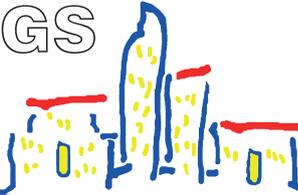


WGS



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



# Geschäftsbericht 2023



**Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG**  
**Zuhause in der Region Soltau**



## Geschäftsbericht 2023

### Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



#### Seite

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

## **Rechtsverhältnisse**

### **der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG**

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

### **Mitgliedschaften:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Organe der Genossenschaft

### **Vorstand**

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

22089 Hamburg

Hans-Ehrenfried Fritz  
- nebenamtlich -  
Justizamtsinspektor  
Bürgermeister-Schultz-Str. 6a

29614 Soltau

Hartmut Oetjens  
- nebenamtlich -  
Kaufmann  
Freudenthalstr. 3

29614 Soltau

## Aufsichtsrat

		gewählt am /
Norbert Pohl Dipl.-Ing. Wischengrund 42 29614 Soltau	Vorsitzender	22.06.2022
Wilfried Ewald Sparkassenfachwirt i. R. Scharler Str. 6 29640 Schneverdingen	stv. Vorsitzender Schriftführer	24.06.2020
Jörg Hornbostel Elektroinstallateurmeister Paul-Gerhard-Str. 17 29614 Soltau		23.06.2021
Frauke Bangemann Physiotherapeutin Beekgarten 8 29649 Wietzendorf		22.06.2022
Anja Wickens Finanzbuchhalterin Pestalozzistr. 47 29614 Soltau		23.06.2021
Holger Cohrs Sparkassenbetriebswirt Reinickendorfer Str. 17 29614 Soltau		22.06.2022
<u>Prüfungsausschuss</u> Anja Wickens Frauke Bangemann Holger Cohrs	Vorsitzende	
<u>Bauausschuss</u> Jörg Hornbostel Wilfried Ewald Norbert Pohl	Vorsitzender	

# **Bericht des Vorstandes**

über das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

# **Bericht des Vorstandes**

## **1. Allgemeine wirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2023 in eine Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank preisbereinigt um 0,3 Prozent. Der andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen wirken sich auf viele Bereiche in Gesellschaft und Wirtschaft aus.

Im Gesamtjahr 2023 fiel der Privatkonsum als Konjunkturstütze aus. Viele Menschen in Deutschland setzten angesichts deutlich gestiegener Verbraucherpreise den Rotstift an. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt bei 5,9 Prozent. Dies war der zweithöchste Wert seit der Wiedervereinigung, nach einer Teuerungsrate von 6,9 Prozent im Jahresdurchschnitt 2022.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent, nach einem enormen Anstieg um 29,7 Prozent im Jahr 2022. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar für die Verbraucherrinnen und Verbraucher um 12,4 Prozent. Bereits 2022 hatte die Preiserhöhung bei Nahrungsmitteln mit 13,4 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung gelegen. Die Preise für Dienstleistungen stiegen 2023 insgesamt im Vergleich zum Vorjahr mit 4,4 Prozent unterdurchschnittlich. Die für diese Entwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 2,0 Prozent.

Zahlreiche Volkswirte erwarten auch im laufenden Jahr keine nachhaltige Erholung in Europas größter Volkswirtschaft. Viele Wirtschaftsforscher senkten zuletzt ihre Prognosen für Deutschland und rechnen nun mit einem Wachstum im Jahr 2024 von teils deutlich weniger als einem Prozent. Im internationalen Vergleich gehört Deutschland, mit seinen weiter eingetrübten Perspektiven, damit zu den wachstumsschwächsten unter den Industriestaaten.

Die Energiekrise hat Deutschland mehr als andere Staaten getroffen, da die Industrie hierzulande einen wichtigeren Platz einnimmt und die Abhängigkeit von russischem Gas viel höher war als in anderen Ländern. Die aktuelle Haushaltskrise in Deutschland verunsichert Unternehmen und Konsumenten.

2023 gab der deutsche Fiskus erneut mehr Geld aus, als er einnahm. Das Defizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung belief sich auf gut 82,7 Milliarden Euro.

Dennoch hielt Deutschland nach zwei Ausreißern in den Corona Jahren 2020 und 2021 im zweiten Jahr infolge der europäischen Verschuldungsregeln ein. Bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung betrug das Defizit im Jahr 2023 2,0 Prozent. 2022 waren es 2,5 Prozent.

Der europäische Stabilitäts- und Wachstumspakt erlaubt den EU-Staaten ein Haushaltsdefizit von höchstens 3,0 Prozent und eine Gesamtverschuldung von höchstens 60 Prozent des nominalen BIP. Wegen teurer Corona-Hilfsprogramme waren die Regeln vorübergehend ausgesetzt worden.

2023 ist die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erneut gewachsen. Im vergangenen Jahr waren 45,9 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig, das ist die höchste Zahl seit der Wiedervereinigung und eine Steigerung von 0,7 Prozent zum bisherigen Rekordjahr 2022.

Ökonomen und Baubranche erwarten im laufenden Jahr eine anhaltende Talfahrt des Wohnungsbaus. Das Münchener Ifo-Institut schätzt, dass 2024 lediglich 225.000 Wohnungen fertiggestellt werden könnten, das wären 45.000 Wohnungen weniger als im Jahr 2023. Im Jahr 2025 könnten die Fertigstellungen nach der Prognose auf 200.000 Wohnungen fallen.

Politisches Ziel der Bundesregierung sind 400.000 Wohnungen im Jahr. Viele Fachleute hielten diese Zahl schon in besseren Zeiten für kühn, mittlerweile gilt sie als unerreichbar.

## 2. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Soltau verfügt über 814 eigene Wohnungen, überwiegend im Soltauer Stadtgebiet; kleinere Bestände besitzen wir zudem an den Standorten Munster sowie Walsrode.

Ein weiteres Dienstleistungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften. Derzeit verwalten wir vier Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 17 Wohneinheiten.

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

Die Vermietungssituation blieb in der Region Soltau im Geschäftsjahr 2023 weiterhin angespannt. Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG konnte sich jedoch, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, am Markt gut behaupten.

Die Nettomieten unserer vollmodernisierten Genossenschaftswohnungen liegen – je nach Ausstattung – zwischen 5,50 Euro und 11,00 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Bei noch nicht vollmodernisierten Wohnungen liegt die Nettomiete unter 5,50 Euro je qm /Wohnfläche/ Monat. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand, auch mit den Wohnungen, die aus Modernisierungsgründen leer standen, betrug 2023 gegenüber der Sollmiete 4,08 % (2022: 3,76 %).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG hatte im Geschäftsjahr 2023 eine gegenüber dem Vorjahr gestiegene Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Die Anzahl der Nutzerwechsel bei der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG betrug im Jahr 2023: 97 bei 814 eigenen Wohneinheiten (WE) (Vorjahr: 60/814 WE). Dies entspricht, auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen, einer Quote von 11,92 % (Vorjahr: 7,37 %).

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

Die Wartezeiten bei der Wohnungsvergabe sind wie bisher uneinheitlich. Während unsere Wohnungen in Munster oder auch Einzimmerwohnungen in Soltau oft kurzfristig vergeben werden können, müssen Interessenten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Soltau teilweise längere Wartezeiten in Kauf nehmen. Am 31.12.2023 hatten wir 69 Wohnungssuchende zu verzeichnen (Vorjahr: 76).

## **Neubau - Modernisierung – Sanierung –Instandhaltung**

Der Schwerpunkt der Geschäftspolitik im Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG war die Entmietung. Aus wirtschaftlichen Gründen steht der Abriss der Mehrfamilienhäuser Beethovenstr. 13, 17 und 21 in Soltau an. Die Objekte umfassen insgesamt 30 Wohneinheiten.

Für die Nutzungsberechtigten der betroffenen Wohnungen wurden im Genossenschaftsbestand Ersatzwohnungen bereitgestellt. Für die Bezugsfähigkeit der Wohnungen fielen umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungskosten im Geschäftsjahr 2023 an. Am Jahresende 2023 waren alle Wohnungen in der Beethovenstraße leergezogen.

Zudem fielen im Geschäftsjahr 2023 Planungskosten für ein Ersatzneubauprojekt an der Beethovenstraße mit insgesamt 39 Wohnungen in drei Baukörpern an. Der Abriss der Bestandsgebäude Beethovenstraße 13, 17 und 21 soll im Geschäftsjahr 2024 erfolgen.

Eine weitere wesentliche Investition im Geschäftsjahr 2023 war die Heizungsumstellung bei zwei Liegenschaften von Ölheizung bzw. Gasheizung auf jeweils Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Soltau.

Auch haben wir im Jahr 2023 wiederum umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei verschiedenen Wirtschaftseinheiten im Bestand vorgenommen. Es wurden insgesamt 34 Wohnungsmodernisierungen unterschiedlichen Umfangs durchgeführt.

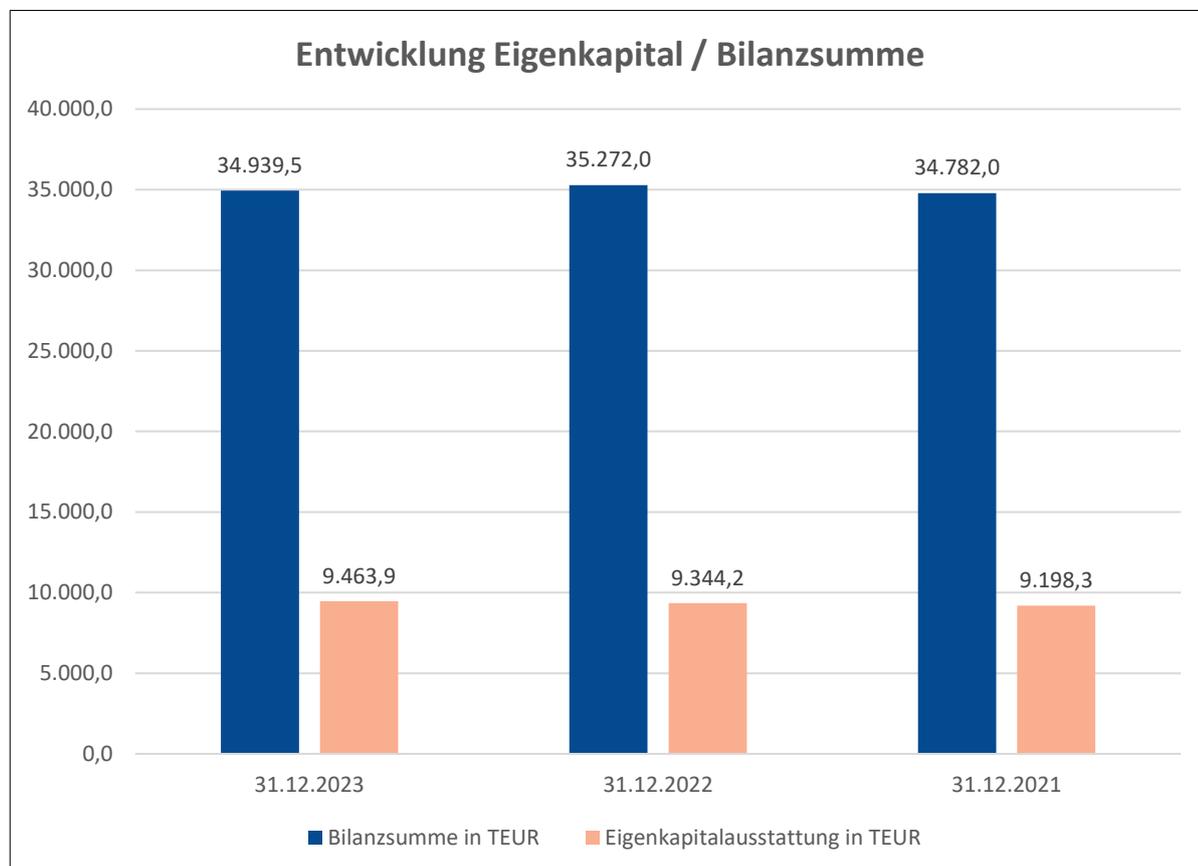
Im Geschäftsjahr 2023 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von 1.421,2 Tsd. € für Neubau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in unseren Objektbestand aufgewendet (2022: 5.939,6 Tsd. €).

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

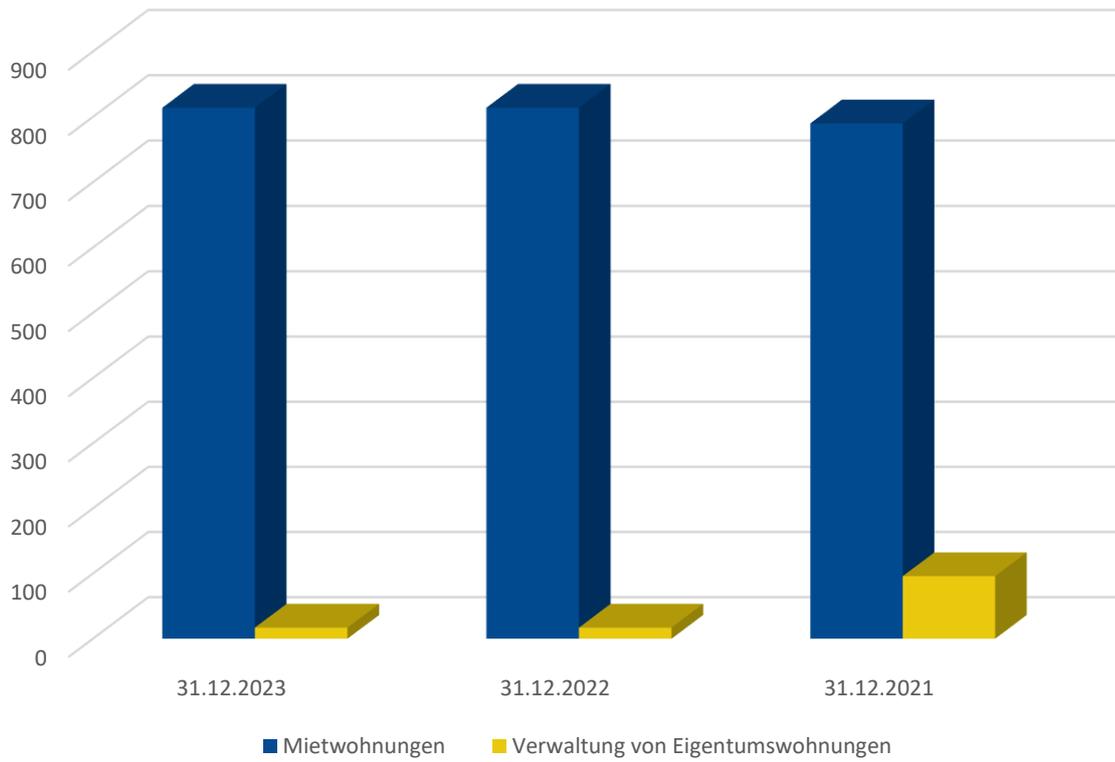
Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen haben weiterhin einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den gestiegenen Ansprüchen und Bedürfnissen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

### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

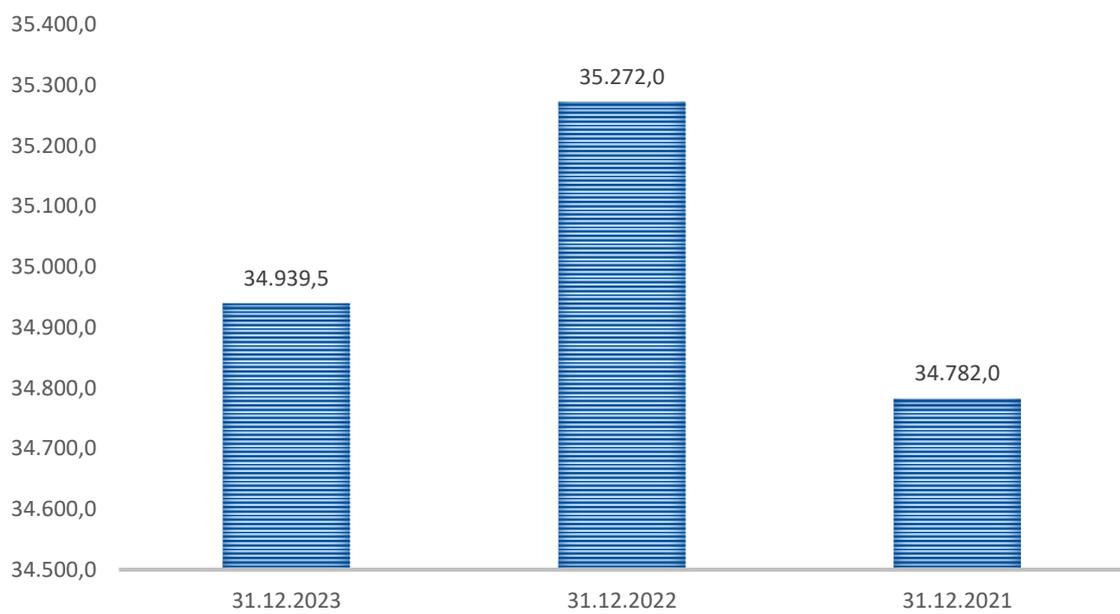
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Mietwohnungen			
Bestand am Stichtag	814	814	790
Verwaltung von Eigentumswohnungen			
Bestand am Stichtag	17	17	96
Bilanzsumme in TEUR	34.939,5	35.272,0	34.782,0
Veränderung der Bilanzsumme (%)	-0,94	1,41	28,83
Eigenkapitalausstattung in TEUR	9.463,3	9.344,2	9.198,3
davon Geschäftsguthaben in TEUR	1.903,2	1.856,8	1.842,1
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme	27,09%	26,49%	26,45%
Geschäftsguthaben im Verhältnis zur Bilanzsum.	5,45%	5,26%	5,30%
Mitgliederbestand	1.476	1.483	1.436
Geschäftsanteile	11.645	11.281	11.156



### Wohnungsbestand am Stichtag

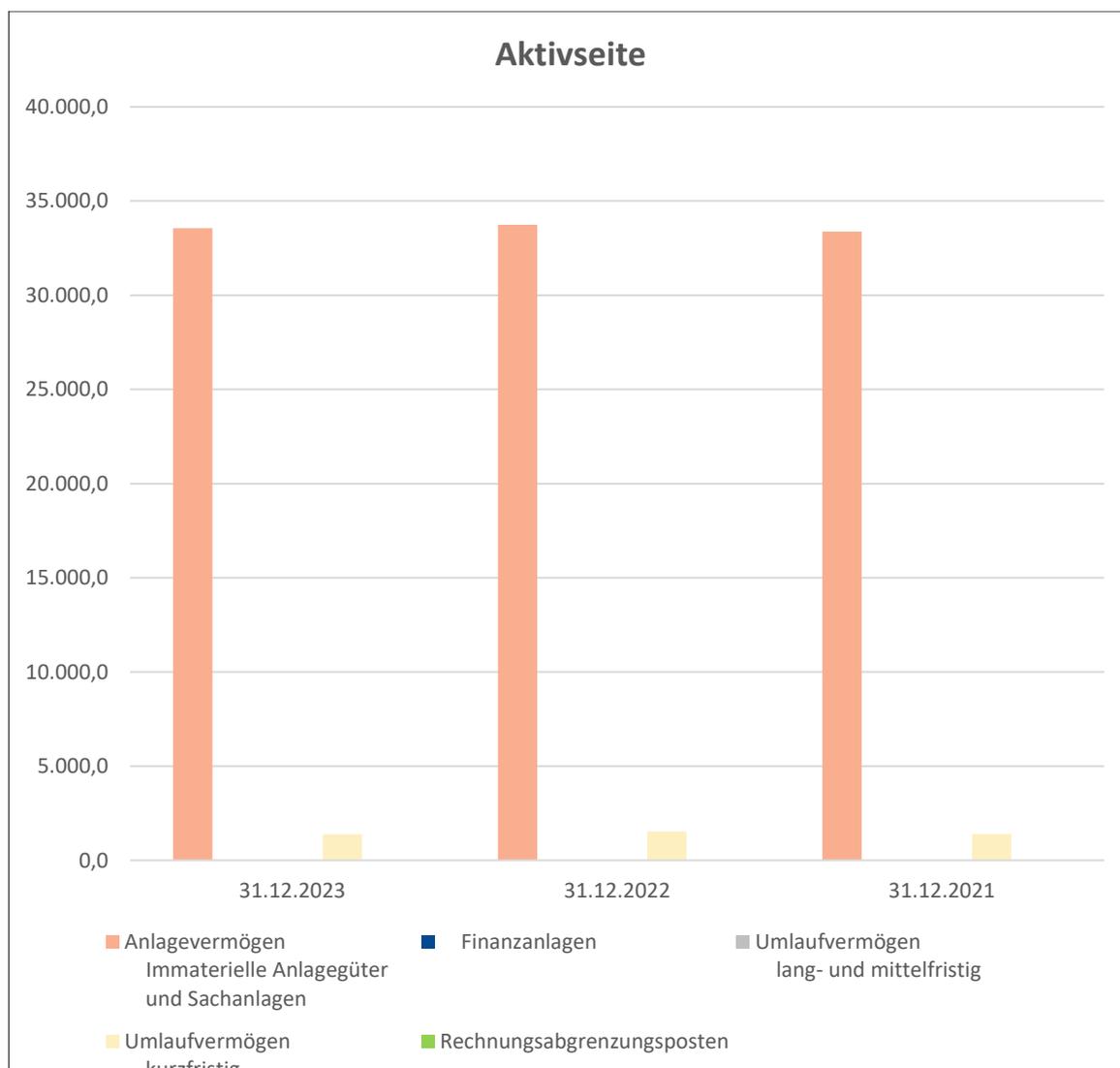


### ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME

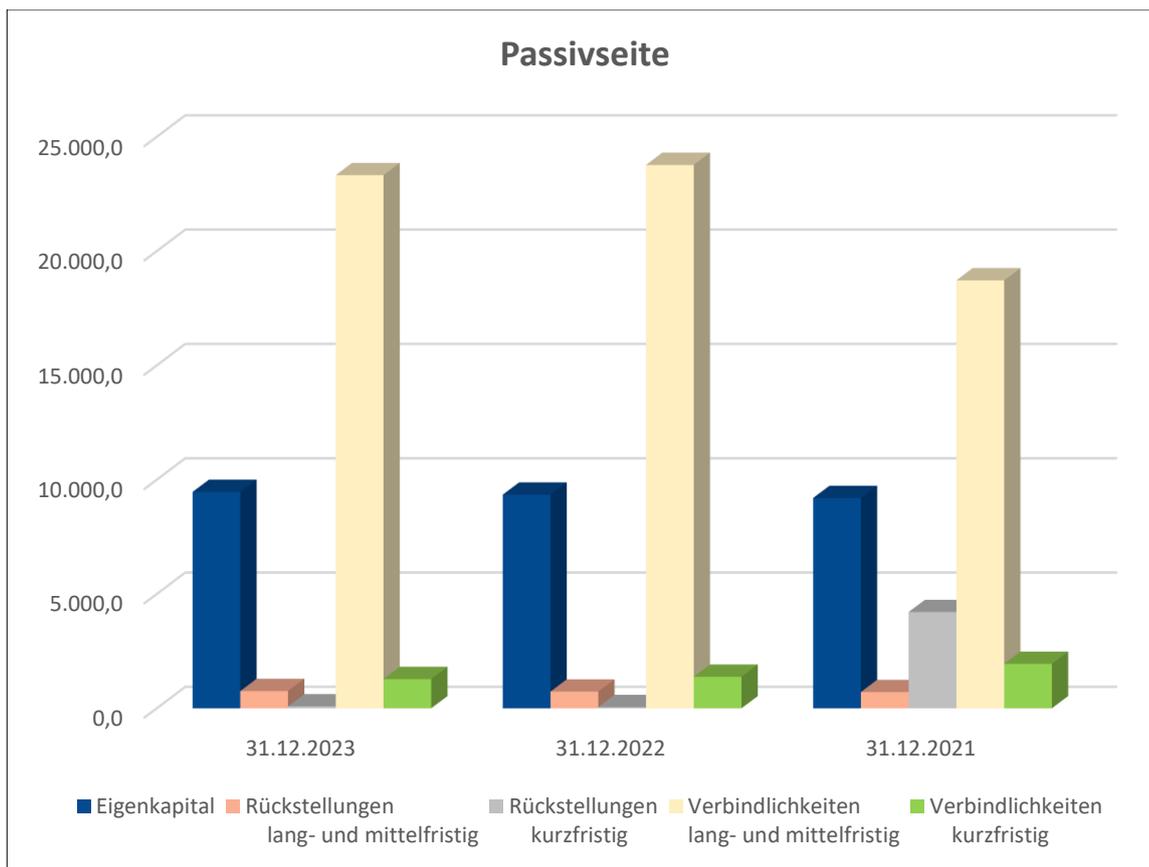


## Vermögenslage

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	33.558,1	33.744,9	33.381,8
Finanzanlagen	0,9	0,9	0,9
Umlaufvermögen lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	1.379,8	1.525,6	1.398,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,6	0,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>34.939,5</b>	<b>35.272,0</b>	<b>34.782,0</b>



	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Passiva</b>	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	9.463,3	9.344,2	9.198,3
Rückstellungen lang- und mittelfristig	754,3	731,1	710,6
Rückstellungen kurzfristig	85,0	52,9	4.209,6
Verbindlichkeiten lang- und mittelfristig	21.864,8	23.766,4	18.718,7
Verbindlichkeiten kurzfristig	2.772,2	1.377,4	1.944,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>34.939,5</b>	<b>35.272,0</b>	<b>34.782,0</b>



## Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

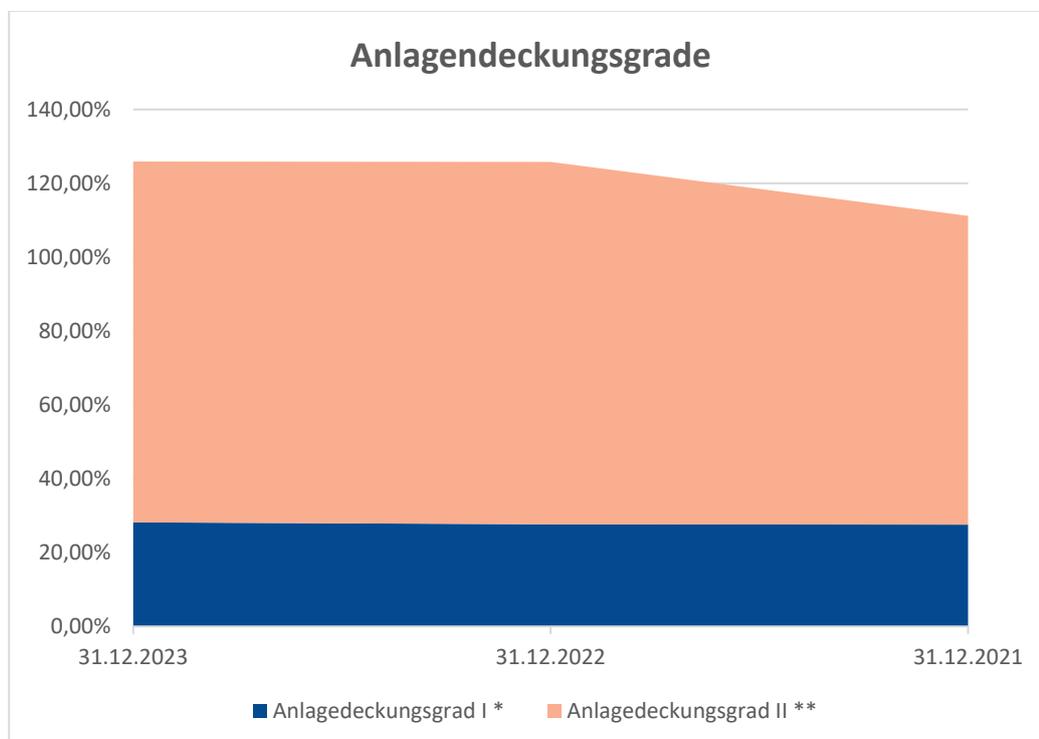
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (TEUR)	9.463,9	9.344,2	9.344,2
langfristiges Fremdkapital (TEUR)	23.319,6	23.766,4	23.766,4
Anlagevermögen (TEUR)	32.783,6	33.110,6	33.110,6
Anlagedeckungsgrad I *	28,20%	27,69%	27,55%
Anlagedeckungsgrad II **	97,69%	98,12%	83,63%
Investitionen AV (TEUR)	1.421,2	5.939,5	8.561,4
Abschreibungen AV (TEUR)	938,3	826,1	676,7
Netto-Investitionen (TEUR)	482,9	5.113,4	7.884,7
Fremdkapital (TEUR)	25.436,7	25.882,2	25.535,5
Eigenkapitalquote ***	27,09%	26,49%	26,45%
Statischer Verschuldungsgrad ****	268,78%	276,99%	278,14%

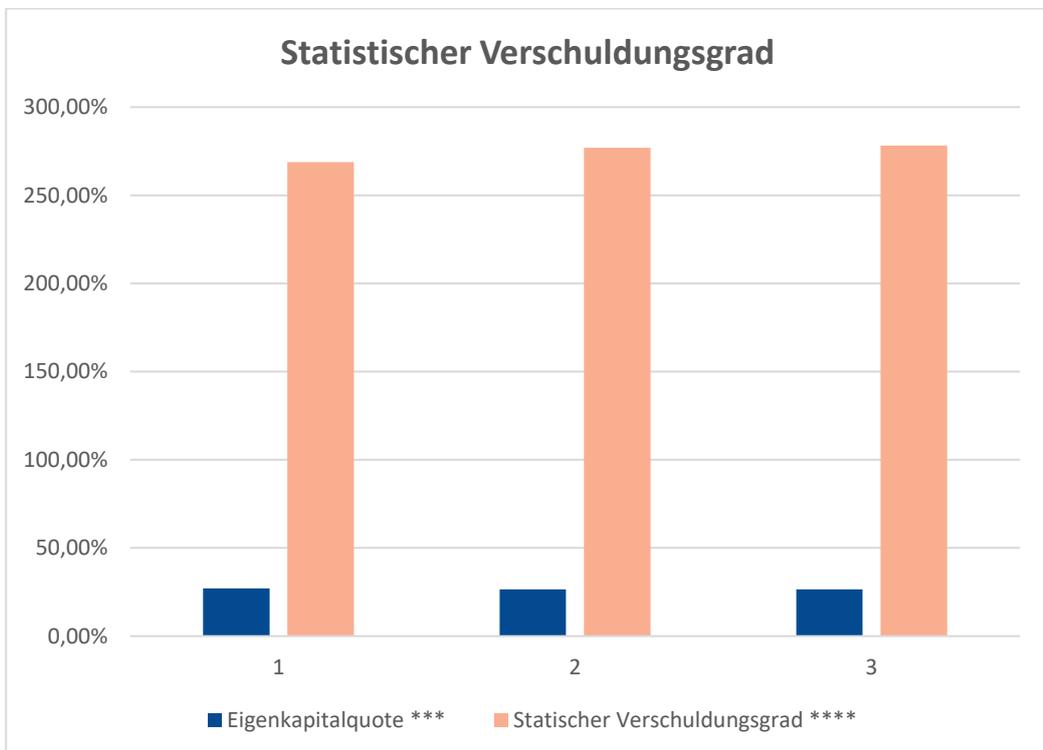
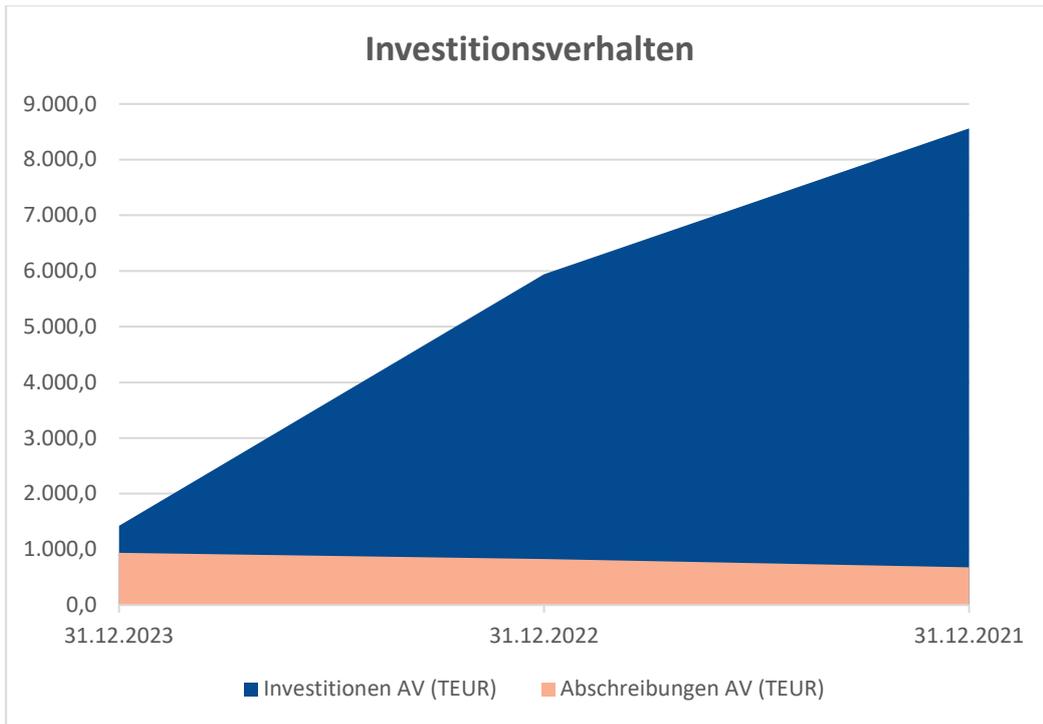
\* = Eigenkapital/Anlagevermögen

\*\* = Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen

\*\*\* = Eigenkapital/Gesamtkapital

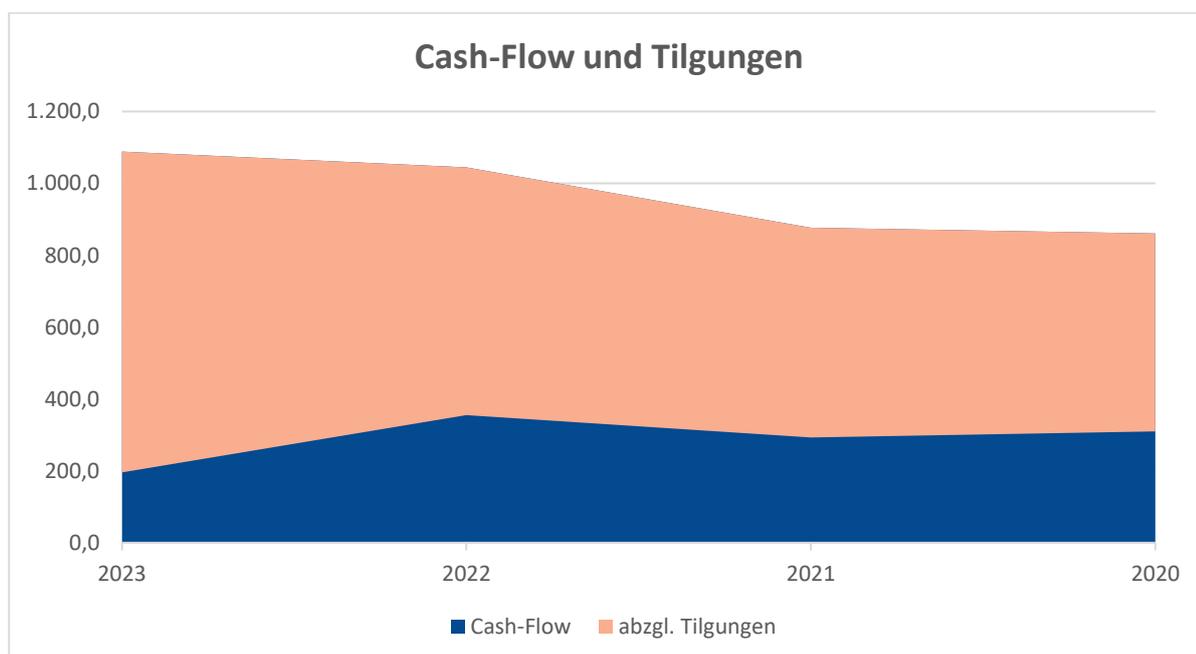
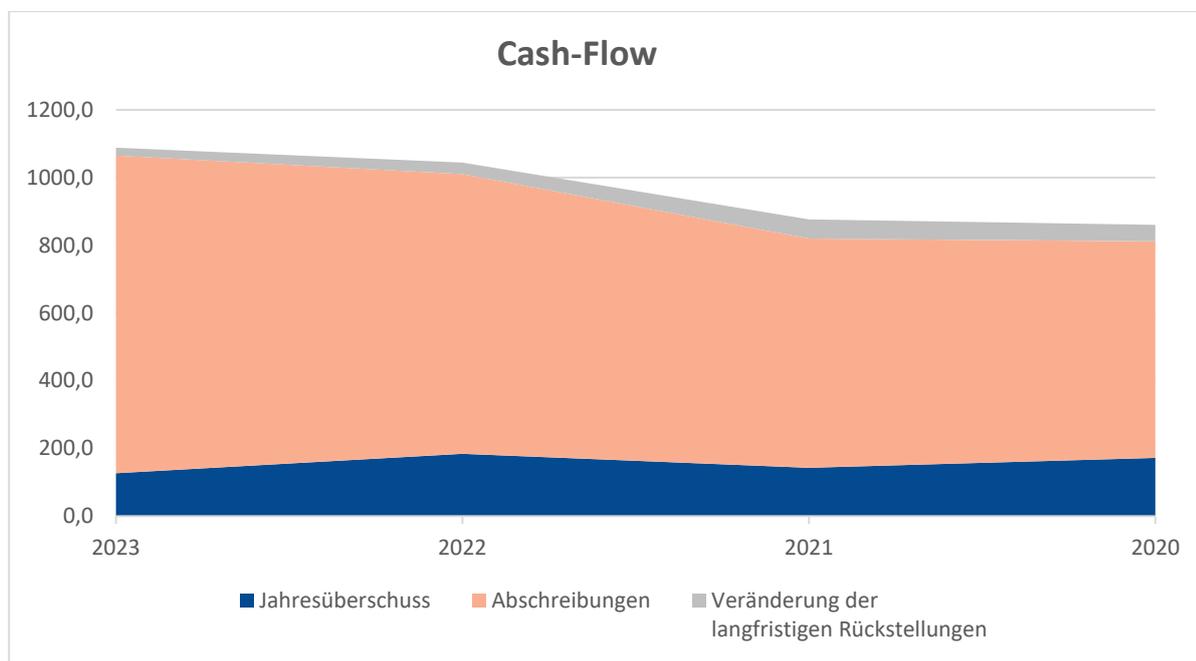
\*\*\*\* = Fremdkapital/Eigenkapital





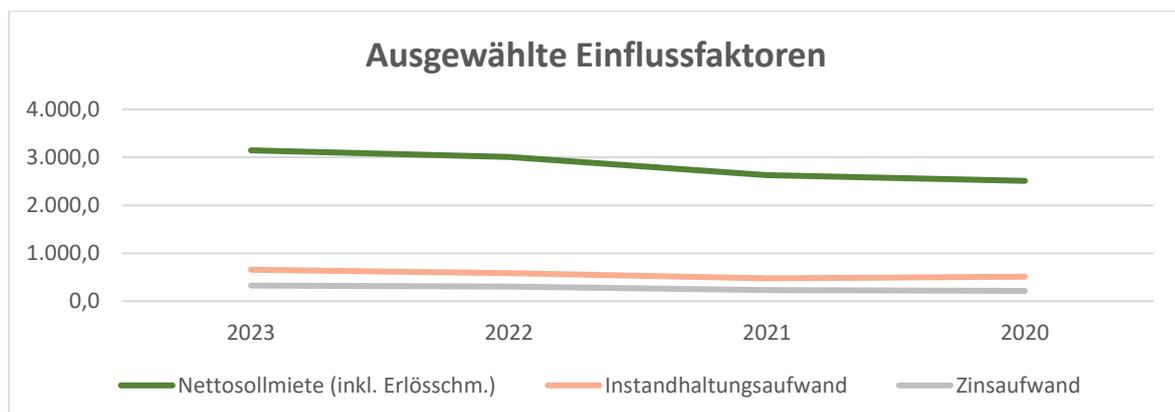
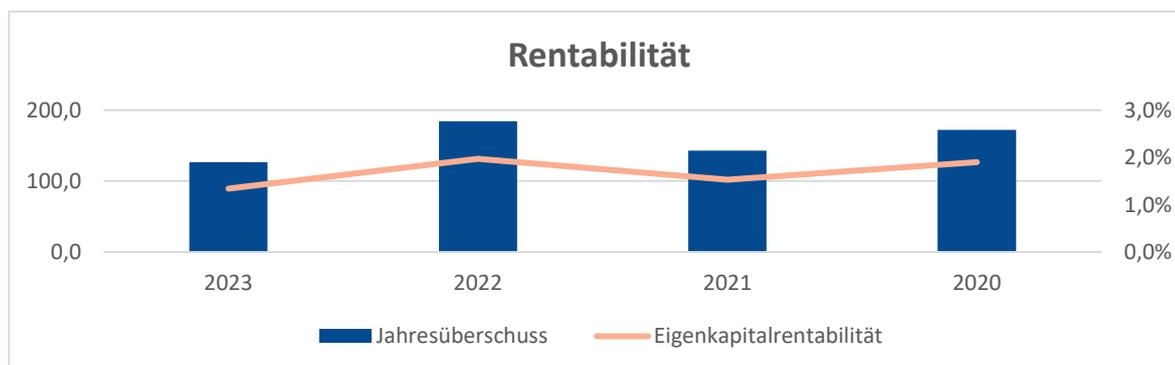
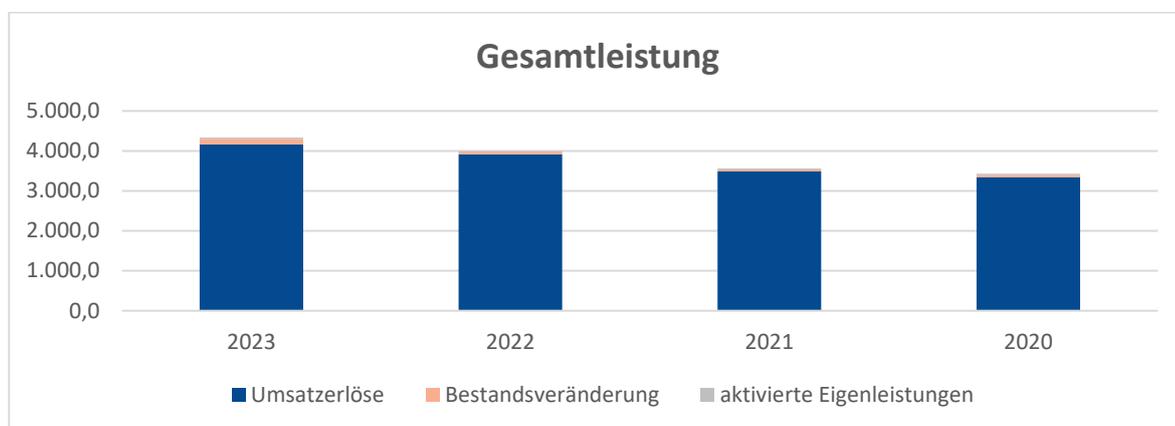
## Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

	2023	2022	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	126,2	184,2	142,8	172,1
Abschreibungen	938,3	826,1	676,7	639,7
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	23,2	33,9	57,2	48,9
<b>Cash-Flow</b>	<b>1.087,6</b>	<b>1044,1</b>	<b>876,7</b>	<b>860,7</b>
abzgl. Tilgungen	-892,7	-689,0	-583,6	-550,6
<b>Geldüberschuss</b>	<b>195,0</b>	<b>355,1</b>	<b>293,1</b>	<b>310,1</b>



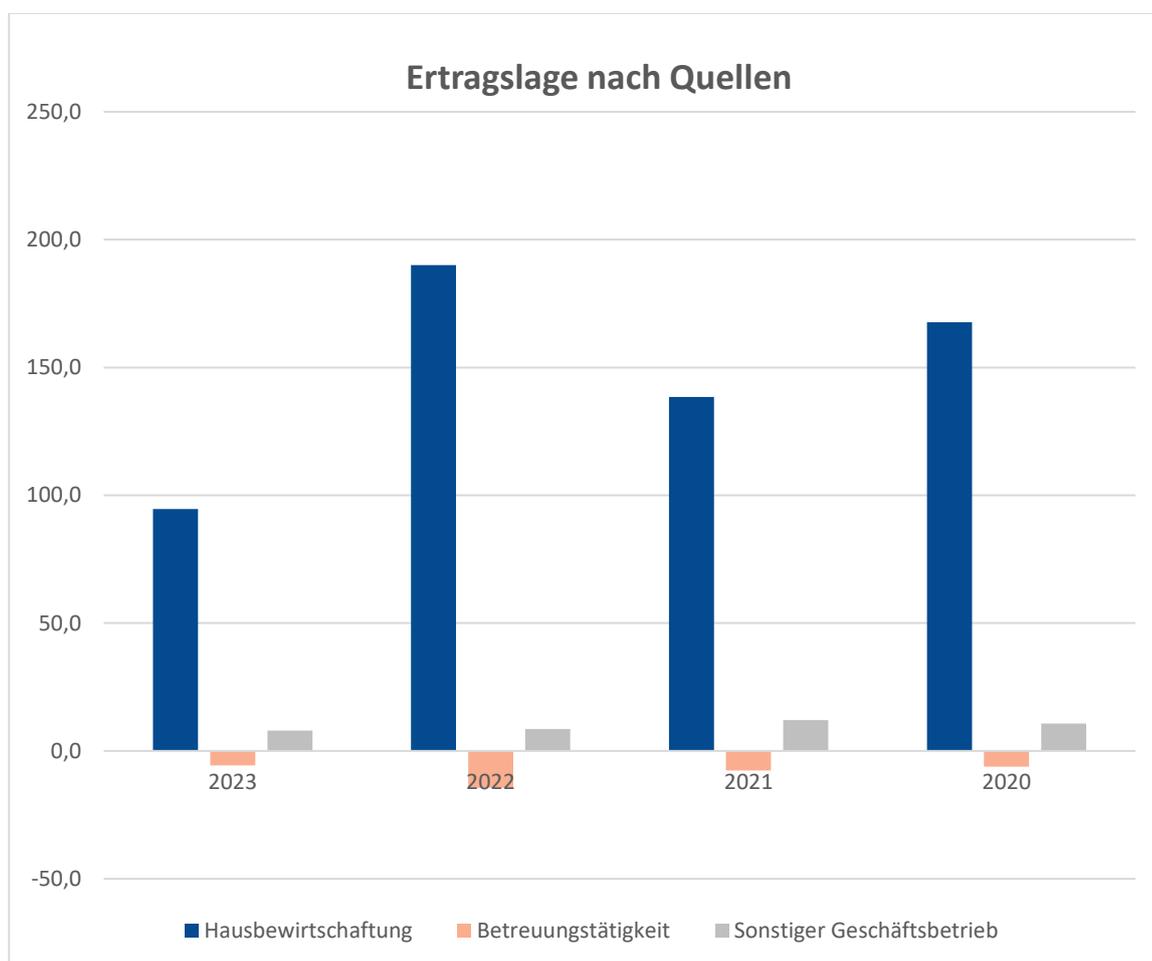
## Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

	2023	2022	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.163,0	3.915,3	3.486,7	3.346,7
Bestandsveränderung	142,2	66,8	45,6	52,8
aktivierte Eigenleistungen	25,4	15,8	28,3	28,6
Gesamtleistung	4.330,6	3.997,8	3.560,6	3.428,1
Jahresüberschuss	126,2	184,2	142,8	172,2
Eigenkapitalrentabilität	1,3%	2,0%	1,5%	1,9%
Nettosollmiete (inkl. Erlösschm.)	3.146,2	3.007,4	2.626,5	2.510,2
Instandhaltungsaufwand	656,7	582,8	476,7	512,7
Zinsaufwand	326,7	306,9	229,4	214,7



## Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen

	2023	2022	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	124,0	190,0	138,4	167,7
Betreuungstätigkeit	-5,7	-14,4	-7,7	-6,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	7,9	8,6	12,1	10,7



## 44. Nachtragsbericht

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

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

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

## 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Die steuerpflichtigen Erträge resultieren:

- aus der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften;
- aus der Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen an „Nicht-Wohnungsmieter“ der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG;
- aus der Vermietung von Stellplätzen für Mobilfunkantennen;
- aus Stromspeisung Photovoltaikanlage;
- aus Leistungen für Fremde.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft war im Jahr 2023 zu jeder Zeit gewährleistet. Dieses wird auch nach den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

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

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

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

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch langfristig zu erwarten sind und der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß

erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

In den Jahren 2024 und 2025 werden wir die hohen Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in unserem Hausbesitz fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern sowie der Klimaschutzgesetzgebung Rechnung zu tragen.

Es zeigt sich gerade bei unverändert schwieriger Marktsituation, dass neben der Lage und der Miethöhe nur die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes die Vermietbarkeit von Wohnraum sichert.

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

Die auch im Jahr 2023 noch hohen Lebensmittel- und Energiepreise belasten das verfügbare Einkommen der Verbraucher sehr. Sollte dieser Trend sich fortsetzen könnte die Zahlungsunfähigkeit einzelner Haushalte, insbesondere bei Haushalten mit Einzelpersonen und Alleinerziehenden in großen Wohnungen problematisch werden. Hieraus könnten Erlösschmälerungen resultieren.

Die Europäische Zentralbank hat zur Dämpfung der gegenwertigen Inflation eine Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme und Prolongation von Darlehen besteht daher ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

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

Der Vorstand möchte sich hiermit bei den Kreditinstituten, der Aareal Bank AG, der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Kreissparkasse Soltau, sowie den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023 bedanken.

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

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

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG  
- der Vorstand –

gez. Gattermann  
-geschäftsführend-

gez. Fritz

gez. Oetjens

## Entwicklung des Eigen- und langfristigen Fremdkapitals ab 1994

	Eigenkapital	langfristiges Fremdkapital
	T€	T€
1994	5.130,1	3.244,5
1995	5.061,7	3.088,7
1996	4.838,9	3.223,4
1997	5.002,1	3.414,8
1998	5.033,4	3.151,4
1999	5.114,4	3.013,7
2000	5.208,7	2.877,0
2001	5.510,2	2.737,6
2002	5.705,2	2.593,5
2003	5.989,3	2.871,0
2004	6.161,1	2.858,0
2005	6.326,3	2.908,0
2006	6.500,8	3.155,9
2007	6.831,3	3.800,6
2008	6.916,3	4.050,9
2009	7.036,2	4.262,0
2010	7.125,7	4.596,1
2011	7.247,5	5.162,5
2012	7.518,7	5.675,5
2013	8.145,6	5.775,8
2014	8.675,6	6.137,3
2015	8.811,6	6.379,7
2016	8.848,5	6.825,8
2017	8.986,2	7.982,6
2018	8.969,3	8.503,3
2019	8.969,3	8.503,3
2020	9.057,9	11.505,3
2021	9.198,4	18.718,7
2022	9.344,2	23.766,4
2023	9.463,9	23.319,6

## Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab 1994

	nur Fremdaufträge	
	Instandhaltung	Modernisierung/ Sanierung
	T€	T€
1994	211,3	299,0
1995	191,7	676,4
1996	190,5	786,9
1997	105,0	617,0
1998	164,8	707,7
1999	214,5	751,8
2000	209,1	808,0
2001	234,4	652,9
2002	224,9	664,4
2003	198,1	1.149,5
2004	239,2	874,8
2005	245,2	1.058,8
2006	208,7	1.279,8
2007	230,5	778,3
2008	228,2	1.208,1
2009	227,4	1.245,9
2010	191,9	1.341,3
2011	242,6	1.599,0
2012	276,7	1.325,6
2013	229,2	1.451,1
2014	302,7	1.019,5
2015	300,7	1.339,8
2016	619,0	1.199,6
2017	298,2	1.207,7
2018	368,6	1.703,8
2019	324,7	1.012,2
2020	248,9	979,8
2021	312,8	600,3
2022	349,2	501,9
2023	337,7	876,4

## Mitgliederbewegungen

### Entwicklung des Geschäftsguthabens ab 1994

(verbleibende Mitglieder per 31.12.)

	Geschäfts- guthaben	Mitglieder	Geschäfts- anteile
	(T€)		
1994	565	1.565	3.748
1995	561	1.554	3.711
1996	561	1.572	3.689
1997	572	1.574	3.743
1998	572	1.565	3.753
1999	582	1.554	3.803
2000	575	1.534	3.769
2001	576	1.467	3.624
2002	576	1.474	3.642
2003	565	1.434	3.560
2004	553	1.439	3.572
2005	573	1.449	3.602
2006	582	1.418	3.653
2007	569	1.420	3.570
2008	544	1.370	3.443
2009	525	1.293	3.293
2010	506	1.212	3.179
2011	550	1.195	3.439
2012	732	1.208	4.586
2013	1.267	1.203	7.935
2014	1.737	1.202	10.862
2015	1.748	1.201	10.924
2016	1.661	1.205	10.382
2017	1.749	1.232	10.933
2018	1.743	1.342	10.892
2019	1.741	1.374	10.888
2020	1.768	1.406	11.048
2021	1.785	1.436	11.156
2022	1.805	1.483	11.281
2023	1.863	1.476	11.645

## Wohnungsbestand

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

## Wohnungsbestand

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

---

**814**

## Garagen

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

**Eigennutzung:**

Wirtschaftsweg/Garage	1963	2
Klabundeweg/Garage	1958	2
Klabundeweg/Garage	2013	1
Klabundeweg/Carports	2015	2
Werkstatthof/Garage	1995	1
Reitschulweg 5/7/Garagen	2001	2
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Danziger Hof 1 - Kellergarage	1963	1
Werkstattgebäude	1974	1
Bürogebäude Reitschulweg 1a	2003	1
Büro-Reitschulweg	1951	1
		<hr/>
Gesamt:		<u>15</u>

**Pkw-Einstellplätze**329**überdachte Fahrradunterstände/Abstellräume:**

	Baujahr	Anzahl
Am Park 13, Munster	1995	1
Brandenburger Str. 3a	2018	1
Breslauer Str. 2/2a	2012	1
Carl-von-Ossietzkystr. 8	1992	1
Danziger Hof 1	2010	1
Danziger Hof 3	2012	1
Damaschkeweg 1/3	2010	1
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Damaschkeweg 6/8/10	2011	2
Damaschkeweg 9/11	2014	1
Erich-Kästner-Str. 2a/b	2021	1
Erich-Kästner-Str. 4	2022	1
Erich-Kästner-Str. 8	2022	1
Erich-Kästner-Str. 10	2022	1
Ernst-August-Str. 4	2020	1
Heidlanstr. 17/Reinickendorfer Str. 11	2013	1
Kantweg 16	2012	1
Kantweg 43	2016	1
Klabundeweg 2, 4	2015	1
Lohengaustr. 7, 7a-c	2014	1
Lohengaustr. 18	2004	1
Pestalozzistr. 45/47	2014	1
Pestalozzistr. 49/51	2020	1
Reinickendorfer Str. 17/19	2021	1
Reitschulweg 1/3	2010	1
Reitschulweg 2a-d	2008	3
Sachsenweg 6/8/10	1997	1
Saarlandstr. 5	2012	1
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	2013	1
Soldiner Str. 17/19	2011	1
Stettiner Str. 15	2016	1
Theodor-Storm-Str. 6/8/10	2006	2
Visselhöveder Str. 38	2017	1
		<hr/>
Gesamt:		<u>37</u>

**Verwaltung von Eigentumswohnungen (alle in Soltau):**

WEG Feldstr. 21 a und b	WE	4
WEG Geschwister-Scholl-Str. 7	WE	5
WEG Hummelweg 28	WE	2
WEG Julius-Leber-Str. 6	WE	<u>6</u>
Gesamt:	WE	<u><u>17</u></u>

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

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG  
**Bilanz zum 31. Dezember 2023**  
**AKTIVA**

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1,00	1,00
<b>II. <u>Sachanlagen</u></b>			
Grundstücke - und grundstückgleiche Rechte mit			
1. Wohnbauten	31.979.499,36		32.417.926,16
Wohnbauten			
2. - mit Geschäfts- und anderen Bauten	532.243,55		521.712,50
3. - ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.132,70		78.932,59
5. Anlagen im Bau	808.106,91		726.336,39
6. Bauvorbereitungskosten	<u>179.163,68</u>	33.558.147,20	<u>0,00</u>
<b>III. <u>Finanzanlagen</u></b>			
Andere Finanzanlagen		<u>900,00</u>	<u>900,00</u>
		<u>33.559.048,20</u>	<u>33.745.809,64</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. <u>Andere Vorräte</u></b>			
1. Unfertige Leistungen	1.078.725,40		936.486,69
2. Andere Vorräte	<u>68.936,41</u>	1.147.661,81	<u>113.868,65</u>
<b>II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
1. Forderungen aus Vermietung	6.422,25		4.254,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.635,67		78.883,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.335,57</u>	40.393,49	<u>150.532,86</u>
<b>III. <u>Flüssige Mittel</u></b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>191.750,52</u>	<u>241.553,20</u>
		<u>1.379.805,82</u>	<u>1.525.579,68</u>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		<u>661,10</u>	<u>581,89</u>
 <b><u>BILANZSUMME</u></b>		 <b><u>34.939.515,12</u></b>	 <b><u>35.271.971,21</u></b>

	€	€	PASSIVA Vorjahr €
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.040,00		31.360,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.863.200,00		1.804.960,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsant.: € 0,00 (Vj: € 0,00)	<u>960,00</u>	1.903.200,00	<u>20.480,00</u>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. <u>Gesetzliche Rücklage</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 15.000,00 (Vj: € 30.000,00)	1.082.868,04		1.067.868,04
2. <u>Bauerneuerungsrücklage</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj: € 0,00)	3.645.625,96		3.645.625,96
3. <u>Andere Ergebnismrücklagen</u> davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 15.000,00 (Vj.: € 120.000,00)	2.625.804,37	7.354.298,37	<u>2.610.804,37</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	109.590,19		128.977,95
2. Jahresüberschuss	126.170,51		184.161,04
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-30.000,00</u>	<u>205.760,70</u>	<u>-150.000,00</u>
		<u>9.463.259,07</u>	<u>9.344.237,36</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	754.310,00		731.092,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>85.025,01</u>		<u>52.855,72</u>
		<u>839.335,01</u>	<u>783.947,72</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.116.699,51		22.522.210,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.202.937,08		1.244.178,62
3. Erhaltene Anzahlungen	1.207.320,99		1.136.777,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.211,80		171.563,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 6.584,68 (Vj: € 9.375,03)	<u>21.889,99</u>	<u>24.598.059,37</u>	<u>23.497,38</u>
		<u>24.598.059,37</u>	<u>25.098.228,75</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		38.861,67	45.557,38
<b><u>BILANZSUMME</u></b>		<u><u>34.939.515,12</u></u>	<u><u>35.271.971,21</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.119.181,49		3.877.772,42
aus Betreuungstätigkeit	4.977,25		9.915,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>38.793,14</u>	4.162.951,88	<u>27.637,19</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.238,71	66.757,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.393,76	15.756,11
4. Sonstige betriebliche Erträge		66.786,88	71.137,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.780.265,13		1.573.624,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>974,87</u>	<u>1.780.574,61</u>	<u>1.322,87</u>
6. Rohergebnis		2.616.131,23	2.494.028,74
7. Personalaufwand (davon für Altersversorgung: 64.906,14 €) (Vorjahr: 54.792,18 €)			
a) Löhne und Gehälter	600.946,25		590.066,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>179.918,88</u>	780.865,13	<u>168.780,18</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		938.306,21	826.094,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>335.959,59</u>	<u>313.770,86</u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		561.000,30	595.316,51
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,00	18,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung Pensionsrückstellung: 13.445,00 €) (Vorjahr: 13.062,00 €)		427,94	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		326.688,14	306.911,57
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-3,45</u>	<u>2,84</u>
15. Sonstige Steuern		234.761,55	288.420,10
16. Jahresüberschuss		<u>108.591,04</u>	<u>104.259,06</u>
17. Gewinnvortrag		126.170,51	184.161,04
18. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		109.590,19	128.977,95
19. Bilanzgewinn		<u>30.000,00</u>	<u>150.000,00</u>
		<u><b>205.760,70</b></u>	<u><b>163.138,99</b></u>

## **Anhang zum Jahresabschluss 2023**

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

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

### **B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

#### Bewertungsmethoden

#### **Anlagevermögen**

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

Fremdkapitalzinsen wurden 2023 nicht aktiviert.

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

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

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

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

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

**Außerplanmäßige Abschreibungen** wurden im Geschäftsjahr 2023 vorgenommen. Dies betrifft die Häuser der Beethovenstr. 13-21, da hier ein Abriss mit Neubau geplant ist.

### **Umlaufvermögen**

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

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

##### **Grundstücke mit Wohnbauten**

Ausgewiesen werden hier 814 Wohneinheiten mit 47.836,44 qm Wohnfläche und 12 Kellergaragen (hiervon eine im Eigenbestand).

##### **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**

Der Bilanzausweis beinhaltet 167 Garagen, das Verwaltungsgebäude Reitschulweg 1a sowie den Betriebshof für den eigenen Regiebetrieb.

##### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

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

##### **Anlagen im Bau**

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2023 angefallene Grundstückskosten für die Neubauten Erich-Kästner-Str. 4, 8, 10 und Stellplätze ausgewiesen. Der Straßenausbaubau und die Erschließung wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht abgeschlossen.

Weiterhin wurden aktivierungspflichtige Kosten für fünf umfangreiche Wohnungsmodernisierungen, die im Geschäftsjahr 2024 weitergeführt und abgeschlossen werden, sowie Kosten für den Neubau von Unterstellplätzen an der Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4a, der in 2023 nicht wie geplant abgeschlossen werden konnte, ausgewiesen.

##### **Bauvorbereitungskosten**

Hierbei handelt es sich um Planungs- und sonstige Kosten für den geplanten Abriss und Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in der Beethovenstr. 13-21.

##### **Geleistete Anzahlungen**

kein Bilanzausweis im Geschäftsjahr 2023.

##### **Finanzanlagen**

Diese beinhalten sechs Geschäftsanteile der Volksbank Lüneburger Heide eG.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Hier sind T€ 1.078,7 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Andere Vorräte

Ausgewiesen werden hier Heizölvorräte und Fliesenbestände.

### Forderungen

Die gesamten Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

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

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

## **Passiva**

### **Geschäftsguthaben**

Das **Geschäftsguthaben** erhöhte sich bei den verbleibenden Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr um T€ 58,2. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### **Rücklagen**

Die Rücklagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 30,0.

### **Rückstellungen**

#### **Pensionsrückstellungen**

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 23,2.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte nach der Teilwertmethode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungs-Abzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,83 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Rentenentwicklung von 1,00 %, ein Aktiventrend von 1,00% und eine Fluktuation von 0,00% unterstellt.

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

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt in Höhe von 1,76 % betragen 761.982,00 Euro, so dass sich die Ausschüttungssperre auf 7.672,00 Euro beläuft.

#### **Steuerrückstellungen**

sind im Geschäftsjahr 2023 nicht zu bilden.

#### **Sonstige Rückstellungen**

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

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 32,2: Neu hinzugekommen ist eine Rückstellung für die CO<sup>2</sup>-Abgabe, da der Vermieter gesetzlich verpflichtet wurde, sich für bestimmte Energieträger anteilig an dem CO<sup>2</sup>-Preis zu beteiligen. Hierfür wurde eine Rückstellung von T€ 10,6 gebildet.

Weiterhin mussten T€ 20,0 zusätzlich in die Rückstellungen eingestellt werden, da die Betriebskostenabrechnung für 2023 noch nicht vollumfänglich durchgeführt werden konnte.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

## Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherheit 1)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.116.699,51	1.409.403,74	3.419.462,87	17.287.832,90	22.116.699,51	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.202.937,08	45.463,43	194.288,69	963.184,96	1.202.937,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.207.320,99	1.207.320,99				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.211,80	49.211,80				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.889,99	21.889,99				
Gesamtbetrag	24.598.059,37	2.733.289,95	3.613.751,56	18.251.017,86	23.319.636,59	

1) GPR = Grundpfandrecht

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" beinhaltet Vorausleistungen durch die Nutzungsberechtigten für noch nicht abgerechnete Umlagen des Jahres 2023.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die <b>Umsatzerlöse</b> setzen sich wie folgt zusammen:	T€
aus Hausbewirtschaftung	4.119,2
aus Betreuungstätigkeit	5,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	38,8
	<hr/>
	<b>4.163,0</b>
	<hr/> <hr/>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um T€ 247,7.

### Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	T€
Erträge Verkauf abgeschrieb. Güter der Betriebs- u. Geschäftsaust.	0,0
Erträge aus Baukostenerlass	10,0
Rückerstattung von Versicherungen - Instandhaltung -	7,2
Rückerstattung von Versicherungen - Sonstiges -	0,0
Auflösung von Rückstellungen	24,2
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	10,5
Erträge aus Mitgliederverwaltung	3,7
Erträge aus bereits ausgebuchten Mietforderungen	1,3
Erträge PkW Dienstwagen	4,1
Erträge Zuschuss Entsorgung Öltank	0,0
Erträge aus Sonstigem	5,8
	<hr/>
	<b>66,8</b>
	<hr/> <hr/>

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um T€ 4,3.

### Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**

setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	1.064,1
Gartenpflegearbeiten/Winterdienst/Rauchwarnmelder	8,0
Instandhaltungskosten	656,7
Instandhaltungskosten Versicherungsübernahme	7,2
Sonstiges	43,6
	<hr/>
	<b>1.779,6</b>
	<hr/>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Aufwendungen um T€ 206,0.

Die **Personalaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 22,0.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen** betragen T€ 868,7 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 42,6.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von T€ 69,7 vorgenommen und betreffen den Abriss und Neubau Beethovenstr. 15-21.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen und Abschreibungen aus Mietforderungen (T€ 32,6), sächlichen Verwaltungskosten (T€ 282,2) und Kosten des Regiebetriebes (T€ 21,2).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Aufwendungen um T€ 22,2.

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

Die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 19,8.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von € 13.445,00 angefallen.

### **Steuern**

(Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern)

Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4,3.

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse aus

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

bestanden nicht.

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** (ohne Vorstand) betrug:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>2</b>

Außerdem wurde ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

(verbleibende Mitglieder)

01.01.2023	1.483	Mitglieder mit	11.281	Geschäftsanteilen
Zugang 2023	87	Mitglieder mit	643	Geschäftsanteilen
Zugang 2023		Mitglieder mit	368	weiteren Geschäftsanteilen
Zugang 2023		Mitglieder mit	0	aus Übertragungen
Abgang 2023	-87	Mitglieder mit	-244	Geschäftsanteilen
Abgang 2023		Mitglieder mit	-6	aus Teilkündigungen
Abgang 2023	-7	Mitglieder mit	-397	aus Übertragungen
<b>31.12.2023</b>	<b>1.476</b>		<b>11.645</b>	

## E. Weitere Angaben

von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten (Beträge in €)	Geschäftsjahr 2023	Vorjahr 2022
Verbindlichkeiten gegenüber:		
Kreditinstituten	1.409.403,74	995.997,41
anderen Kreditgebern	45.463,43	41.241,54
Erhaltene Anzahlungen	1.207.320,99	1.136.777,86
Verbindlichkeiten aus:		
Vermietung	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	49.211,80	171.563,90
Sonstige Verbindlichkeiten	21.889,99	23.497,38
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>2.733.289,95</b>	<b>2.369.078,09</b>

## **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

## **Mitglieder des Vorstandes**

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

## **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Norbert Pohl,  
Dipl.-Ing.

Vorsitzender

Wilfried Ewald,  
Sparkassenfachwirt i. R.

stv. Vorsitzender  
Schriftführer

Anja Wickens,  
Finanzbuchhalterin

Prüfungsausschussvorsitzende

Jörg Hornbostel,  
Elektroinstallateurmeister

Bauausschussvorsitzender

Frauke Bangemann,  
Physiotherapeutin

Holger Cohrs,  
Sparkassenbetriebswirt

## Gewinnverteilungsvorschlag

	€
Den Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	205.760,70
 <b>Ausschüttung einer Dividende</b> von 3,00 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2023 in Höhe von 1.804.960,00 Euro	    54.148,80
 und den verbleibenden Bilanzgewinn mit auf das Jahr 2024 vorzutragen.	  <u>151.611,90</u>
	 <u><u>205.760,70</u></u>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt am 11. Juni 2024.

Soltau, den 11. April 2024

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
SOLTAU eG**

**DER VORSTAND**

Gattermann  
-geschäftsführend-

Fritz

Oetjens

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2023 durch den Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Liquidität, der Rentabilität und der Kapitalverwendung unterrichtet. Zu den Berichten des Vorstandes wurde in acht gemeinsamen sowie in sieben Aufsichtsratssitzungen Stellung genommen. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Jahresabschluss 2023 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig analysiert.

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

Prüfungsergebnis:

- a. Die Zahlungsbereitschaft war am Bilanzstichtag per 31.12.2023 gegeben.
- b. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme beträgt 27,09 %.
- c. Es bestehen keine Einwendungen gegen die Buchführung und den Jahresabschluss 2023.

Der Mitgliederversammlung wird nachfolgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Den Jahresabschluss zu genehmigen.
2. Auf die am 01.01.2023 dividendenberechtigten Guthaben eine 3,00 %ige Dividende auszuschütten.
3. Den verbleibenden Bilanzgewinn mit € 151.611,90 auf das Jahr 2024 zu übertragen.

Frau Wickens und Herr Hornbostel scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung aus.

Soltau, den 03. Mai 2024

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Norbert Pohl