscheidungen geführt hat.

Besonders im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mussten wir Maßnahmen ergreifen, die für unsere Genossenschaft eine gesunde und nachhaltige Basis schaffen. Um auch in Zukunft handlungsfähig zu bleiben, war die Schließung unserer WEG-Abteilung ein zentraler Schritt zur strategischen Unternehmenssicherung. Diese Entscheidung fiel uns alles andere als leicht, sie war jedoch notwendig, um unsere Ressourcen zu bündeln und die wirtschaftliche Grundlage für zukünftige Investitionen zu sichern.

Mit dieser Umstrukturierung setzen wir auf eine noch effizientere Nutzung unserer Kräfte und fokussieren uns auf unsere wesentlichen Aufgaben und Projekte: die Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestandsgebäude, die Entwicklung neuer Bauprojekte, unsere umfassende Digitalisierungsstrategie und das Erreichen der Klimaziele laut Vorgaben des Klimaschutzgesetzes. Das sieht vor, die CO₂-Emissionen im Immobiliensektor bis 2030 um 65 % gegenüber dem Jahr 1990 zu senken und bis 2045 (in Niedersachsen bis 2040) Klimaneutralität zu erreichen.

Die stetigen Baukostenerhöhungen stellen uns weiterhin vor Herausforderungen, die Auswirkungen auf unsere Projekte und Planungen haben. Steigende Material- und Arbeitskosten erfordern eine ständige Anpassung unserer Kalkulationen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

In diesem Zusammenhang mussten wir eine Mieterhöhung vornehmen, die mit einer bemerkenswerten Zustimmung von 99 % durch unsere Mieterinnen und Mieter angenommen wurde. Dies sehen wir als eindeutige Bestätigung für das Vertrauen, das Sie in uns setzen, und als Unterstützung unserer Entscheidung, den genossenschaftlichen Weg der fairen Anpassung der Mietpreise zu gehen. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken – Ihr Engagement und Ihre Loyalität sind der Schlüssel zu unserem gemeinsamen Erfolg.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir im Jahr 2024 ein neues Bauprojekt starten. In den Rosdorfer Luhbach-Auen entsteht ein innovatives Wohnquartier, in dem die Volksheimstätte für den Bau von vier Mehrfamilienhäusern verantwortlich ist. Insgesamt entstehen dadurch 70 neue Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die dank öffentlicher Förderung mit einem Mietpreis zwischen 6,50 und 7,80 € pro m² weit unter dem aktuellen Durchschnitt liegen.

In Anbetracht der aktuellen und zukünftigen Anforderungen bündeln wir unsere Energie und setzen verstärkt auf innovative Lösungen, um die Herausforderungen des Marktes zu meistern. Dabei spielen nachhaltige Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie eine vorausschauende Planung eine entscheidende Rolle.

Wir sind zuversichtlich, dass wir mit diesen Maßnahmen gut aufgestellt sind, um die Anforderungen der kommenden Jahre erfolgreich zu bewältigen und gleichzeitig unsere Prinzipien der Gemeinnützigkeit und des sozialen Wohnungsbaus zu wahren.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre Treue zur Volksheimstätte. Mit Ihrer Hilfe werden wir auch in den kommenden Jahren weiterhin eine stabile und verlässliche Wohnungsverorgung für unsere Mitglieder sicherstellen.

Herzliche Grüße

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.

Im Jahr 2024 standen besonders die Schließung der WEG-Abteilung, der Klimapfad, die Digitalisierungsstrategie sowie das Neubau-Projekt in den Luhbach-Auen in Rosdorf im Mittelpunkt.

Die Besprechung des Jahresabschluss 2023 fand am 7. Mai 2024 statt. In dieser Sitzung legte der Vorstand auch den Bericht zur Lage der Genossenschaft sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vor. Nach genauer Prüfung der Unterlagen, schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns an.

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 (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 68. Vertreterversammlung am 25. Juni 2024.

Der Abschluss des Geschäftsjahres 2023 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) geprüft und die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Der Prüfer legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2024 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2023 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 werden, obwohl die notwendigen Investitionen zum Erreichen der Klimaziele beträchtliche finanzielle Anstrengungen erfordern werden.

Trotz der vielfältigen Herausforderungen, denen wir uns gegenübersehen, stehen die Organe der Genossenschaft geschlossen zusammen. 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 besonderen Einsatz und die tolle Arbeit des vergangenen Jahres danken.

Insbesondere möchten wir unsere Anerkennung auch unseren Vertreterinnen und Vertretern aussprechen, die sich unermüdlich für unsere Gemeinschaft einsetzen.

Im Hinblick auf die Vertreterwahl im Jahr 2026 möchten wir noch einmal betonen, wie wichtig dieses ehrenamtliche Engagement ist und Sie dazu aufrufen, sich als Botschafterin und Botschafter unserer Mitglieder zur Wahl aufstellen zu lassen!

Freundliche Grüße

Andreas Bartsch

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Vertreter	
Name	Vorname
Beuermann	Helga
Eichhorn	Silke
Heipe	Michael ⁴
Fliegner	Werner ³
Kollmann	Uwe
Maring	Ruth
Oberdieck	Jens
Pilz	Manfred
Pohl	Werner
Schelp	Monika
Wucherpfennig	Anna ⁴
Springer	Siegfried ³

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 ²
Gatza	Uwe ¹
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
Gunkel	Herbert
Harder-Krawietz	Brigitte
Hesse	Dirk
Holder	Heike
Huch	Martina
Jeske	Frank
Keppler	Edeltraut
Lautenbach	Ines
Pawlowski	Peter
Preiss	Maren
Pröhl	Ute
Sassenberg	Peter
Schreivogel	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

¹ bis 24.04.2024 ² ab 25.04.2024
³ bis 02.06.2024 ⁴ ab 03.06.2024



Abschied nach über 60 Jahren

Wir haben die WEG-Abteilung geschlossen

Was sich im Vorjahr bereits abgezeichnet hatte, wurde im Jahr 2024 zu einem immer größeren Problem. Trotz umfangreicher Bemühungen, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden, konnte der personelle Engpass in der WEG-Abteilung nicht aufgefangen und dadurch dem Anspruch an angemessener Servicequalität nicht mehr nachgekommen werden.

Auch wenn das bestehende Personal sein Bestes gab, war es trotz aller Bemühungen nicht mehr möglich, die Anforderungen an eine funktionierende Verwaltung langfristig zu gewährleisten. Es wurden verschiedene Konzepte entworfen, um Effizienz und Wirtschaftlichkeit zu steigern, die jedoch in der Praxis nicht die gewünschten Ergebnisse liefern konnten.

Eine zukunftsfähige Lösung

Angesichts der wachsenden Herausforderungen, wie dem Erreichen der Klimaneutralität unserer Bestandsgebäude, der drastisch gestiegenen Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie dem allgemeinen Wohnungsmangel, musste eine langfristig tragfähige Lösung im Sinne der gesamten Genossenschaft gefunden werden. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entschieden wir uns schließlich, die WEG-Abteilung zum Ende des Jahres zu schließen und die Ressourcen des Unternehmens auf die dringenden Zukunftsaufgaben zu konzentrieren.

Sauberer Übergang für Eigentümerinnen und Eigentümer

Nach der Kündigung der Verwaltungsverträge konzentrierten wir uns in der zweiten Jahreshälfte darauf, den Übergang für die Eigentümerinnen und Eigentümer so reibungslos wie möglich zu gestalten. Wir haben die Suche nach neuen Verwaltungen unterstützt, Angebote sondiert und Unterlagen zur Übergabe aufbereitet. Über viele Wochen wurden Berge von Daten und Aktenordner gesichtet, sortiert und an die nachfolgenden Unternehmen übergeben. Zum Jahresende waren sämtliche verwalteten Objekte planmäßig abgewickelt und auch Rückfragen gingen kaum noch bei uns ein.

Nachhaltige Entscheidung für die Zukunft der Genossenschaft

Die Schließung der WEG-Abteilung war eine einschneidende Entscheidung, die nach sorgfältiger Überlegung und unter Berücksichtigung der langfristigen Ziele getroffen wurde. Der Übergang für die Eigentümerinnen und Eigentümer wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und Effizienz durchgeführt. Diese Entscheidung bietet uns nun die Gelegenheit, unsere Ressourcen gezielt in die Weiterentwicklung der Genossenschaft und die Bewältigung der zukunftsweisenden Aufgaben zu investieren, um auch in den kommenden Jahren eine starke und nachhaltige Basis für unsere Mitglieder zu schaffen.

Unser Weg zur Klimaneutralität

Auf dem Klimapfad in die Zukunft

Herausforderungen und Ziele des Gebäudeenergiegesetzes

Rund 30 % der gesamten Emissionen in Deutschland stammen aus Bau und Nutzung von Gebäuden. Mit dem Klimaschutzgesetz wurden klare Ziele gesetzt: Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen um 65 % gegenüber 1990 reduziert werden, bis Ende 2040 soll in Niedersachsen vollständige Klimaneutralität erreicht werden.

Bestandsaufnahme unserer Gebäude

Um diese Vorgaben zu erfüllen, hat die Volksheimstätte Expertinnen und Experten hinzugezogen und eine umfangreiche Bestandsaufnahme aller Immobilien vorgenommen. Es wurde der energetische Zustand jedes Gebäudes im Bestand erfasst und mittels Rückrechnung wurden die CO₂-Werte für 1990 ermittelt. Die so entstandene Datenbank ermöglicht eine exakte Bewertung aller Gebäude sowie eine detaillierte Planung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen für die kommenden Jahre.

Erste Ergebnisse und konkrete Maßnahmen

Erfreulich ist, dass die Volksheimstätte auf ihrem Klimapfad bereits Erfolge vorweisen kann: Seit 1990 wurde der CO₂-Ausstoß der Genossenschaft bereits um 46 % reduziert. Aktuell liegt der durchschnittliche Wert mit 25,1 kg CO₂/m² deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 27 kg CO₂/m². Auch im Bereich Energieverbrauch punktet die Volksheimstätte mit 106 kWh/m², verglichen mit 135 kWh/m² im deutschen Mittel.

Dennoch zeigt die Bestandsanalyse klare Handlungsfelder auf: Derzeit werden 97 % der Wohneinheiten mit Gas beheizt – hohes Potenzial für weitere Einsparungen durch den Umstieg auf Fernwärme oder erneuerbare Energien. Zudem sind 76 % der Fenster älter als 20 Jahre und stehen in den kommenden Jahren zur Erneuerung an.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert, um die Klimaneutralität zu erreichen:

- **Anschluss an das Fernwärmenetz:** Hier wurde im November 2024 bereits ein Kooperationsvertrag mit der Stadtwerke Göttingen AG geschlossen.
- **Nachhaltige Quartierslösungen:** Der Zusammenschluss mehrerer Gebäude verbessert Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit von Maßnahmen.
- **Gebäude-Priorisierung:** Durch ein komplexes Bewertungsmodell werden Objekte mit dem höchsten Optimierungspotenzial bevorzugt behandelt.
- **Photovoltaikanlagen:** Der Ausbau von Solarenergie bietet zusätzlich erhebliches Einsparpotenzial fossiler Brennstoffe.

Investitionen für eine nachhaltige Zukunft

Wir arbeiten weiterhin mit Hochdruck daran, eine individuelle Klimastrategie zu entwickeln, deren Ergebnisse ab 2026 in die jährliche Planung der Genossenschaft einfließen werden. So entsteht ein klarer Fahrplan, der vorgibt, wann welche Maßnahmen anstehen und wie die vorgegebenen Klimaziele erreicht werden können.

Durch vorausschauende Planung, kontinuierliche Investitionen und innovative Lösungen setzt die Volksheimstätte ein deutliches Zeichen für verantwortungsvolles Handeln – gemeinsam für eine klimaneutrale Zukunft.

Neues Wohnen in Rosdorf

Wir bauen endlich wieder!

Nachdem die Volksheimstätte im Jahr 2023 mit der Planung größerer Bauvorhaben ausgesetzt hatte, wurde im vergangenen Jahr ein zukunftsweisenden Neubauprojekt für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in den Rosdorf Luhbach-Auen gestartet. Auf einer Gesamtfläche von rund 20.000 m² entsteht am Kampweg ein innovatives Quartier, das Wohnen, Gewerbe und Gemeinschaft verbindet. Unsere Genossenschaft errichtet dort vier moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 70 Wohnungen, die durch öffentliche Förderung besonders attraktive Mietpreise zwischen 6,50 und 7,80 €/m² bieten – deutlich unter dem örtlichen Durchschnitt.

Attraktives Quartier mit hoher Lebensqualität

Das neue Quartier überzeugt durch seine exzellente Lage, eine ideale Infrastruktur und gleichzeitig einer naturnahen Umgebung. Neben Wohnflächen entstehen großzügige Grün- und Spielflächen, die dem Quartier zusätzliche Lebensqualität verleihen.

Nachhaltigkeit als Leitprinzip

Nachhaltigkeit prägt unser Projekt bis ins Detail: Der Anschluss an das kommunale Nahwärmenetz einer lokalen Biogasanlage garantiert eine CO₂-neutrale Beheizung unserer Gebäude. Modernste Technologien sorgen dafür, dass höchste ökologische Standards erfüllt werden.

Klarer Zeitplan und bedarfsgerechter Wohnungsmix

Die Erschließung des Baugrundstücks startete im September 2024. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für das dritte Quartal 2026 geplant. Unser Neubauprojekt bietet 70 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 4.500 m² und bietet dabei Optionen für sämtliche Bedürfnisse und Lebenslagen. Der Wohnungsmix umfasst 48 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 65 m², 16 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 75 m² und 6 Vier-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 85 m². Für Komfort sorgen außerdem 70 PKW-Stellplätze auf dem etwa 5.550 m² großen Grundstück.

Visionen werden Wirklichkeit

Mit diesem innovativen Quartier verwirklichen wir unsere Vision von gemeinschaftlichem, generationsübergreifendem Wohnen und schaffen zugleich dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum. Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie moderne Stadtentwicklung aussehen kann – sozial, nachhaltig und zukunftsfähig.



Öffentlichkeitsarbeit bei der Volksheimstätte

Weichenstellung für die Zukunft

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Volksheimstätte wieder intensiv daran gearbeitet, als zukunftsorientiertes und agiles Unternehmen aufzutreten, das gleichzeitig seine Wurzeln als traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft würdigt. Zentrale Aufgaben waren u.a. die Veröffentlichung von zwei Ausgaben des Mitglieder-magazins, die Organisation diverser Veranstaltungen, wie der Vertreterversammlung und zahlreichen Spenden- und Sponsoringaktivitäten. In der zweiten Jahreshälfte haben wir außerdem mit der Planung und Umsetzung für einen umfangreichen Website-Relaunch und den Wechsel unserer Werbeagentur begonnen.



Vertreterversammlung in neuer Location

Unsere Vertreterversammlung fand 2024 in neuen Räumlichkeiten statt: dem ASC Clubhaus. Dieser moderne Veranstaltungsort bot ausreichend Platz, um alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu empfangen und zeigte sich mit seiner sportlichen Atmosphäre als innovative Bühne. Zahlreiche positive Rückmeldungen haben uns bestätigt, dass wir mit dem Wechsel die richtige Entscheidung getroffen haben. Deshalb werden wir auch in diesem Jahr wieder beim ASC zu Gast sein.

Aktualisierung der Hausordnung

Auch die Hausordnung erhielt ein Update. Gesetzliche Regelungen wurden zusammen mit dem Design auf den neuesten Stand gebracht und an alle Haushalte verteilt. Das Ziel: ein verständliches Dokument, das alle Bedürfnisse aufgreift und klar kommuniziert, was in unseren Wohnanlagen erlaubt ist. Die neue Hausordnung erscheint jetzt in zeitgemäßer Sprache und steht natürlich auch digital auf unserer Website zum Download bereit.

Vorbereitung Website-Relaunch

Mit der Planung und Umsetzung rund um unseren Website-Relaunch haben wir über das letzte Jahr hinaus zu tun gehabt. Bei der Analyse unseres bisherigen Online-Auftritts stellten wir fest, dass er den zeitgemäßen Anforderungen längst nicht mehr gerecht wurde. Daraufhin entwickelten wir ein Konzept, das auf einer verbesserten Nutzerführung, einem frischen Design und optimal aufbereiteten Informationen basiert.

Radiospot zur Personalsuche

Um passende neue Mitarbeitende für den Regiebetrieb unserer Genossenschaft zu finden, haben wir im vergangenen Jahr erstmalig und sehr erfolgreich einen Radiospot auf Radio21 geschaltet. Diese Aktion erzielte eine hohe Resonanz. Viele Interessierte meldeten sich auf die ausgeschriebenen Stellen, sodass wir unsere Handwerker-Kollegen schnell verstärken konnten.

Spenden und Sponsoring

Als Genossenschaft ist unser Engagement für die Region Göttingen ein wesentlicher Teil unserer Identität. Im vergangenen Jahr haben wir deshalb wieder zahlreiche Veranstaltungen und Institutionen im Stadtgebiet finanziell unterstützt.



Kunst & Kultur

Kunst und Kultur verbinden, inspirieren und unterhalten die Menschen. Sie fördern den Austausch und die Kreativität – Werte, die uns als Genossenschaft am Herzen liegen.

Auszug geförderter Kulturprojekte:

- Comedy Company
- Literaturherbst
- Handel-Festspiele
- Nacht der Kultur



Sport

Sport begeistert Zuschauerinnen und Zuschauer, vermittelt Teamgeist, Fair Play und Verantwortung – alles Faktoren, die auch in unserer Genossenschaft eine große Rolle spielen.

Auszug geförderter Sportprojekte:

- Basketball-Miniturnier BG 74
- Leinetal Firefighter Challenge
- Sparta Göttingen Bandenwerbung



Soziale Projekte

Durch die Unterstützung gemeinnütziger Initiativen schaffen wir Bewusstsein für wichtige gemeinschaftliche Themen und fördern positive Veränderungen in der Gesellschaft.

Auszug geförderter sozialer Projekte:

- Bio-Brotbox
- Bürgerfrühstück
- GöBit
- Jugendhilfe-Suchtratgeber



Dazu kommen zahlreiche kleinere Fördermaßnahmen, die speziell den Wohngebieten mit Bestandsgebäuden der Volksheimstätte zugutekommen, z.B. Anzeigenschaltung in Stadtteilmagazinen und Unterstützung von Events wie z.B. der Kirmes in Grone und in Geismar, des Weende Open Air Festivals oder des Flohmarkts der KiTa am Instaburger Weg. Zudem finanzieren wir unverändert die Betriebskosten für das Groner Leih-Lastenrad.

Zur Adventszeit haben wir unsere traditionelle Spendenaktion gestartet. Mithilfe zahlreicher Geschäftspartnerinnen und -partnern konnten wir sagenhafte 6.500 € an die Diakonie Christophorus übergeben.

Blick nach vorn

Wir halten stets die Augen offen, um gesellschaftliche Entwicklungen zu erkennen und frische Impulse zu bekommen. So bleibt unsere Genossenschaft in Bewegung, stellt sich zukunftsicher auf und bleibt eine verlässliche Partnerin für alle Mitglieder, Mietenden, Geschäftspartnerinnen und -partner sowie für die ganze Region. Soziales Engagement ist und bleibt dabei ein essenzieller Pfeiler der Unternehmenskommunikation, weil es unsere Identität stärkt und einen wertvollen Beitrag für Göttingen leistet. Im digitalen Bereich wollen wir unsere Aktivitäten weiter ausbauen, im Social-Media-Bereich aktiv werden und Einblicke in das tägliche Leben unserer Genossenschaft ermöglichen. Gleichzeitig bleiben persönliche Begegnungen, Veranstaltungen und direkte Gespräche ein zentraler Bestandteil unseres Handelns.

Bericht Sozialarbeit 2024

Nachbarschaften in einer individualisierten Gesellschaft

Das Jahr 2024 war geprägt durch viele Fälle fortgeschrittener dementieller, neurologischer oder psychischer Erkrankungen bei unseren Mietern. In diesen Fällen haben wir, wenn möglich, mit unseren Mietern über die Problematik gesprochen, mit Angehörigen Kontakt aufgenommen, ggf. mit den Betreuern kommuniziert oder wenn keine Ansprechpartner vorhanden waren, den Sozialdienst des Gesundheitsamtes oder den Sozialpsychiatrischen Dienst involviert. Die meisten Fälle von dementieller Erkrankung bei den Mietern sind 2024 aufgrund unserer Geburtstagsanrufe bekannt geworden.

Die Zahl der Beschwerdefälle mit längerer Bearbeitungszeit und komplexeren Konflikten war im Jahr 2024 mit 42 Fällen ähnlich hoch wie in den vorangegangenen beiden Jahren. Zum Vergleich: 2023 (39 Fälle), 2022 (40 Fälle), 2021 (33 Fälle), 2020 (25 Fälle), 2019 (29 Fälle).

Zahlreiche, meist langwierige Fälle mit berechtigten Beschwerden gingen nach den ersten Ermahnungen durch die Vermietungssachbearbeiterinnen in das Beschwerdemanagement über. In diesen Fällen wird versucht, nachzuvollziehen, seit wann der Konflikt besteht und ob ein Auslöser festzumachen ist. In Gesprächen mit einzelnen Mietern im Haus und ggf. gemeinsam mit den Streitparteien wird versucht, eine Lösung zu erarbeiten, die von den Betroffenen als akzeptabler Kompromiss wahrgenommen wird und einen Neuanfang im sozialen Kontakt ermöglicht.

Im gesamten Konfliktmanagement zeigt sich der vermehrte Wunsch der Menschen nach Selbstwirksamkeit, die in den letzten Jahren von vielen als reduziert wahrgenommen wird. Mit den Beschwerden wird der Wunsch verknüpft, deutlich zu spüren, dass man Einfluss hat, wichtig ist, etwas Bestimmtes bewirken kann, „dass die Dinge so laufen, wie man will“.

Zugenommen haben vermutlich aus diesen Gründen zerstrittene Nachbarschaften mit einem hohen Eskalationsniveau. Die betroffenen Mietparteien kämpfen mit Ihnen geeignet erscheinenden Maßnahmen gegeneinander und es gibt Beschwerden von allen Beteiligten übereinander. Jede involvierte Mietpartei fühlt sich im Recht, die „gegnerische/n“ Mietpartei/en mit der Beschmutzung oder Zerstörung von Privatgegenständen, Beleidigungen, Bedrohungen oder anderen Angriffen zu schädigen. Wenn mietrechtliche Maßnahmen aufgrund mangelnder Zeugen nicht möglich sind, versuchen wir, in Einzelgesprächen Veränderungen zu erzielen oder wenn das Eskalationsniveau es noch zulässt, moderierte Konfliktgespräche durchzuführen.

Die Netzwerkarbeit ist ein wichtiger Baustein für ein funktionierendes Sozial- und Konfliktmanagement, deshalb war die Teilnahme an der Stadtteiltrunde Holtenser Berg mit den Akteuren vor Ort (6-wöchiger Turnus) ebenfalls wieder fester Bestandteil der Arbeit.

Ein Alleinstellungsmerkmal der Volksheimstätte sind die Ü-65 Treffen. Ziele der Treffen sind die Vermeidung oder Minderung von Einsamkeit durch Kennenlernen von Nach-

barn im Wohngebiet, niedrigschwellig angebotene Informationen zu relevanten aktuellen Themen sowie eine direkte Kommunikation mit Mitarbeitern der Volksheimstätte. An jedem Ü-65 Treffen nehmen drei VH-Mitarbeiter (Vermietung/Technik/Sozialmanagement) teil.

Im Jahr 2024 boten wir Treffen in Geismar 1 und Geismar 2 sowie auf dem Leineberg zum Thema Vorsorgevollmacht mit Finn Titze von Stark e.V. an. Auf dem Leineberg und in Weende boten wir Treffen zum gegenseitigen Kennenlernen an, auf dem Leineberg kamen neue Mieterinnen und Mieter aus dem Neubau Weserstraße 51 a dazu.

Beim Ü-65 Treffen auf dem Holtenser Berg stellte sich Sahri Sprinke, die Leiterin des Nachbarschaftszentrums, vor und referierte zu den Angeboten, Aktivitäten und Beteiligungsmöglichkeiten im Nachbarschaftszentrum. In Grone referierte Markus Gerlach, Vorsitzender der Alzheimer Gesellschaft e.V. in Göttingen, zum Thema „Ist es noch normale Vergesslichkeit oder eine dementielle Erkrankung?“.

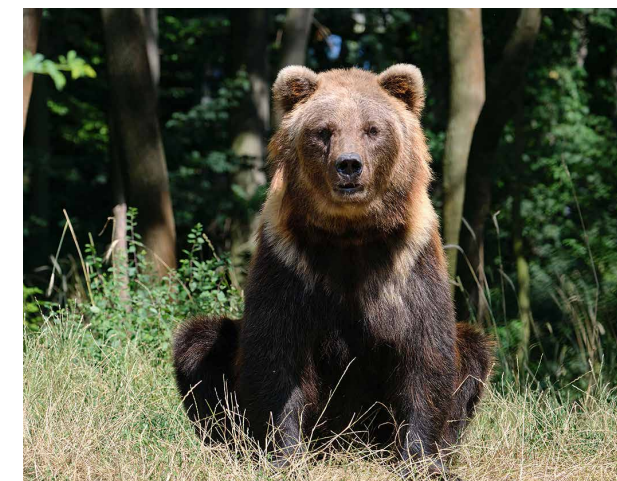
Unser Mitgliederausflug am 25.05.2024 führte uns in das Kloster Walkenried, das wir mit zwei Gruppenführungen besichtigten, in Schleu's Restaurant im thüringischen Eichsfeld und in den Alternativen Bärenpark Worbis. Nach der langen Corona-Pause war es ein gelungener Tagesausflug mit zahlreichen interessanten Eindrücken und Erfahrungen für alle Mitreisenden.

Ein weiteres Aufgabengebiet des Sozialmanagements stellen die telefonischen Glückwünsche dar, die unsere Mieter erhalten, die im Jahreslauf einen hohen runden Geburtstag feiern können. Sie erfolgen ab dem 70. Geburtstag in 5-Jahres-Schritten. Ab dem 90. Geburtstag gratulieren wir jährlich. Zusätzlich gibt es, wenn gewünscht, eine Blumenlieferung durch die Gärtnerei Eggers.

Ein besonderer Anlass sind die Wohnjubiläen. Wer sein Wohnjubiläum bei der Volksheimstätte feiern kann, hat 50 Jahre in derselben Wohnung gewohnt. Die Mieter erhalten unsere Glückwünsche und unseren Dank für die besondere Treue, wenn gewünscht, einen Besuch mit Blumen und als Geschenk entweder eine Fürstenberg-Vase oder einen Pro-City-Gutschein im Wert von fünfzig Euro. In 2024 konnten sieben Mieterinnen und Mieter ihr Wohnjubiläum bei uns feiern.



Luftaufnahme des Klosters Walkenried
© Schönfelder Bildwerbung



Aufnahme aus dem Bärenpark Worbis

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungsbestand	Anzahl	2502	2505	2486	2483	2483
Wohn- und Nutzfläche	m²	164.599	164.662	165.376	163.114	162.914
Wohnungswechsel	Anzahl	182,00	190,00	201	207	195
Fluktuationsrate	%	7,27	7,58	8,09	8,34	7,85
Sollmiete	€/m²/Monat	6,45	6,21	6,14	6,04	5,87
Erlösschmälerungen	%	0,75	0,72	0,56	0,65	0,52
Instandhaltungskosten	€/m²/Monat	1,78	1,72	1,57	1,58	1,56
Betriebskosten	€/m²/Monat	2,93	2,79	2,14	2,25	2,05
Zinsaufwendungen	€/m²/Monat	0,46	0,42	0,40	0,44	0,51
Lohn und Gehalt	€/m²/Monat	1,53	1,37	1,26	1,24	1,18
Sächliche Verwaltungskosten	€/m²/Monat	0,40	0,44	0,39	0,32	0,31
Kreditbelastung, gerundet	€/m²	324	328	317	319	310

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote ¹	%	41,0	39,6	39,9	39,5	38,3
Eigenkapitalrentabilität ²	%	4,1	4,1	6,3	7,1	6,6
Gesamtkapitalrentabilität ³	%	2,6	2,5	3,3	3,7	3,6
Cashflow nach DVFA/SG ⁴	T€	4.717,1	4.308,7	4.747,1	5.077,5	4.817,2
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁵	Jahre	11,3	12,5	11,1	10,2	10,5
Tilgungskraft ⁶	Faktor	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1
EBITDA ⁷	T€	5.640,6	5.439,7	5.995,4	6.070,2	5.826,8

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

Die Volksheimstätte eG wurde am 01. März 1948 gegründet. Der Fokus der Genossenschaft liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung unserer Mitglieder. Zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojekte bilden einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt. Wir sind im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer 117 eingetragen.

Zum Bilanzstichtag verfügten wir über 2.501 eigene Wohnungen und ein Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 163.522,27 m². Darüber hinaus bewirtschafteten wir 8 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.077,10 m², ein selbstgenutztes Verwaltungsgebäude, 32 sonstige Einheiten sowie 385 Garagen und 384 KFZ-Stellplätze.

Die Fremdverwaltung von Wohnraum wurde zum 31.12.2024 eingestellt. Zum Jahresende wurden nur noch eine Gewerbeeinheit mit 5 Einheiten in der Godehardstraße 26 und eine Gemeinschaftsfläche mit drei Teileigentümern im Windausweg für Dritte bewirtschaftet (Vorjahr: 1.332).

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (DESTATIS) ist das preisbereinigte Inlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (Vorjahr -0,3 %). Sinkt die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge, spricht man von einer Rezession. Seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland ist dies das zehnte Mal der Fall. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 eingebremsten Inflation, der gestiegenen Arbeitseinkommen und der monetären Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag von +0,3 % (Vorjahr +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben, für Mobilität +2,1 % und für Gesundheit +2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne stiegen um 5,3 %. Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote um 1,2 % auf 11,6 % zu – ein Wert wie zuletzt Mitte der 90er Jahre.

Für die Bauwirtschaft ging es, bedingt durch hohe Kosten und das gestiegene Zinsniveau, deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau zu, getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schienen und weitere Infrastruktur.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen fielen zum vierten Mal in Folge ab (-4,3 %). Die Baupreise blieben auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu. Der Wohnungsbau musste einen Rückgang um 5 % verzeichnen.

Damit bleibt der Wohnungsmarkt – auch in Göttingen – weiterhin angespannt. Laut einer Studie des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus dem Jahr 2023 müssten bis 2030 in Göttingen jährlich 330 Wohnungen (Basisvariante) bzw. 420 Wohnungen (obere Variante) neu entstehen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Insbesondere werden bis 2030 jährlich 270 preiswerte bzw. geförderte Wohnungen benötigt.

Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung	Planung 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.670,00	12.746,00	12.277,00
Instandhaltungsaufwendungen	3.660,00	3.513,00	3.400,00
Abschreibungen	3.138,00	2.942,00	2.863,00
Zinsaufwendungen	784,00	929,00	849,00
Jahresüberschuss	1.266,00	1.787,3	1.498,00

Die Mieteinnahmen erhöhten sich 2024 um insgesamt 469,3 T€. Darin enthalten ist eine Anpassung der Nutzungsgebühren für ca. 1.600 Wohneinheiten über den gesamten Bestand nach § 558 BGB im Vergleichsmietenverfahren. Ebenso wurden nach einzelnen Wohnungsmodernisierungen oder Objekt-sanierungen (Friedrich-Ebert-Straße 62, 64 und 66) sowie bei Mieterwechseln reguläre Erhöhungen vorgenommen.

Damit erreichten die Erlöse aus Sollmieten ein Gesamtvolumen von 12,75 Mio. € gegenüber 12,28 Mio. € im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche ohne Betriebs- und Heizkosten belief sich im Jahresdurchschnitt 2024 auf 6,45 €/m² (2023 = 6,21 €/m²).

Die Fluktuationsquote belief sich 2024 auf 7,27 %, bzw. 182 gekündigte Wohnungen und lag damit unter dem Vorjahresniveau (Fluktuationsquote von 7,58 % bei 190 Wechseln).

Die Erlösschmälerungsquote war mit 0,75 % (Vorjahr = 0,72 %) durch geplante modernisierungsbedingte Leerstände oder fehlende Anschlussvermietungen nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Die Mietausfallquote der nicht vermieteten Wohnungen lag zum Bilanzstichtag bei 0,87 %, bzw. bei 22 nicht

vermieteten Wohnungen. Mit 28.178,31 € blieben die Forderungen aus Vermietung unter dem Vorjahres-niveau (Vorjahr: 33.397,36 €) und lag mit einem Anteil von 0,15 % der Jahressollmiete erneut auf einem guten Niveau.

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge kam es durch die Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten zu Erträgen von 33,9 T€.

Die Investitionen in das Anlagevermögen lagen im Jahr 2024 bei einem Gesamtvolumen von 4,15 Mio. €. Die Modernisierungsmaßnahmen in der Fried-rich-Ebert-Straße 62, 64 und 66 wurden im Jahr 2024 fertiggestellt. Durch die Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 920 T€ minderten sich die Aufwendungen für die Sanierungsmaß-nahme entsprechend. Für die Neubaumaßnahme im Kampweg in Rosdorf wurden Anzahlungen in Höhe von 3,4 Mio. € geleistet. Für notwendige laufende Instandhaltungsmaßnah-men wurden zusätzlich 3,5 Mio. € aufgewendet. Die Investitionen der letzten Jahre führten zu einem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen. Sie lagen mit 2,94 Mio. € über dem Vorjahresniveau (2023: 2,86 Mio. €). Die Zinsaufwendungen von 929,5 T€ (2023: 849,3 T€) stiegen durch das höhere Finanzierungsvolumen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024
	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.524,2
Verwaltungsbetreuung	-155,1
Bautätigkeit	-296,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-471,6
Betriebsergebnis	1.601,3
Finanzergebnis	-6,1
Neutrales Ergebnis	39,2
Jahresüberschuss vor Steuern	1.634,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag*	-152,9
Jahresüberschuss	1.787,3

* Zuordnung gegenüber dem Vorjahr verändert.

Aufgrund der Mieterhöhungen lag der Jahres-überschuss für das Geschäftsjahr 2024 mit 1,79 Mio. € deutlich über dem geplanten Jahres-ergebnis von 1,27 Mio. €. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden in der Friedrich-Ebert-Straße haben die Abschreibungen auf Sachanlagen reduziert. Außerdem sind die geplanten Instandhaltungsaufwendungen durch erhaltene Zuschüsse geringer ausgefallen.

Die Steuern von Einkommen und Ertrag wurden ent-sprechend der Jahresergebnisse berechnet. In diesem Bereich kam es zu einer Aufwandsminderung gegen-über dem Vorjahr in Höhe von rund 395 T€.

Der maßgebliche Beitrag für das Betriebsergebnis wurde mit 2.524,2 T€ wie in den Vorjahren durch das Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit erzielt. Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Einnah-men resultierten im Wesentlichen aus den höheren

Mieterträgen. Angesichts der erzielten Vollvermie-tung waren Erlösschmälerungen aus Vermietung nur von geringer Bedeutung für den Jahresabschluss. Gleichzeitiger kam es zu geringeren Verwaltungskos-ten und höheren Abschreibungen auf Sachanlagen. Die gestiegenen Kapitalkosten und die höheren In-standhaltungskosten haben die Ertragslage ebenfalls beeinflusst.

Der Tätigkeitsbereich der Verwaltungsbetreuung führte zu einem Verlustanstieg. Durch die Beendi-gung kam es zu personellen Abgängen, welche durch die notwendigen Vertragsauflösungen zu einmaligen Sonderaufwendungen führten. Zukünftig fallen in diesem Bereich keine Verluste mehr an, die das Gesamtergebnis negativ beeinflussen.

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte das Neutrale Ergebnis Erträge aus erfolgten Auflösungen von Rückstellun-gen und Verbindlichkeiten in Höhe von 39,2 T€.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	65,3	0,1	98,0	0,1	-32,7	-33,3
Sachanlagen	96.886,1	91,9	96.566,1	92,1	320,0	0,3
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,1	0,0	-0,1	-9,1
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	7,0	0,0	10,5	0,0	-3,5	-32,9
Sonstige kurzfristige Aktiva	8.374,1	8,0	8.037,2	7,8	336,9	4,2
Gesamtvermögen	105.333,5	100,0	104.712,9	100,0	620,6	0,6

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	43.146,7	41,0	41.504,0	39,6	1.642,7	4,0
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	710,7	0,7	718,7	0,7	-8,0	-1,1
Dauerschulden	52.972,1	50,3	53.562,6	51,2	-590,5	-1,1
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	89,0	0,1	146,4	0,1	-57,4	-39,2
Kurzfristige Rückstellungen	346,8	0,3	414,3	0,4	-67,5	-16,3
Sonstige kurzfristige Passiva	8.068,2	7,6	8.366,9	8,0	-298,7	-3,6
Gesamtkapital	105.333,5	100,0	104.712,9	100,0	620,6	0,6

Die Bilanzsumme ist auf der Aktivseite überwiegend aufgrund von weiteren Investitionen in Neubaumaßnahmen und Modernisierungsprojekte sowie höherer Förderungen um insgesamt 620,6 T€ (0,6 %) gestiegen. Die Steigerung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Einstellung in die Ergebnismrücklagen und den Jahresüberschuss zurückzuführen. Zu Minderungen kam es bei den Dauerschulden und den kurzfristigen Verbindlichkeiten. Insgesamt hat sich die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2024 auf 105.333,5 T€ erhöht.

Die Gesamtinvestitionen von 4,15 Mio. € in das Anlagevermögen entfielen u.a. auf Grundstücke

mit Wohnbauten (+ 621,8 T€) und Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 143,3 T€). Zusätzlich wurden Anzahlungen (+ 3.373,8 T€) für zukünftigen Baumaßnahmen geleistet. Den Aufwendungen standen planmäßige Abschreibungen von 2.942,3 T€ gegenüber. Erhaltene Zuschüsse führten zu Abgängen von 920,2 T€. Insgesamt erhöhten sich die Sachanlagen um 320,0 T€. Das Umlaufvermögen hat sich durch die gestiegenen Forderungen verändert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch neue Investitionsfinanzierungen um 3,0 Mio. €. Insgesamt sind die Dauerschulden

nach Abzug der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 3.590,6 T€ um 590,5 T€ gesunken.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns ist das Eigenkapital im Jahr 2024 um rund 1,64 Mio. € auf nunmehr 43,15 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitig nur geringfügig veränderte Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote jetzt bei 41 % (Vorjahr: 39,6 %).

Die Zahlungsbereitschaft war 2024 jederzeit gegeben. Für eventuelle Liquiditätsengpässe stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung zur Verfügung. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus ist ein ausreichender Liquiditätsspielraum vorhanden. Die Vermögenslage ist weiterhin geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Das allgemein gestiegene Zinsniveau hat 2024 zu keiner deutlichen Erhöhung unserer Zinsaufwendungen geführt, da immer noch langfristige Zinsvereinbarungen greifen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen je m² Wohnfläche betrug im abgelaufenen Jahr 0,46 € (Vorjahr: 0,42 €). Die vorhandenen Restschulden belaufen sich per 31.12.2024 auf 52.972,1 T€ (Vorjahr: 53.562,6 T€) und entsprechen 50,3 % (Vorjahr: 51,2 %) der Bilanzsumme. 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.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität generiert wird, um ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung zu haben. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den Tatsachen entsprechendes Bild der Finanzlage zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss und unter Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* auf der folgenden Seite dargestellt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte sowohl für die planmäßige Tilgung und die Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen aus. Für diese Investitionen nahmen wir Fremdmittel auf dem freien Kapitalmarkt auf. Die planmäßige Tilgung betrug 3,57 Mio. €. Für den Kapitaldienst zahlten wir Zinsen in Höhe von 911,1 T€. Es wurden Dividenden in Höhe von 286,8 T€ ausgezahlt. Insgesamt nahmen die liquiden Mittel um 190,4 T€ ab. 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		2024
		T€
+	Jahresüberschuss	1.787,3
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.942,3
-	Abnahme langfristiger Rückstellungen	-8,5
-	Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.717,1
+	Zunahme sonstiger Aktiva	375,6
-	Abnahme sonstiger Passiva	-347,3
-	Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-66,8
+	Zinsaufwendungen	917,2
+	Ertragssteuerertrag	191,7
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.787,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.149,8
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,1
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.145,5
+	Veränderungen Geschäftsguthaben	142,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.000,0
-	planmäßige Tilgungen	-3.573,6
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-16,9
-	Gezahlte Zinsen	-917,3
-	Auszahlungen für Dividenden	-286,8
-	Einzahlung Bausparguthaben	-180,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.832,4
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-190,4
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-136,0
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	-326,4
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2024
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	81,7
-	Kontokorrentkredite	-408,1
=	Finanzmittelbestand	-326,4
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2024
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-136,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.787,5
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.145,5
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.832,4
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	-326,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2024
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.717,1
-	planmäßige Tilgungen	-3.573,6
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.143,5

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	40,96	39,64
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,55	2,45
Durchschnittliche Miete	€/m²	6,45	6,21
Fluktuationsrate	%	7,27	7,58
Mietausfallquote	%	0,87	0,88
Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen)	€/m²	21,34	20,66

Risiko- und Chancenbericht

Die europäische Wirtschaft hat sich 2024 trotz des schwierigen Umfelds positiv entwickelt. Das Wirtschaftswachstum lag nach vorläufigen Zahlen der EU-Kommission bei 0,9 % in der EU und 0,8 % im Euro-Währungsraum. Für das laufende Jahr erwartet die Kommission ein Plus von 1,5 % bzw. 1,3 % für den Euro-Währungsraum. Für 2026 werden 1,8 % bzw. 1,6 % Zuwachs prognostiziert.

Im internationalen Vergleich ist die deutsche Wirtschaft weiter zurückgefallen. Das BIP lag 2024 nur noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Laut EU-Kommission wuchs die europäische Wirtschaft seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien legte um 6,7 %, Polen um 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts. Die Inflation lag im Jahresschnitt bei 2,2 % (davor 5,9 %), ist seit September allerdings wieder gestiegen. Die Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche planen laut ifo-Institut vermehrte Preiserhöhungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 um 3,2 %. Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um

3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 erheblich aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln um 27,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Wohnungsbau weiter stark eingeschränkt. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern bis 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und die damit verbundenen enormen Umsetzungskosten lasteten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Immer neue politische Ansätze und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietpreisentwicklung sorgten für Unsicherheit. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl warfen Ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen Kostenentwicklung für Wohnraum hält die Politik daran fest, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen, obwohl diese eine zentrale Bezugsgröße in jeder

wohnungswirtschaftlichen Kalkulation ist. Die Bestandsmieten bewegen sich laut der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 €). Dazu kommt die unsichere Förderpolitik des Bundes und die schwer einzuschätzende Zinsentwicklung. Die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten fordert derzeit Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung kann dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum unter den gegebenen Umständen nicht entstehen.

Beruhigend wirkten aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive der noch stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kamen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben 80 % mehr Haushalte Wohngeld bezogen als im Jahr 2022, weshalb nennenswerte Mietausfälle bisher nicht festzustellen waren. Die regionale Nettozuwanderung sorgte in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten überstieg die Nachfrage das Angebot, was in weiter sinkende Leerstands- und Fluktuationszahlen resultierte. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes hat weiter abgenommen, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

Die Ausgaben für Bauleistungen im Allgemeinen waren im vergangenen Jahr erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen sank insgesamt um 0,6 % von 558,3 auf 554,8 Mrd. € im Vorjahr. Den stärksten Rückgang hatte dabei wiederholt der Wohnungsbau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 % bzw. -9,8 % in den beiden Vorjahren. Energetische Sanierungen rückten infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung weiter in den Fokus.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpfte das Baugewerbe mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Auslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt nur noch bei 70 %, was vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet ist. Seit 2006 wurden im Bauhauptgewerbe 218.000 Arbeitsplätze geschaffen.

2024 wurde erstmals ein Rückgang um 10.000 Stellen verzeichnet. Für 2025 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Wegfall weiterer 30.000 Stellen. Branchenverbände warnen davor, dass der Kapazitätsabbau auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte.

Mit Blick auf das Risikomanagement müssen geplante Baumaßnahmen auf Rentabilität geprüft werden. Unsere Prüfungen haben uns dazu veranlasst, geplante Modernisierungsmaßnahmen vorerst nicht umzusetzen. Alle laufenden Baumaßnahmen wurden im Jahr 2024 im geplanten Investitionsrahmen und innerhalb der zeitlichen Vorgaben fertiggestellt. Die Erkenntnisse aus den bisherigen Untersuchungen berücksichtigen wir in der zukünftigen Wirtschafts- und Finanzplanung.

Weitere Risiken, wie zum Beispiel abnehmende Liquidität, sind zurzeit nicht gegeben. Die Forderungsausfälle unserer Genossenschaft lagen im Jahr 2024 bei lediglich 0,87 % der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Unsere Genossenschaft ist weiterhin in der Lage, jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Umsetzung von umfassenden Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes sind derzeit nicht realisierbar, weil die hohen Kosten des Klimapfades bis 2045 bzw. 2040 unsere Investitionstätigkeit belasten. Zudem erschweren die fehlende Verlässlichkeit in Bezug auf Förderungen die Finanzierungen die Planungssicherheit. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Volksheimstätte erfordert außer einer stabilen Vermietungssituation auch mittel- und langfristig moderat steigende Mieteinnahmen.

Veränderungen im Bestand, wie zum Beispiel die Erweiterungen von Gebäuden oder Neubauprojekte gestalten sich unter den aktuellen Gegebenheiten ausgesprochen schwierig. Eine Umsetzung ist derzeit nur durch öffentliche Förderung möglich, wie derzeit in Rosdorf an den Luhbach-Auen. Dort entstehen 70 Wohneinheiten mit mittlerem (63 WE) und unterem (7 WE) Förderweg. Start der Rohbauarbeiten war im März 2025, die Fertigstellung ist im Herbst 2026 geplant. Durch diese Maßnahme schaffen wir neuen, bezahlbaren Wohnraum, um unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

Prognosebericht

Volkswirte blicken wie auch in der letzten Vorhersage eher pessimistisch in die Zukunft. Vergleichsweise hohe Energiepreise, die möglicherweise anhaltende Inflation und das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt dabei das Sorgenkind.

Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Immerhin: Mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnet aktuell niemand. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich je nach Institut zwischen 0 % (IfW Kiel) und 1,1 % (Bundesregierung).

Der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau kommt nicht in Schwung. Die Baukosten verharren auf einem hohen Niveau bei steigender Inflation. Ein Grund dafür ist der Fachkräftemangel mit weiter ansteigenden Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachen. Trotzdem bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch. Der Anteil der Auftragsstornierungen war rückläufig und liegt nun bei 10 %. Eine Trendwende im Wohnungsbau bedeutet das jedoch nicht.

Für Heizungsoptimierungen sowie Entwicklung von Nahwärmenetzen im Rahmen der Klimapfadstrategie 2045 sind insgesamt ca. 335.000 € vorgesehen. Investitionen in die Bestandspflege sind in Höhe von 13,5 Mio. € eingeplant. Die Realisierung von Neubau- und Großsanierungsprojekten hängt von der Zusage öffentlicher Mittel ab, ohne die sozial verträgliche Mieten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr möglich sind.

Die Finanzplanungen sehen Einnahmen durch Sollmietenerlöse in Höhe von 13,37 Mio. € vor. Nach Abzug der Ausgaben in Höhe von 3,82 Mio. € für Instandhaltungen sowie für Abschreibungen in Höhe von 2,99 Mio. €, wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,73 Mio. € für das Jahr 2025 erwartet. Damit wird das

Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen gelegt.

Die Entwicklung der Digitalisierungsstrategie bleibt eine Kernaufgabe für die nächsten Jahre. Unternehmensprozesse sollen weiter optimiert werden und der analoge Anteil dem digitalen zunehmend weichen. Die zunehmende Digitalisierung erfordert allerdings eine verschärfte Datenschutz- und Sicherheitsstruktur. Hierfür sind weitere Aufwendungen zum Schutz des Unternehmens eingestellt. Ebenso wird die Entwicklung des Klimapfades über die nächsten Jahrzehnte einen dauerhaften Investitionsposten darstellen.

Nach der Vorausberechnung von DESTATIS wird die Bevölkerung Deutschlands im erwerbsfähigen Alter trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten des Landes abnehmen. Göttingens Bevölkerungszahl wurde nach dem Zensus 2022 im Gegensatz zu weiten Teilen Deutschland nach oben korrigiert (+ 6.250 zu der Auswertung von 2011).

Da die Zahl der Baugenehmigungen seit drei Jahren abnimmt (statt 400.000 geplanter neuer Wohneinheiten wird für 2024 mit 250.000, für das Jahr 2025 mit 220.000 Fertigstellungen gerechnet), deuten alle Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau hin.

Um alle Wohnungsanfragen (unabhängig vom Preis) bedienen zu können, müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen. Das würde auch für mehr Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Trotz des Bevölkerungsrückgangs wird die Nachfrage in Göttingen nach Wohnraum in allen Haushaltsstrukturen voraussichtlich unverändert bleiben. Somit kann nach aktuellem Stand auch perspektivisch von einer annähernden Vollvermietung ausgegangen werden.



Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

34GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN				35GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN			
Bilanz zum 31.12.2024							
Aktivseite				Passivseite			
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		65.313,50	97.994,16	Geschäftsguthaben			
				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
Sachanlagen				ausgeschiedenen Mitglieder	281.480,00		186.620,00
Grundstücke und grundstücksgleiche				der verbleibenden Mitglieder	7.943.631,46		7.936.616,66
Rechte mit Wohnbauten	83.289.508,25		86.098.565,35	aus gekündigten Geschäftsanteilen	76.880,00		36.580,00
Grundstücke und grundstücksgleiche				Rückständige fällige Einzahlungen			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.318.199,74		9.546.397,09	auf Geschäftsanteile = 1.016,56 €	8.301.991,46		(369,64)
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79		84.758,79				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	684.824,65		701.379,11	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitung / Geleistete Anzahlungen	3.508.772,44	96.886.063,87	135.022,16	Gesetzliche Rücklage	4.178.000,00		3.999.000,00
				Bauerneuerungsrücklage	27.858.420,92		26.797.590,45
Finanzanlagen				Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	33.236.420,92	1.200.000,00
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.100,00				
Anlagevermögen insgesamt		96.952.377,37	96.665.216,66	Bilanzgewinn			
				Jahresüberschuss	1.787.266,56		1.497.621,70
Umlaufvermögen				Einstellung in Ergebnisrücklagen	179.000,00	1.608.266,56	150.000,00
				Eigenkapital insgesamt		43.146.678,94	41.504.028,81
Andere Vorräte							
Unfertige Leistungen	6.114.379,43		5.919.088,58	Rückstellungen			
Andere Vorräte	26.923,01	6.141.302,44	35.676,17	Rückstellungen für Pensionen	615.055,00		659.628,00
				Steuerrückstellungen	155.961,00		179.861,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Sonstige Rückstellungen	250.535,31	1.057.551,31	293.434,69
Forderungen aus Vermietung	28.178,31		33.397,36				
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.552,97		67.549,38	Verbindlichkeiten			
Sonstige Vermögensgegenstände	1.407.542,27	1.484.273,55	1.237.405,71				
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.664.184,14		48.827.699,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.718.585,88		5.138.029,53
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	81.746,78		264.374,67	Erhaltene Anzahlungen	6.995.305,38		6.985.394,15
Bausparguthaben	655.013,10	736.759,88	474.989,00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
				a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.196,84		50.060,05
Rechnungsabgrenzungsposten				b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		33,50
				c. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	554.197,76		1.022.124,39
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.827,96	15.174,21		609.394,60		
				Sonstige Verbindlichkeiten	137.810,95	61.125.280,95	47.768,01
				(davon für Steuern = 0,00 €)			(16.708,64)
				Rechnungsabgrenzungsposten			
				Rechnungsabgrenzungskosten		4.030,00	4.810,00
Bilanzsumme		105.333.541,20	104.712.871,74	Bilanzsumme		105.333.541,20	104.712.871,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.698.122,91		16.940.477,84
b) aus Betreuungstätigkeit	355.059,07		377.417,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.448,04	19.126.630,02	76.759,60
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		195.293,44	1.264.074,45
Sonstige betriebliche Erträge		81.812,36	93.716,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.353.994,58		8.962.495,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.882,20	9.355.876,78	3.592,72
Rohergebnis		10.047.868,04	9.786.357,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.471.145,30		2.193.774,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	544.983,67 (145.548,08)	3.016.128,97	520.467,18 (119.296,22)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.942.279,76	2.863.148,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		878.022,08	970.162,92
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		43,60	42,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		57,18	39,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		929.497,72	849.253,79
Steuern von Einkommen und Ertrag		-152.925,42	242.784,99
Ergebnis nach Steuern		2.434.965,71	2.146.846,59
Sonstige Steuern		647.699,15	649.224,89
Jahresüberschuss		1.787.266,56	1.497.621,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		179.000,00	150.000,00
Bilanzgewinn		1.608.266,56	1.347.621,70



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
	Eintragung am 26. Mai 1948
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 117
Satzung	Fassung vom 31.01.2023
	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 Nichtmitgliedergeschäft ist zugelassen.
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 1,82 % (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,9 % (Stichtag Dezember 2024 / 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			
							Kumuliert zum		Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang			Kumuliert zum			
							01.01.2024	Geschäftsjahr	mit Zugängen	mit Umbuchungen	mit Abgängen	zum 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024	01.01.2024	Geschäftsjahr	mit Zugängen	mit Umbuchungen	mit Abgängen	zum 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle															
Vermögensgegenstände	408.801,79	10.928,16	0,00	0,00	0,00	419.729,95	310.807,63	43.608,82	0,00	0,00	0,00	354.416,45	65.313,50	97.994,16	
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücks-															
gleiche Rechte mit Wohnbauten	149.954.026,26	621.776,44	920.199,17*	0,00	0,00	149.655.603,53	63.855.460,91	2.510.634,37	0,00	0,00	0,00	66.366.095,28	83.289.508,25	86.098.565,35	
Grundstücke und grundstücks-															
gleiche Rechte mit Geschäfts-															
und anderen Bauten	11.427.245,83	0,00	0,00	0,00	0,00	11.427.245,83	1.880.848,74	228.197,35	0,00	0,00	0,00	2.109.046,09	9.318.199,74	9.546.397,09	
Grundstücke und grundstücks-															
gleiche 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	1.139.384,88	143.284,76	-63.209,99	0,00	0,00	1.219.459,65	438.005,77	159.839,22	0,00	0,00	63.209,99	534.635,00	684.824,65	701.379,11	
Bauvorbereitungskosten/															
Geleistete Anzahlungen	135.022,16	3.373.750,28	0,00	0,00	0,00	3.508.772,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.508.772,44	135.022,16	
Sachanlagen gesamt	162.745.918,97	4.138.811,48	856.989,18	0,00	0,00	165.901.321,29	66.179.796,47	2.898.670,94	0,00	0,00	63.209,99	69.015.257,42	96.886.063,87	96.566.122,50	
Finanzanlagen															
Finanzanlagen gesamt	1.100,00	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	1.100,00	
Anlagevermögen gesamt	163.155.820,76	4.149.739,64	857.089,18	0,00	0,00	166.322.051,24	66.490.604,10	2.942.279,76	0,00	0,00	63.209,99	69.369.673,87	96.952.377,37	96.665.216,66	

* Zuschüsse durch KfW-Förderung

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024 (in Klammern: 31.12.2023)	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.664.184,14	3.583.492,69	12.174.477,62	32.906.213,83	48.256.043,61	GPR ¹
	(48.827.699,11)	(3.554.107,86)	(16.491.143,06)	(28.782.448,19)	(48.427.314,59)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.718.585,88	428.725,19	1.333.982,75	2.955.877,94	4.718.585,88	GPR ¹
	(5.138.029,53)	(420.102,15)	(1.483.517,19)	(3.234.410,19)	(5.138.029,53)	
Erhaltene Anzahlungen	6.995.305,38	6.995.305,38				
	(6.985.394,15)	(6.985.394,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.196,84	55.196,84				
	(50.060,05)	(50.060,05)				
b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
	(33,50)	(33,50)				
c. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554.197,76	465.240,49	88.957,27			
	(1.022.124,39)	(875.713,06)	(146.411,33)			
Sonstige Verbindlichkeiten	137.810,95	137.810,95				
	(47.768,01)	(47.768,01)				
Gesamtbetrag	61.125.280,95	11.665.771,54	13.597.417,64	35.862.091,77	52.974.629,49	GPR ¹
	(62.071.108,74)	(11.933.178,78)	(18.121.071,58)	(32.016.858,38)	(53.565.344,12)	

Die Zugänge im Bereich der **Sachanlagen** in Höhe von 4.138.811,48 € entstanden im Wesentlichen durch Anzahlungen für die Neubaumaßnahme im Kampweg in Rosdorf. Für die Sanierungsmaßnahmen in der Friedrich-Ebert-Straße 62, 64 und 66 erstanden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 621.776,44 €. Die Abgänge betreffen erhaltene KfW-Zuschüsse für diese durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 143.284,76 € aufgewendet.

Im Bereich des **Umlaufvermögens** sind die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von 6.114.379,43 € 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 47.000,00 € 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 7.040,05 €.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Es besteht eine offene Forderung in Höhe von 1.006.699,17 € aus zugesagten Förderungen gegenüber der KfW Bankengruppe Frankfurt für die Sanierungsmaßnahmen Friedrich-Ebert-Straße 62, 64 und 66 und für die Erneuerung der Heizungsanlagen im Paul-Löbe-Weg 1 – 7 sowie gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 336.749,02 € für zu erstattende Steuervorauszahlungen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Leasingsonderzahlungen in Höhe von 9.138,66 € gebucht.

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

Ergebnisrücklagen	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen	Gesamt
	€	€	€	€
Stand 01.01.2024	3.999.000,00	26.797.590,45	1.200.000,00	31.996.590,45
Einstellung / Zuweisung ²	179.000,00	1.060.830,47	0,00	1.239.830,47
Stand 31.12.2024	4.178.000,00	27.858.420,92	1.200.000,00	33.236.420,92

Rückstellungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -3.194 €.

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 **Sonstige Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 63.000,00 € enthalten. Im Zuge der Änderung der CO₂-Abgaben 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 4.700,00 € gebildet. Die Jubiläumsrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten von insgesamt 59.609,03 € 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.

¹ Grundpfandrechte
² Einstellung / Zuweisung aus dem Jahresüberschuss bzw. dem Bilanzgewinn des Vorjahres

44

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 6.053.117,75 € (Vorjahr 4.767.269,38 €).

Sonstige betriebliche Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 21.879,51 €.

In den **Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit** sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.512.726,30 € (Vorjahr 3.401.565,27 €) und Betriebs- und Heizkosten von 5.795.551,94 € (Vorjahr 5.513.566,28 €) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 792.812,55 € und Abschreibungen auf Mietforderungen von 19.341,42 € (Vorjahr 19.377,36 €).

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind 12.222,51 € (Vorjahr 13.043,97 €) 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 20,5 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 finanziellen Verpflichtungen betragen rund 65,1 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2
Auszubildende	2	0

Mitgliederbewegung 2024

	Mitglieder	Anteile
Anfang	6.970	12.828
Zugang	361	602
Abgang	232	597
Bestand	7.099	12.833

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich im Jahr 2024 um 7.014,80 € erhöht.

Haftsumme

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.

45

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

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	
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 **1.608.266,56 €** wie folgt zu verwenden:

		€
Einstellung in die Ergebnismrücklagen		
– Bauerneuerungsrücklage –		1.312.086,50
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	289.242,26	
Ausschüttung einer Dividende von 1,00 % für alle weiteren Anteile	6.937,80	
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.		296.180,06

Göttingen, den 9. Mai 2025

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand

Im pres sum

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

Volkshimestätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Kasseler Landstraße 89
37081 Göttingen

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

Inhalt

Volkshimestätte eG

Fotos

Ralf Kresin
mehle - hundertmark fotografie gbr
RTW Architekten GmbH
Volkshimestätte eG
Steinhoff Hannover
Frank Aussieker

Gestaltung

nebenraum.io

Druck

Goltze Druck GmbH & Co. KG, Göttingen



