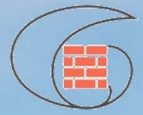


WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
LÜNEBURG eG



# GESCHÄFTSBERICHT

2025



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT .....</b>	<b>3</b>
<b>KURZPORTRAIT .....</b>	<b>4</b>
<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT .....</b>	<b>5</b>
Organarbeit.....	6
<b>KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK .....</b>	<b>7</b>
<b>ENTWICKLUNG DES BESTANDES .....</b>	<b>12</b>
Aktuelle Bauprojekte.....	16
<b>LAGEBERICHT .....</b>	<b>18</b>
1 Grundlagen des Unternehmens.....	18
2 Wirtschaftsbericht .....	19
3 Risiko- und Chancenbericht.....	31
4 Prognosebericht.....	34
<b>JAHRESABSCHLUSS .....</b>	<b>36</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2025 - AKTIVA .....	36
Bilanz zum 31. Dezember 2025 - PASSIVA.....	37
Gewinn- und Verlustrechnung .....	38
<b>ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS .....</b>	<b>39</b>
A. Allgemeine Angaben .....	39
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV .	40
C. Sonstige Angaben.....	46
Entwicklung des Anlagevermögens .....	50
Entwicklung der Verbindlichkeiten .....	51
Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.....	52

<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....</b>	<b>53</b>
<b>UMWELT- UND ENERGIEBERICHT .....</b>	<b>55</b>
<b>STATISTISCHE KENNZAHLEN .....</b>	<b>64</b>
Vermögensabdeckung.....	64
Erhaltungsaufwendungen.....	64
Wirtschaftliche Verhältnisse.....	65

# VORWORT

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und Mieterinnen der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg, nach einem von der Fertigstellung des Ärztehauses Hanseviertel geprägten Geschäftsjahr 2024 konnten wir im Frühjahr 2025 in zwei angegliederten Wohngebäuden weitere 28 Seniorenwohnungen fertigstellen und an unsere Mieter übergeben. Die gesamte Anlage umfasst nun neben den knapp 1.900 Quadratmetern Praxisflächen 48 Wohnungen mit Service, welche von unserem Kooperationspartner „Der Paritätische“ betreut werden. Beinahe täglich erreichen uns Anfragen von neuen Mieterinteressenten und nach Fertigstellung der großzügigen Grünanlagen zeigt sich die Anlage in bestem Licht.

Auch im Bestand waren wir 2025 wieder sehr aktiv: Der Dachgeschossausbau in der Yorckstraße konnte mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnittes und der Übergabe der 8 Wohnungen an die Wohnungsmieter zum 1. Februar ebenfalls abgeschlossen werden. Auch die Grünanlagen wurden hier aufwendig neugestaltet. Für die Gebäude Bülows Kamp 19-25 (4 Gebäude mit 90 Wohneinheiten) konnten wir unsere bislang größte zentrale Wärmepumpenanlage errichten und in Betrieb nehmen. Ebenfalls wurden in diesem Quartier Photovoltaikanlagen mit insgesamt fast 600 kWp fertiggestellt. Selbstverständlich haben wir gleichzeitig auf dem Parkplatz 12 Ladesäulen für Elektromobilität geschaffen.

Unser Geschäftsbericht präsentiert Ihnen seit letztem Jahr in neuem Design zahlreiche Grafiken der langfristigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen sowie einen ausführlichen Bericht zur Energieeffizienz und Energieerzeugung. Auch 2025 konnten die Verbräuche an Heizenergie sowie der CO<sub>2</sub>-Emissionen dank der in den letzten Jahren installierten Wärmepumpen weiter reduziert werden.

Während wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken, möchten wir unseren Dank an alle Mitglieder, Mieter, Mitarbeiter und Partner aussprechen. Ohne Ihr Engagement, Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung wäre unser Erfolg so nicht möglich gewesen.

Auch wenn die globalen wie wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2026 weiterhin von großer Unsicherheit geprägt sind, blicken wir auf Basis unserer mehr als 100-jährigen Geschichte, der erfolgreichen Geschäftsjahre der jüngeren Vergangenheit sowie unserer guten Eigenkapitalausstattung und Liquidität zuversichtlich in die Zukunft und werden unsere soziale Verantwortung weiterhin mit Erfolg und Freude wahrnehmen.

Wir bedanken uns nochmals für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Ihr

Ulf Reinhardt

Vorstandsvorsitzender

# KURZPORTRAIT

## **Sitz**

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG  
Kefersteinstraße 19, 21335 Lüneburg

## **Gründung**

5. Juni 1919  
Eingetragen im Genossenschaftsregister des  
Amtsgerichts Lüneburg am 29. August 1919

## **Genossenschaftsregister**

GnR 107

## **Gültige Satzung**

Gültige Satzung vom 28. Juni 2021, eingetragen  
im Genossenschaftsregister am 5. August 2021

## **Zweck der Genossenschaft**

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, verkaufen und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## VORSTANDSVORSITZENDER

**Ulf Reinhardt**

seit 01.01.2019

## VORSTAND

**Andreas Steiger**

seit 01.01.2020

## AUFSICHTSRAT

**Bernd Kröger**

Vorsitzender ab 10.07.2013

gewählt: 30.06.2025

im Aufsichtsrat seit 2007

**Karsten Remer**

Stellv. Vorsitzender

gewählt: 24.06.2024

im Aufsichtsrat seit 2009

**Volker Fritz-Heinig**

gewählt: 26.06.2023

im Aufsichtsrat seit 2011

**Sören Janke**

gewählt: 30.06.2025

im Aufsichtsrat seit 2013

**Christian Henkel**

gewählt: 26.06.2023

im Aufsichtsrat seit 2014

## ORGANARBEIT

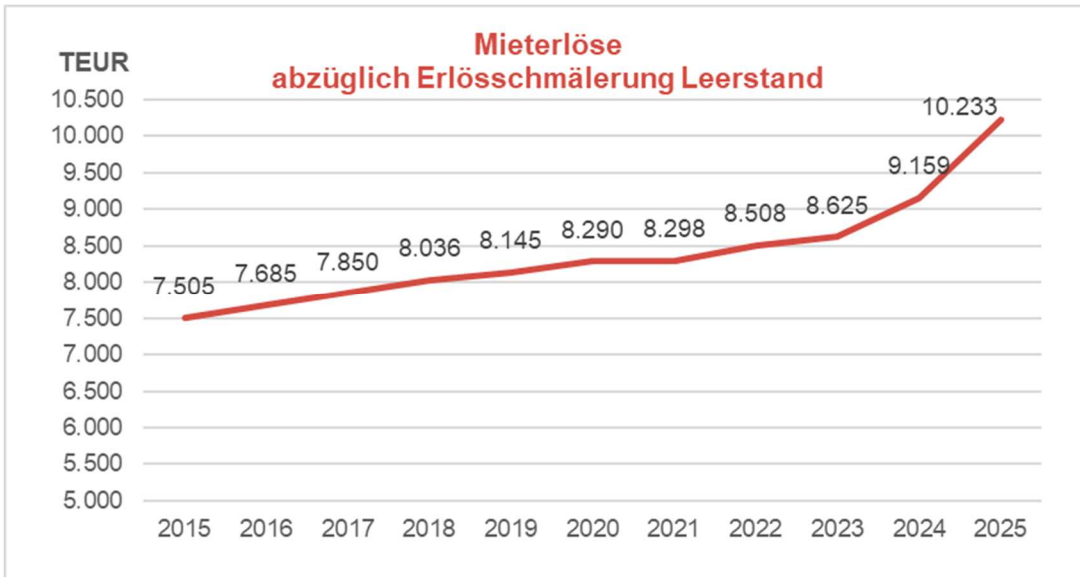
Die 106. ordentliche Generalversammlung fand am 30. Juni 2025 im Hotel Seminaris in Lüneburg statt. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch Beschluss der Generalversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Bernd Kröger und Herr Sören Janke für weitere drei Jahre gewählt. Zuvor wurde beschlossen, dass sich der Aufsichtsrat zukünftig aus fünf Mitgliedern zusammensetzt. Ebenso wurde eine Anpassung der Aufsichtsratsvergütungen beschlossen.

Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2025 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste die notwendigen Beschlüsse. Es fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

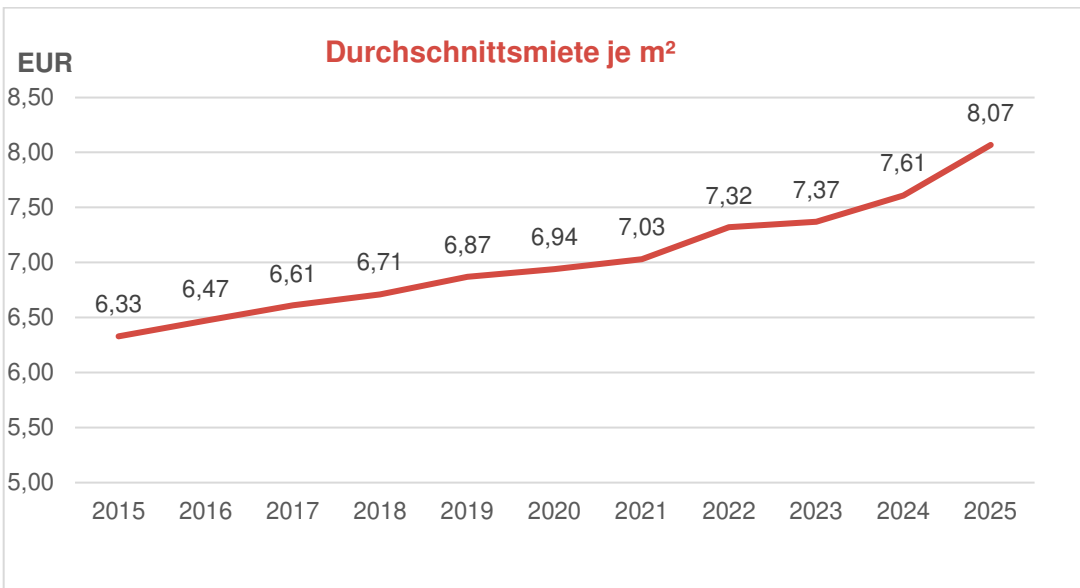
# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	2025	2024
Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerung Leerstand	10.234 TEUR	9.159 TEUR
Anzahl Wohneinheiten zum Bilanzstichtag	1.484	1.448
Wohnfläche	94.064 m <sup>2</sup>	91.761 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	27	27
Gewerbefläche	6.820 m <sup>2</sup>	6.820 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete je Wohneinheit	511 EUR	486 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt)	89 EUR	88 EUR
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup>	8,07 EUR	7,61 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je m <sup>2</sup> (kalt)	1,40 EUR	1,39 EUR
Durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten je m <sup>2</sup>	1,27 EUR	1,14 EUR
Fluktuation pro Jahr	6,63%	8,82%
Leerstandsquote	0,45%	0,58%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten abzüglich der Zuschüsse aus dem Energie- und Klimafonds	2.736 TEUR	2.830 TEUR
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup>	26,24 EUR	29,27 EUR
Zinsaufwendungen	599 TEUR	595 TEUR
Jahresüberschuss	1.788 TEUR	1.711 TEUR
Bilanzsumme	91.898 TEUR	90.690 TEUR
Bankverbindlichkeiten	46.055 TEUR	46.830 TEUR
Liquide Mittel	123 TEUR	656 TEUR
Eigenkapital	41.345 TEUR	39.580 TEUR
Eigenkapitalquote	44,99 %	43,64%

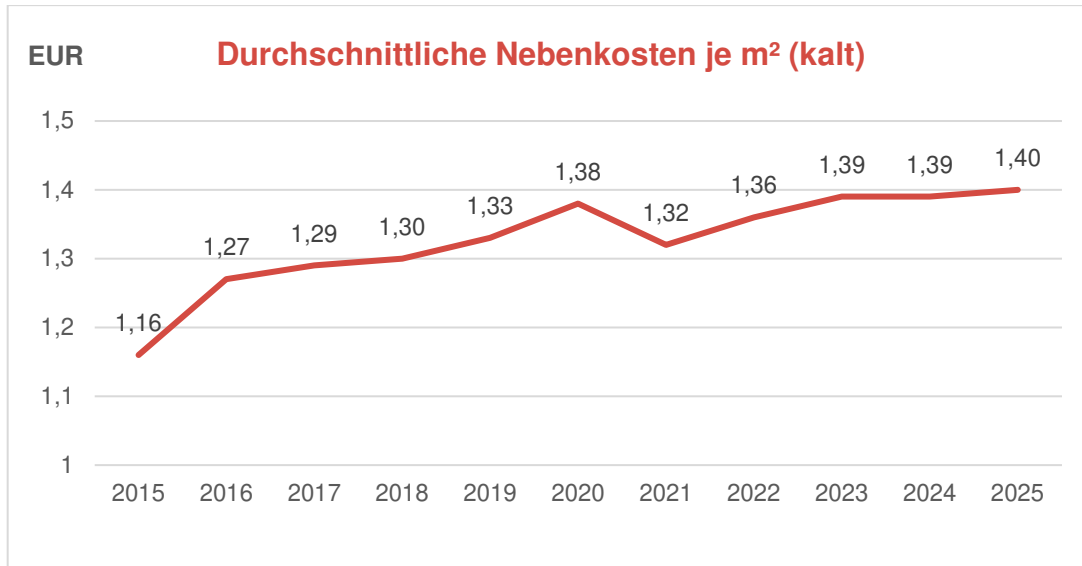
**Mieterlöse**



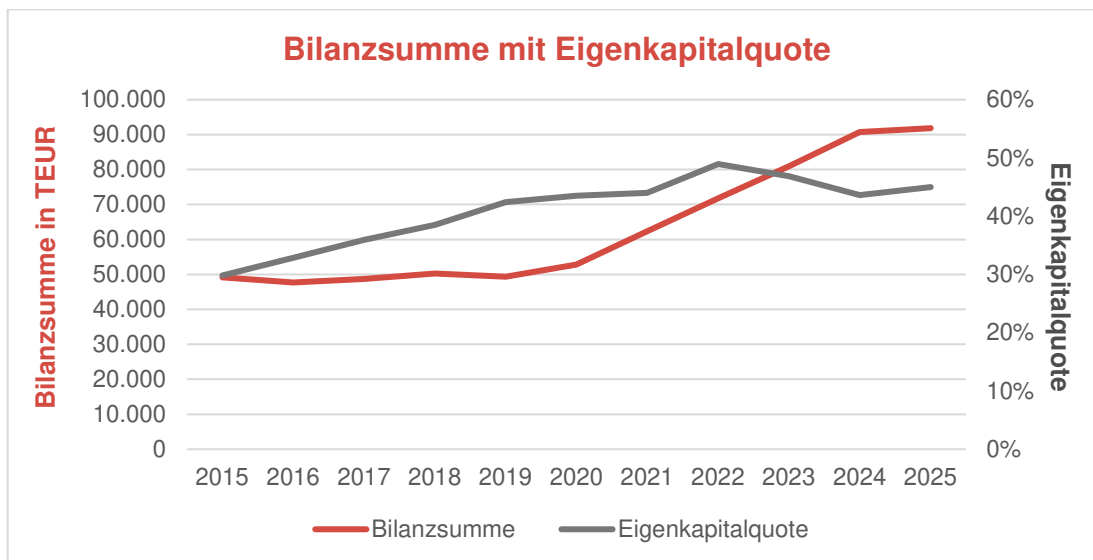
**Durchschnittsmiete je Quadratmeter**



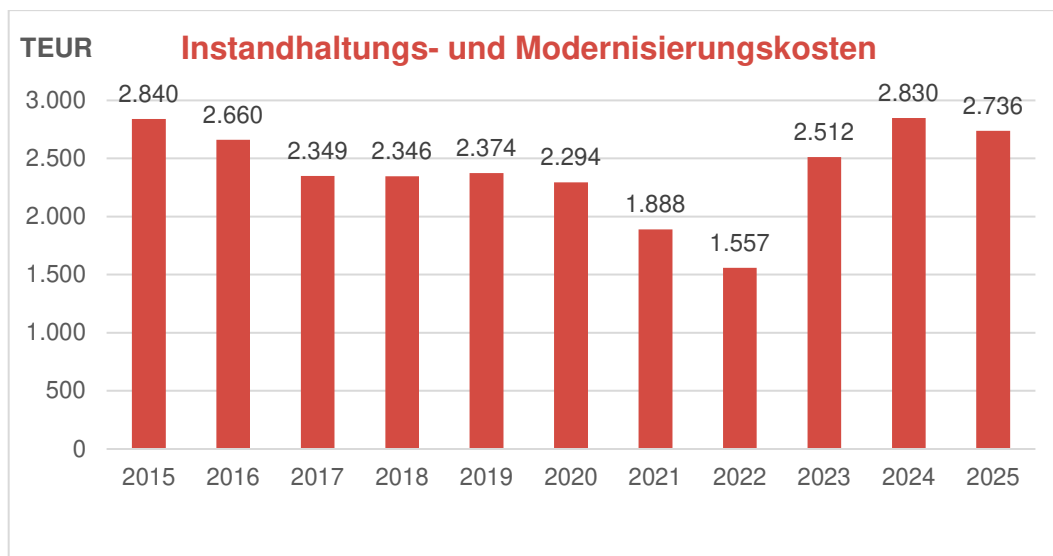
Durchschnittliche Nebenkosten je m<sup>2</sup> (kalt)



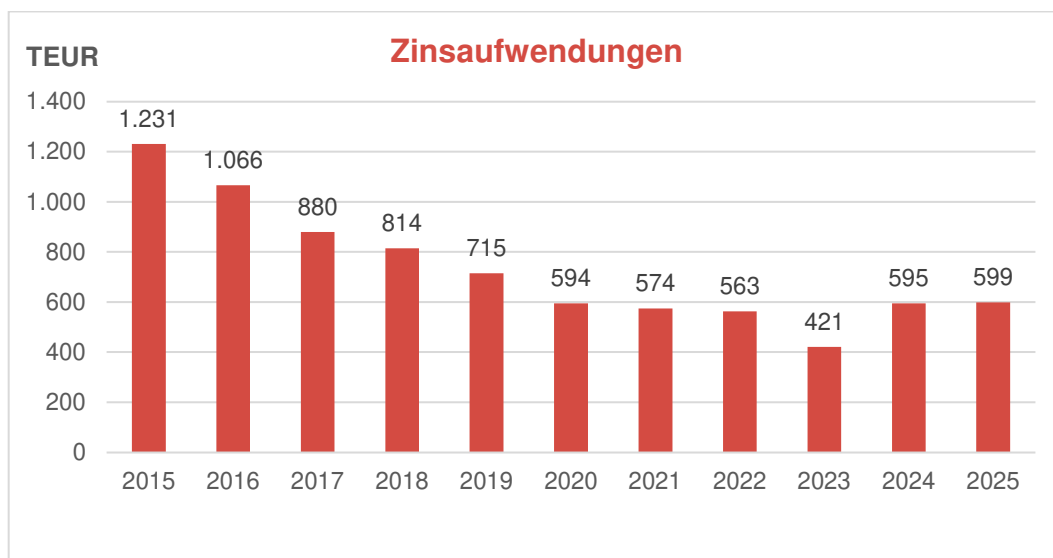
Bilanzsumme mit Eigenkapitalquote



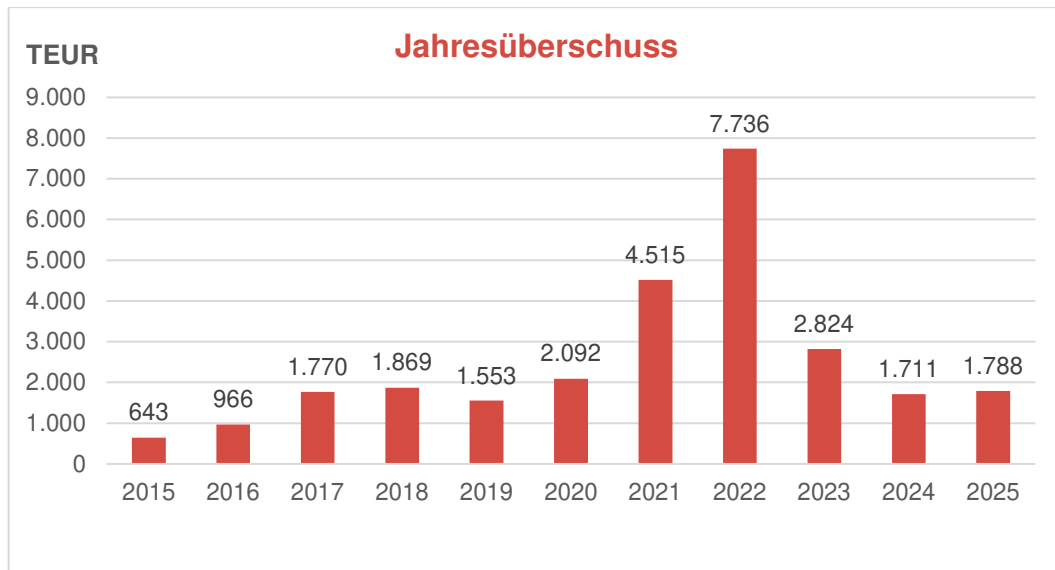
### Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



### Zinsaufwendungen

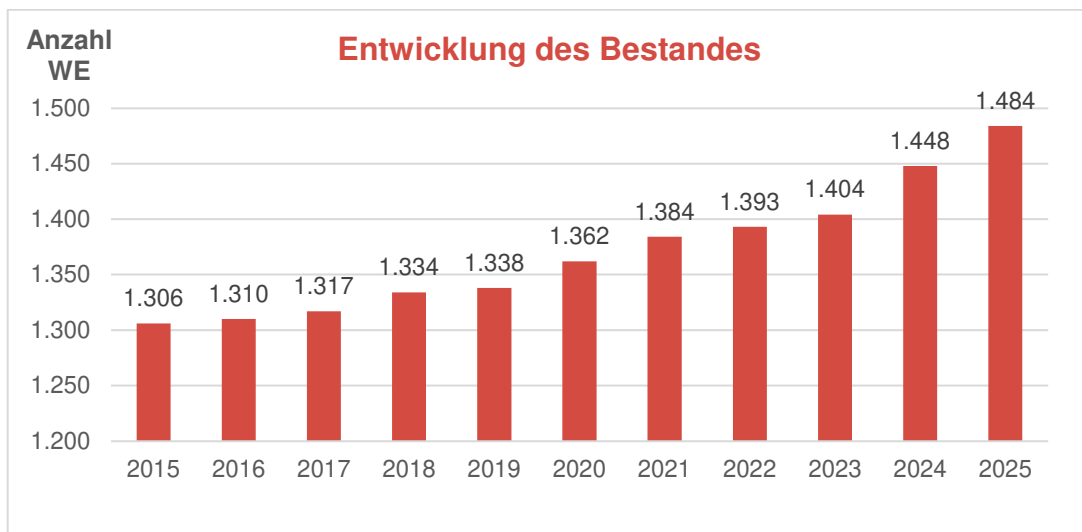


### Jahresüberschuss

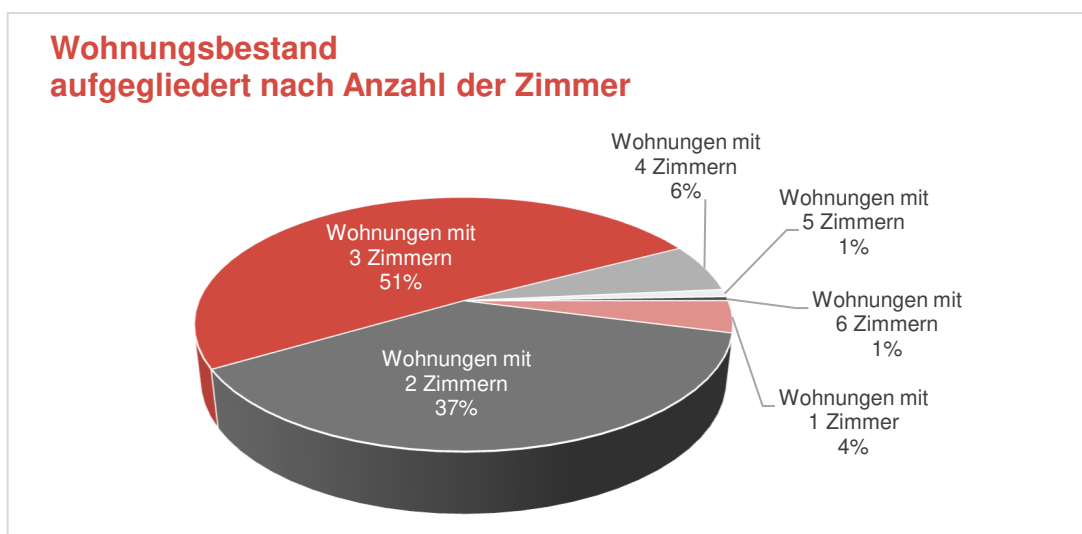


# ENTWICKLUNG DES BESTANDES

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in graphischer Darstellung für die letzten Jahre

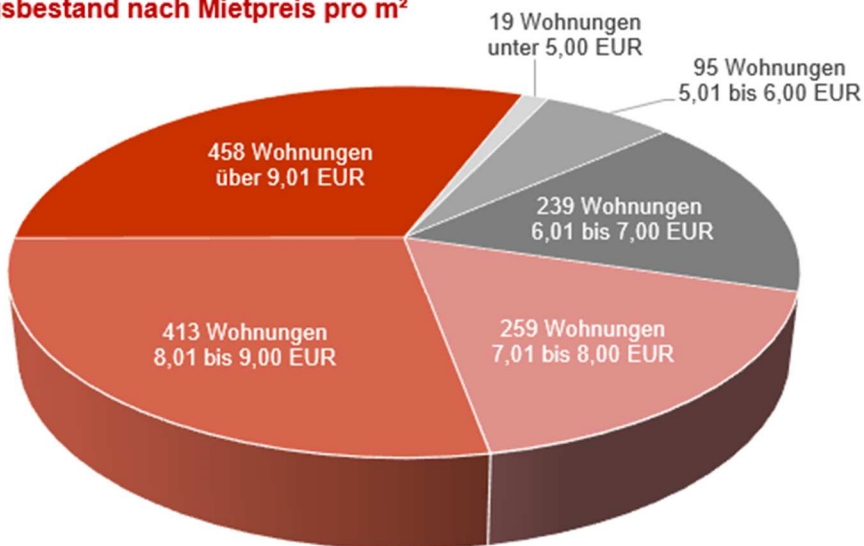


Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Wohnungsgrößen:



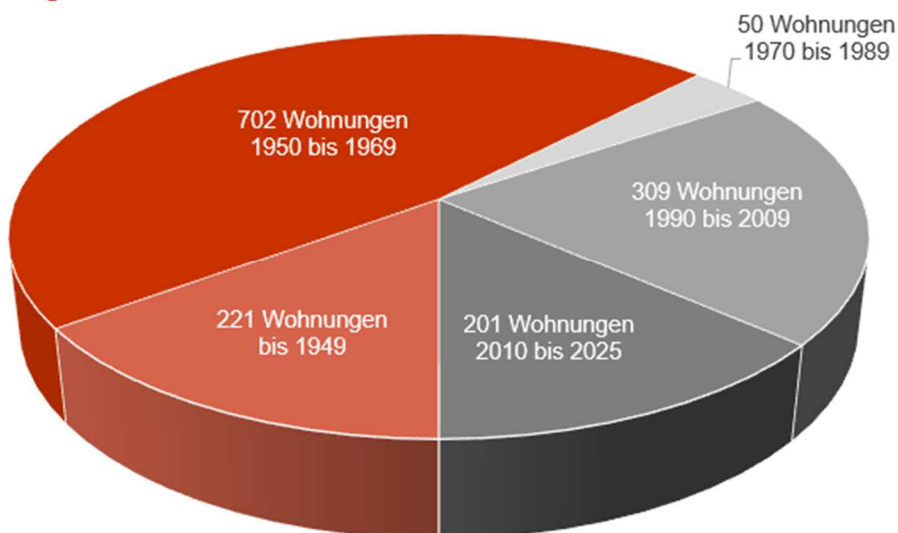
Der Wohnungsbestand aufgeteilt nach Mietpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche zum Geschäftsjahresende 2025:

**Wohnungsbestand nach Mietpreis pro m<sup>2</sup>**



Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt auf die Baualtersklassen zwischen 1902 und 2025:

**Wohnungsbestand nach Baualtersklassen**



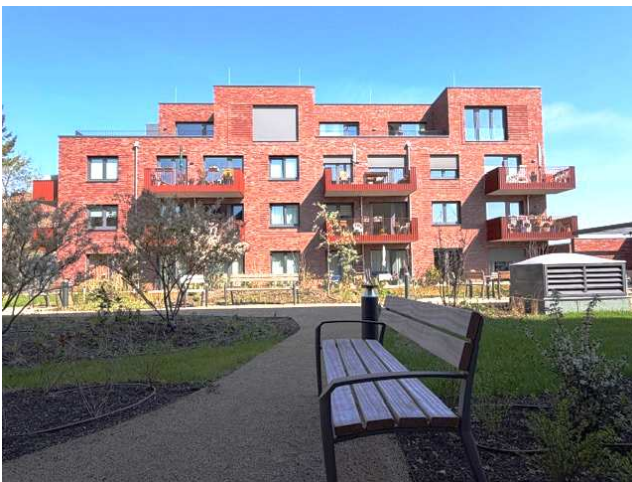
Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag:

	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Lüneburg Nord</b>				
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000	24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005	16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962	5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003	6		
Am Graben 5a-k	2004	11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955	7		
Bardowicker Wasserweg 50 + 52	2003	12		
Bennigsenstr. 1 – 17	1965/1966	72		10
Hallesche Str. 2 –14	1967	42		29
Lüner Weg 35,37,39	1938/2023	24		
Medebekskamp 1, 1a, 2a	1962/1963	15		4
Osterfeld 1-5, 2-4	1950/1953	30		4
Ostpreußenring 12-14	1990	13		10
Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115	1968/1969/1980	54		15
Tobakskamp 14-30,51a,b,66a	1956/1962/1963	60		7
Von-Dassel-Str. 1,3,5,7	1955	20		4
		<b>411</b>		<b>102</b>
<b>Lüneburg Ost</b>				
Bleckeder Landstr. 27	1913	8		
Bülows Kamp 11, 11a-d	2001	26	1	18
Bülows Kamp 1-9, 19, 21, 23, 25, 27	1997	123	3	24
Bülows Kamp 31 + 33	2000	10	3	
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 6-8	2021	36		
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10-12	2022	28		
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/1964	34		7
Dammstr. 1,3,5,13	1904/1901	32		
Gellersstr. 31, 61	1933	8		
Grenzstr. 2	1910	4		
Grüner Brink 1+3	1965	12		8
Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10		
Hopfengarten 13,16	1927/1929	8		3
Hügelstr. 16	1927	4		12
Hügelstr. 9a	2008	8		6
Köppelweg 17,20	1929	8		7
Lübecker Straße 74-78	2024	20	9	87
Marga-Jess-Straße 4	2025	14		
Marga-Jess-Straße 6	2025	14		
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933/1940/1955	38		
		<b>445</b>	<b>16</b>	<b>172</b>
<b>Lüneburg Süd</b>				
Planckstr. 83 –101	1962	40		8
Yorckstraße 42, 10-32	1954/1958	111		
Röntgenstraße 25-27	1957	16		

Röntgenstraße 29-31	1957	15		
		<b>182</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Lüneburg West</b>				
Auf der Höhe 2,4,6	1932/1938	14		
Sonninstr. 1	1934	6		
Auf der Höhe 10, 10a	1964	1	1	
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12		
Brockwinkler Weg 70 (Kita)	2010		1	
Hinter der Saline 33,35	1987	11		
Schildsteinweg 32,32a	1930-1931	8	1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951/1956	8		5
		<b>60</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Lüneburg Zentrum</b>				
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972	10	1	10
Feldstr. 34,36	1902	8		
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954/1959	33		4
Gravenhorststr. 1-9,27,29,1a	1951/1954/2023	52		10
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959	12		5
Hindenburgstr. 97, 98	1906	12		
Ilmenaustr. 3, 7	1938/1955	18		
Katzenstraße 3	1910	2	3	2
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951/1965	45	(1)	10
Rote Straße 9	1960	15	3	5
Schillerstr. 8 – 16	1951/1952	34		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956	45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16		
		<b>302</b>	<b>8</b>	<b>46</b>
<b>Adendorf</b>				
Fliederstr. 7,9,9a	1995	12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012	12		
Dorfstraße 28	2014	5		
		<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bardowick</b>				
An der Schaafrift 2-10	1996	44		56
Im Ilmer 20	1994	4		
		<b>48</b>	<b>0</b>	<b>56</b>
<b>Barendorf</b>				
Pirolweg 2, 2 a- 2 c/ 4, 4 a-b	2020	7		
		<b>7</b>		
<b>Bestand</b>		<b>1.484</b>	<b>27</b>	<b>391</b>

## AKTUELLE BAUPROJEKTE

### Ärztehaus Hanseviertel & barrierefreies Wohnen mit Service



Nach der Fertigstellung des Ärztehauses Hanseviertel im Geschäftsjahr 2024 konnten wir im Frühjahr 2025 in zwei angegliederten Wohngebäuden weitere 28 Seniorenwohnungen fertigstellen und an unsere Mieter übergeben. Die gesamte Anlage umfasst nun neben den knapp 1.900 Quadratmetern Praxisflächen 48 Wohnungen mit Service.

Zwischen den zu der Wohnanlage gehörenden Gebäuden befinden sich drei parkartig angelegte, geschützte grüne Innenhöfe mit vielfältiger Bepflanzung und zahlreichen Verweilzonen.

Alle Wohnungen der im KfW-40-EE-Standard errichteten Gebäude verfügen über große Fensterflächen sowie über große, überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtete Balkone und Dachterrassen. Über den Kooperationspartner "Der Paritätische", welcher im Gebäude mit einem Büro direkt neben dem Gemeinschaftsraum

täglich präsent ist, werden Serviceleistungen wie ambulante Pflege, Hausnotruf, Betreuung sowie hauswirtschaftliche Hilfe angeboten.

### Dachgeschossneuausbau Yorckstraße 10 – 32



Der letzte Bauabschnitt mit 8 Wohnungen wurde zum 01.02.2025 an unsere Mieter übergeben. Sämtliche im KfW-55-Standard errichteten Wohnungen verfügen über eine großzügige Belichtung durch große Gauben sowie Loggien. Neben der Erstellung zusätzlicher Parkplätze wurden die Außenanlagen durch naturnahe Neugestaltung mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen aufgewertet.

### Glasfaserausbau

Bis Ende 2025 wurden die Glasfasernetze in rund 1.200 Wohneinheiten ausgebaut (Netzebene 4). Bislang sind jedoch nicht alle Gebäude am Netz (Netzebene 3), so dass viele Glasfaseranschlüsse noch nicht genutzt werden können. Wir gehen davon aus, dass sämtliche unserer Wohneinheiten bis Ende 2027 an das Glasfasernetz angeschlossen sein werden.

## Photovoltaik



Im Geschäftsjahr 2025 wurden 12 PV-Anlagen mit einer Leistung von 762 kWp installiert. Die gesamte installierte Leistung betrug zum Geschäftsjahresende 2.388 kWp. Wir sind optimistisch, die Maßnahme mit einer installierten Leistung von insgesamt mehr als 2.700 kWp im Herbst 2026 abschließen zu können. Damit werden dann sämtliche geeigneten Dächer des Wohnungsbestandes (ca. 90 %) mit PV-Anlagen ausgestattet sein. Die 7.000 Solarmodule erzeugen dann zukünftig jährlich 2,4 Millionen kWh Strom, was dem jährlichen Stromverbrauch von 1.300 – 1.400 Haushalten entspricht. Somit werden in der bilanziellen Betrachtung nach Abschluss der Maßnahme mindestens 2 von 3 Haushalten unseres Wohnungsbestandes vollständig mit Strom aus Erneuerbaren Energien von den Dächern der Wohnungsgenossenschaft versorgt.

## Wärmepumpeninstallationen & Ladeinfrastruktur



Für die Gebäude Bülows Kamp 19-25 (4 Gebäude mit 90 Wohneinheiten) konnten wir unsere bislang größte zentrale Wärmepumpenanlage errichten und in Betrieb nehmen. Insgesamt werden nun schon 271 unserer insgesamt 1.484 Wohneinheiten von Wärmepumpen versorgt. Selbstverständlich haben wir gleichzeitig auf dem Parkplatz 12 Ladesäulen für Elektromobilität geschaffen, sodass wir nun insgesamt über 174 Ladesäulen verfügen.

## Anbau Bürogebäude Kefersteinstr. 19



Im November 2025 startete der Anbau unseres Bürogebäudes Kefersteinstr. 19, in welchem auf einer Fläche von 287 qm 6 Büros, ein Konferenzraum sowie Lagerflächen entstehen.

# LAGEBERICHT

## 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Der Unternehmenszweck der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, verkaufen und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter und Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen. Wir sehen die laufenden Maßnahmen zur Aufwertung unseres Wohnungsbestandes ebenso wie die Optimierung der Betriebskosten als unsere soziale Verantwortung. Hohe Investitionen in Wärmepumpen, Gebäudehüllen sowie den Ausbau von Photovoltaik betrachten wir nicht nur als Beitrag zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, sondern ebenfalls als Maßnahmen zur Optimierung der Betriebskosten sowie zur Wertsteigerung des Wohnungsbestands.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag über 1.484 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 94.064 m<sup>2</sup>, 27 Gewerbeeinheiten inkl. des eigenen Verwaltungsgebäudes mit 6.826 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 391 Garagen, die sich wie folgt darstellen:

Ort	Wohnungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Gewerbe	Fläche in m <sup>2</sup>	Garagen
Lüneburg	1.400	87.874	27	6.826	335
Adendorf	29	2.230	0	0	0
Bardowick	48	3.266	0	0	56
Barendorf	7	694	0	0	0
	<b>1.484</b>	<b>94.064</b>	<b>27</b>	<b>6.826</b>	<b>391</b>
davon Gästewohnung	1	42			

Der Bestand hat sich um 36 Wohnungen erhöht. Diese resultieren aus der Fertigstellung von 28 Wohnungen in der Marga-Jess-Str. 4 & 6 (Wohnen mit Service), sowie dem letzten Bauabschnitt des Dachgeschossneubaus Yorckstr. 26 - 32 (8 Wohnungen).

Aus heutiger Sicht wird nach der Wachstumsphase der letzten 5 Jahre aufgrund extrem gestiegener Baukosten und Zinsen eine weitere Erhöhung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Dachgeschossneubau nicht mehr sinnvoll bzw. nur noch in geringem Umfang möglich sein. Sollten sich die Marktpreise für Bestandsimmobilien weiter in Richtung eines realistischen Preisniveaus bewegen, kommt jedoch zur Weiterentwicklung unseres Portfolios der Erwerb von Beständen in Betracht. Hier wollen wir zukünftig attraktive Chancen suchen und wahrnehmen. So wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Kaufvertrag über ein Bestandsobjekt mit 22 Wohneinheiten abgeschlossen, welcher jedoch erst zum 01.01.2027 wirksam wird.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

#### Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die

deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten.

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

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur

Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt.

## Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die

Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung

und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

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

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

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 könnte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

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

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entschei-

den. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Folgende Faktoren beeinflussen grundsätzlich den Wohnungsmarkt sowie die Bau- und Betriebskosten:

### **Nachfrage nach Wohnraum**

Demografie und Migration tragen weiterhin zu einer starken Nachfrage bei. Steigende Lebenshaltungskosten sowie die abnehmende Zahlungsfähigkeit einiger Bevölkerungsgruppen verstärken die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

### **Angebot an Wohnraum & Preisentwicklung**

Weiterhin steigende Baukosten und ein anhaltend zu hohes Zinsniveau machen wirtschaftliche Investitionen in Neubauprojekte mit bezahlbaren Angebotsmieten zunehmend unmöglich.

### **Wohnungspolitik**

Steigende Anforderungen an Sicherheit und Komfort des Wohnungsbaus (Brandschutz, Schallschutz, Klimaschutz) führen weiterhin zu steigenden Baukosten. Langfristige staatliche Interventions- und Fördermaßnahmen zeigen bislang keine ausreichende Wirksamkeit.

### **Ausblick**

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen

um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Ob dies jedoch tatsächlich zu einer Erhöhung der fertiggestellten Wohnungen in 2026 sowie 2027 führen wird, ist aufgrund der hohen Unsicherheiten, insbesondere durch weitere Baukostensteigerungen und die Zinsentwicklung, nicht eindeutig zu prognostizieren.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft werden 2026 ebenso wie 2025 von zahlreichen politischen wie weltwirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt sein. Die Wohnungswirtschaft muss sich weiterhin auf steigende Kosten, volatile Energiekosten, regulatorische Unsicherheiten sowie eine wenig transparente wie planbare Förderpolitik einstellen.

### **Situation der Wohnungswirtschaft in Lüneburg**

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2025 gegenüber dem Vorjahr, wie in der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse 2023 vorhergesagt, auf gleichem Niveau geblieben.

ben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit weiterhin hoch. Eine Lösung ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithält. Durch den weiter anhaltenden, wenn auch verlangsamten Preisanstieg bei den Baukosten wird sich das Problem noch weiter verschärfen. Auch das Zinsniveau von 3,5 – 4,2 % bei 10-jähriger Zinsbindung ist noch immer deutlich zu hoch, um die Neubautätigkeit spürbar zu beleben. Aktuell geht der Zinstrend weiter nach oben, was die Investitionsneigung weiter reduziert.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist laut der Einwohnerstatistik der Hansestadt Lüneburg in den vergangenen 10 Jahren von 75.726 Einwohnern im Jahr 2015 um 5.597 auf 79.301 Einwohner Ende des Jahres 2025 gestiegen. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte wird sich im Landkreis Lüneburg bis 2035 fortsetzen. Gemäß des GEWOS-Wohnraumversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lüneburg aus dem März 2023 wird sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um 2.080 Einwohner bzw. 2,8 % erhöhen. Die Zahl der Haushalte wird um 1.240 bzw. 3,2 % steigen.

Die Wohnungsnachfrage wird sich in Lüneburg zukünftig weiter ausdifferenzieren, da sich die Altersstruktur der Bevölkerung ändert. Trotz des

weiterhin hohen Zuzugs von jungen Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, vor allem kleiner Seniorenhaushalte, zu. Zugleich bleiben junge Zielgruppen, wie etwa Familienhaushalte, wichtige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt der Stadt.

In Lüneburg ergibt sich gemäß des GEWOS-Wohnraumversorgungskonzeptes aus März 2023 bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten. Pro Jahr beläuft sich der Neubaubedarf auf 175 Wohneinheiten, nachdem von 2011 bis 2020 jährlich noch rund 240 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Etwa 60 % des Neubaubedarfs an Wohneinheiten entfällt auf das Segment der Mehrfamilienhäuser. Aus heutiger Sicht erscheint es sowohl aufgrund der eingebrochenen Neubautätigkeit als auch der mangelnden Ausweisung von Neubaugebieten als unwahrscheinlich, dass der prognostizierte Neubaubedarf gedeckt werden kann.

Auch nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik und der GEWOS-Marktanalyse werden die Stadt Lüneburg und der Landkreis langfristig ein attraktiver und sehr gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Wirtschaftliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.788 TEUR ab, wovon

894 TEUR in die Ergebnisrücklagen eingestellt wurden. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	2025 in TEUR IST	2025 in TEUR PLAN	2024 in TEUR IST
Umsatzerlöse aus Mieten	10.233,92	9.159,82	9.159,80
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten	2.735,98	2.489,20	2.846,78
Zinsaufwendungen	598,90	604,30	595,44
Jahresüberschuss	1.788,39	2.201,80	1.710,60

Die Veränderung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Neubauprojekt Ärztehaus & Wohnen mit Service und dem Dachgeschossneuausbau Yorckstraße sowie den Mieterhöhungen aus den Neuvermietungen nach Modernisierung. Weiterhin wurden Mieten im Rahmen des Mietspiegels der Hansestadt Lüneburg angepasst. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 8,07 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 7,61 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,45 % (Vorjahr 0,58 %) und umfasste fast ausschließlich Wohnungen, die modernisiert wurden. Die Fluktuationsquote ist mit 6,63 % gegenüber dem Vorjahr (8,82 %) weiter gesunken.

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Genossenschaft insgesamt 2,74 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 20 Wohnungsmodernisierungen wurden ebenfalls kleinere Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen laut Gewinn- und

Verlustrechnung im Geschäftsjahr durchschnittlich rund 26,24 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 29,27 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Neuvaluierungen für die Neuprojekte um 4 TEUR gestiegen.

Das Planergebnis 2025 in Höhe von 2,20 Mio. Euro wurde um 0,413 Mio. Euro unterschritten. Ursächlich hierfür sind die um 246,78 TEUR höheren Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen sowie die gestiegenen Verwaltungs- und Personalkosten, ursächlich durch die Zunahme des Bestandes. Ein weiterer reduzierender Umstand ist die passive latente Steuerrückstellung von 279 TEUR.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft sehr positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

### Strategische Ausrichtung und Investitionen

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG plant, baut und vermietet seit mehr als 100 Jahren erfolgreich Lebensraum für Menschen. Durch permanente Modernisierung und Instandhaltung bieten wir Wohnungen mit hoher Wohnqualität in attraktiven Wohnlagen zu günstigen Bedingungen. Nach der Fertigstellung der Marga-Jess-Straße 4 und 6 des zweiten Bauabschnittes im Hanseviertel befinden sich 1.484 Wohneinheiten sowie 27 Praxis- und Gewerbeeinheiten im Bestand. Von 2020 – 2025 wurden mehr als 50 Millionen Euro in den Neubau von 178 Wohneinheiten sowie in das Ärztehaus investiert. Aber auch unseren Wohnungsbestand bewirtschaften wir aktiv: Seit 2022 statten wir bis Ende 2026 alle geeigneten Dachflächen mit insgesamt 2.700 kWp Photovoltaikanlagen aus. Die 7.000 Solarmodule erzeugen zukünftig jährlich 2,3 Millionen kWh Strom, was dem jährlichen Stromverbrauch von 1.300 – 1.400 Haushalten entspricht. Somit werden in der bilanziellen Betrachtung nach Abschluss der Maßnahme mindestens 2 von 3 Haushalte unseres Wohnungsbestandes vollständig mit Strom aus Erneuerbaren Energien von den Dächern unserer Wohnungsgenossenschaft versorgt. Nachdem wir 2022 - 2023 die ersten fünf Wärmepumpenanlagen in Betrieb genommen haben, ersetzen wir 2024 - 2025 in 10 Bestandobjekten mit 213 Wohneinheiten die Gaskessel

durch Wärmepumpenkaskaden. Nach dieser Maßnahme werden inzwischen 18 % unseres Bestandes mit Wärmepumpen beheizt. Da in allen betroffenen Objekten die elektrischen Hausanschlüsse verstärkt werden müssen, planen wir überall entsprechende Kapazitäten für die Ladinfrastruktur mit ein und verfügen schon jetzt über 174 Ladesäulen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Wesentlichen folgende Investitionen getätigt:

Ärztehaus & Wohnen mit Service (9 GE & 48 WE)	3,34 Mio. EUR
Photovoltaik (762 kWp)	0,82 Mio. EUR
Wärmepumpenanlagen (90 WE)	0,63 Mio. EUR

Die Finanzierung Ärztehaus & Wohnen mit Service erfolgte über eine Darlehnsaufnahme in Höhe von insgesamt 1,62 Mio. EUR. Die übrigen Investitionen wurden vollständig aus Eigenkapital finanziert.

### 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Ertragslage

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

Bereich	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	2.451,00	1.989,00	462,00
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-156,71	-154,29	-2,42
sonstiger Geschäftsbetrieb	54,90	11,50	43,40
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.349,19</b>	<b>1.846,21</b>	<b>502,98</b>
Finanzergebnis	4,00	6,80	-2,80
Neutrales Ergebnis	54,50	23,50	31,00
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>2.407,69</b>	<b>1.876,51</b>	<b>531,18</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-619,30	-165,90	-453,40
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.788,39</b>	<b>1.710,61</b>	<b>77,78</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhte sich um 462,00 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Die Ursachen für die Veränderung ist die Erhöhung der Sollmieten um 1.065,42 TEUR, dem gegenüber haben sich die Abschreibungen auf Sachanlagen um 480,15 TEUR erhöht. Diese resultieren hauptsächlich auf den Zugang des Anlagevermögens der Marga-Jess-Straße 4 und 6. Weiterhin mindernd wirkte sich die Erhöhung der Verwaltungskosten um 148,89 TEUR aus.

Das negative Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung der Verwaltungskosten.

Im Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes sind die Sonstigen Erträge mit den anteiligen Verwaltungskosten saldiert worden. Die Verbesserung des Ergebnisses resultiert aus den Erlösen der Stromeinspeisung durch die im Laufe des Jahres in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen von 86 TEUR im Vorjahr auf 158 TEUR.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen und den Erträgen aus früheren Jahren und der Auflösung von Forderungen.

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

	31.12.2025			31.12.2024			Veränderung TEUR
	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	88.178,22	95,9	0,00	86.464,42	95,3	0,00	1.713,80
Finanzanlagen	124,98	0,1	0,00	152,72	0,2	0,00	-27,74
	<b>88.303,21</b>	<b>96,0</b>	<b>0,00</b>	<b>86.617,14</b>	<b>95,5</b>	<b>0,00</b>	<b>1.686,07</b>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	2.373,75	2,6	2.373,75	2.205,20	2,4	2.205,20	168,55
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	502,77	0,6	502,77	613,61	0,7	613,61	-110,84
Flüssige Mittel	128,77	0,1	128,77	656,29	0,7	656,29	-527,52
	<b>3.005,29</b>	<b>3,3</b>	<b>3.005,29</b>	<b>3.475,10</b>	<b>3,8</b>	<b>3.475,10</b>	<b>-469,81</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	590,33	0,7	56,50	598,10	0,7	54,80	-7,77
<b>VERMÖGEN</b>	<b>91.898,83</b>	<b>100,0</b>	<b>3.061,79</b>	<b>90.690,34</b>	<b>100,0</b>	<b>3.529,90</b>	<b>1.208,49</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	792,90	0,9	24,60	786,00	0,9	22,80	6,90
Rücklagen	39.658,10	43,2	0,00	37.933,66	41,8	0,00	1.724,44
Bilanzgewinn	849,39	1,0	30,50	860,60	0,9	30,17	33,79
	<b>41.345,38</b>	<b>45,0</b>	<b>55,10</b>	<b>39.580,26</b>	<b>43,6</b>	<b>52,97</b>	<b>1.765,12</b>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.356,61	1,5	420,30	977,56	1,1	284,30	379,05
Erhaltene Anzahlungen	2.491,59	2,7	2.491,60	2.258,53	2,5	2.258,53	233,06
Übrige Verbindlichkeiten	46.701,44	50,8	749,70	47.870,35	52,8	1.595,40	-1.168,91
	<b>50.549,64</b>	<b>55,0</b>	<b>3.661,60</b>	<b>51.106,44</b>	<b>56,4</b>	<b>4.138,23</b>	<b>-556,80</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3,80	0,0	3,80	3,65	0,0	3,65	0,15
<b>KAPITAL</b>	<b>91.898,83</b>	<b>100,0</b>	<b>3.720,50</b>	<b>90.690,35</b>	<b>100,0</b>	<b>4.194,85</b>	<b>1.208,48</b>

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 1.686,07 TEUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der Baukosten für die Lübecker Straße 74-78 sowie Anlagen im Bau (Marga-Jess-Str. 4 & 6) zurückzuführen. Das Anlagevermögen beträgt nunmehr 88.303,21 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 91.898,83 TEUR beträgt der

Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 96,0 %.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 3.005,29 TEUR, welches neben den flüssigen Mitteln von 128,8 TEUR die noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 2.373,7 TEUR beinhaltet, hat

sich aufgrund der Bautätigkeit im Anlagevermögen und dem daraus resultierenden liquiden Mittelabfluss um 469,8 TEUR verringert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 41.345,38 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 45,0 % (Vj. 43,6 %) dar.

Das Fremdkapital, welches im Wesentlichen die Rückstellungen, die erhaltenen Anzahlungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten beinhaltet, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 556,80 TEUR reduziert und ist vorwiegend auf die Tilgungen der Darlehen zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft sind zum Bilanzstichtag durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen, zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel sowie bewusst durch kurzfristige Fremdmittel gedeckt. Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Beleihungsreserven, so dass jederzeit langfristige Darlehen aufgenommen werden können. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### **Finanzlage**

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finan-

zierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichend Eigenmittel zur Finanzierung der Modernisierungen und Instandsetzungen zur Verfügung stehen.

Bei dem zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdkapital handelt es sich um langfristige Mittel mit Laufzeiten von 5 – 15 Jahren. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die Neubauvorhaben sind mit langfristigen Annuitätendarlehen über unsere Geschäftsbanken und mit einem Eigenkapitalanteil von rund 20 % - 40 % finanziert. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,50 % und 4,02 %.

Die Kapitalflussrechnung nach DVSA/SG zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht.

Am 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 128,77 TEUR (Vorjahr: 656,3 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei der Deutschen Kreditbank AG offene Kreditlinien von insgesamt 500,0 TEUR. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft und zur kurzfristigen Finanzierung von Investitionen im Anlagevermögen, wie dem Ankauf von Immobilien.

	Kapitalflussrechnung	2025 TEUR	2024 TEUR
+/-	Jahresergebnis	1.788,40	1.710,60
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.836,40	2.342,60
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	242,80	2,30
=	<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.867,60</b>	<b>4.055,50</b>
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-185,30	-467,00
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-122,30	624,30
-/+	Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-238,70	-147,10
+/-	Zinsaufwendungen	578,80	581,30
-	Zinserträge	0,00	-2,00
-	Sonstige Beteiligungserträge	-4,10	-4,80
-	Erträge auf Zuschüssen	0,00	-378,90
+	Einzahlungen auf Zuschüssen	0,00	378,90
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	619,40	165,90
-/+	Ertragssteuerzahlungen	-109,10	-349,90
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.406,30</b>	<b>4.456,20</b>
-	Auszahlungen für Investitionen in das in das Sachanlagevermögen	-4.690,70	-12.993,30
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	140,60	498,70
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	27,70	27,00
+	Erhaltene Zinsen	0,00	2,00
+	Erhaltene Beteiligungserträge	4,10	4,80
=	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.518,30</b>	<b>-12.460,80</b>
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	6,90	7,20
+	Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	1.623,00	11.500,00
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-3.356,50	-2.889,40
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-89,60	-1.000,00
-	Gezahlte Zinsen	-574,70	-573,30
-	Gezahlte Dividenden	-30,20	-30,40
+	Einzahlung kurzfristiger Terminkredite	1000,00	0,00
=	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.421,10</b>	<b>7.014,10</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-533,10</b>	<b>-990,50</b>

	Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2025 TEUR	2024 TEUR
	<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>656,30</b>	<b>1.646,80</b>
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.406,30	4.456,20
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.518,30	-12.460,80
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.421,10	7.014,10
	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>123,2</b>	<b>656,30</b>
	<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	128,80	656,30
	Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,00	0,00
	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-5,60	0,00
		<b>123,20</b>	<b>656,30</b>

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2025	2024
Eigenkapital	41.345 TEUR	39.580 TEUR
Eigenkapitalquote	45,00%	43,64%
Eigenkapitalrentabilität	4,33%	4,98%
Durchschnittswohnungsmiete je m <sup>2</sup>	8,07 EUR	7,61 EUR
Fluktuation pro Jahr im jährlichen Durchschnitt	6,63%	8,82%
Leerstandsquote zum Stichtag im jährlichen Durchschnitt	0,45%	0,58%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten lt. GuV je m <sup>2</sup>	26,24 EUR	29,44 EUR
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	5,71%	6,35%

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,36 % auf 45,00%, was aus den Investitionen in das Anlagevermögen mit dem im Verhältnis geringen Fremdkapitalmittel resultiert. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag von 0,45 % ist auf die Wohnungen im Bestand zurückzuführen, die sich zu diesem Zeitpunkt in der Modernisierung bzw. in der Vermietung im Folgejahr befanden.

## 3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 3.1 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der schwer abschätzbaren Änderungen der globalen wie nationalen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bewegt sich

unsere Genossenschaft in einem langfristig orientierten Markt und einem überschaubaren regionalen Umfeld.

Hieraus ergeben sich Chancen und Risiken, die durch den Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht werden.

Es ist kaum möglich, sämtliche Risiken zu vermeiden. Im Rahmen des Risikomanagements geht es vielmehr darum, alle relevanten Risiken zu erkennen und transparent zu machen, um wirksame Maßnahmen zu planen und Chancen wahrnehmen zu können.

So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans (Liquiditätsplan) sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, der

Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche. Auch die demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage sind wichtige Beobachtungsfelder.

Insbesondere folgende Risiken haben wir als relevant identifiziert und die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Absicherung und Wahrnehmung von Chancen ergriffen:

### **Vermietungsrisiken**

Aufgrund steigender Energiepreise, von Einbrüchen des Arbeitsmarktes oder steigender Inflation kann es durch die eingeschränkte Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter zu Umsatzausfällen kommen. Durch angemessene Mieterauswahlverfahren sowie ein striktes Mahnwesen konnten wir dies in der Vergangenheit erfolgreich ausschließen. Wesentliche Risiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen daher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage sowie abnehmender Neubautätigkeit sind auch in der Zukunft keinerlei Leerstände zu erwarten. Auch der Anfang 2024 in der Hansestadt Lüneburg eingeführte Mietspiegel bringt für unsere Genossenschaft kein Risiko mit sich, da schon die ermittelte durchschnittliche Basismiete in den für uns relevanten Wohnungsgrößen mit rund 8 - 11 EUR je m<sup>2</sup> deutlich über unserer Durchschnittsmiete liegt.

### **Kosten- und Kapazitätsrisiken**

Steigende Baukosten gefährden nicht nur Neuprojekte, sondern wirken sich durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ebenfalls negativ auf die Wirtschaftlichkeit des

Bestands aus. Mangelnde Kapazitäten von preislich konkurrenzfähigen Anbietern können ebenso zu Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen führen. Ferner besteht das Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohngebäuden.

### **Finanzielle Risiken**

Das Zinsänderungsrisiko kann die Wirtschaftlichkeit neuer wie bestehender Projekte mit auslaufenden Zinsbindungen gefährden. Eine langfristige Planung der Finanzmittel, der dauerhaft hohe Cash-Flow, freie Kreditlinien, die erfolgreiche Vermeidung von Forderungsausfällen sowie ein erstklassiges Bankenrating tragen zu einer Minimierung der Liquiditätsrisiken bei. Finanzierungsstrategien wie eine angemessene Verteilung des Finanzierungsvolumens auf mehrere Kreditinstitute, hohe Tilgungsraten überwiegend als Volltilger bis zum Ende der Zinsbindung sowie die Streuung von Zinsbindungsausläufen sichern unserer Genossenschaft eine maximale finanzielle Unabhängigkeit. In den letzten Jahren wurden die meisten Darlehen mit Zinssätzen zwischen 1,0 % und 1,5 %, erst ab 2025 bis zu 3,5%, prolongiert. Bis 2030 liegt die Restvaluta der Darlehen mit auslaufender Zinsbindung bei weniger als 1,5 Mio. Euro.

### **Ökonomische Unsicherheiten durch politische Maßnahmen**

Insbesondere die Einführung strengerer Klimaschutzgesetze mit neuen Standards für Energieeffizienz können kaum kalkulierbare Kosten mit sich bringen und Einfluss auf die Bewertung des

Immobilienportfolios nehmen. Ein ganz erhebliches Risiko stellt in den letzten Jahren die fehlende Planungssicherheit aufgrund sich ändernder politischer Entscheidungen dar. Auch zukünftig können wir nicht von einer verlässlichen Wohnungs- und Förderpolitik ausgehen.

### **Energieversorgung**

Die Verschärfung der Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu reduzieren. Infolgedessen werden wir die Energieversorgung weiterhin im Rahmen der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie der gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben an diesem Ziel orientieren. Die wichtigsten Maßnahmen sind aktuell ein fortschreitender Ersatz von Gasheizungen durch Wärmepumpen sowie eine Vollausstattung der Wohnhäuser mit Photovoltaikanlagen. In 2024 wurde ein Klimapfad bis zum Jahr 2045 zur CO<sup>2</sup>-Reduktion mit jährlichen Aufwendungen in Höhe von rund 1 Mio. EUR entwickelt.

### **Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit**

Das Risiko der IT-Sicherheit wurde im vergangenen Jahr so hoch wie noch nie bewertet. Unserer Genossenschaft ist aufgrund der hohen Sensibilisierung und entsprechender Maßnahmen noch kein Schaden entstanden.

### **Digitalisierung bietet Potentiale zur Effizienzsteigerung**

Die Digitalisierung bietet durch die Neugestaltung betrieblicher Prozesse Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung. Wir hinterfragen hier jedoch kritisch bei allen Prozessen, welche Potentiale zur Optimierung von Kosten und Leistungen jeweils tatsächlich vorhanden sind, da schlechte Prozesse durch Digitalisierung keine Effizienzsteigerungen bringen.

### **Fachkräftemangel**

Der fortschreitende Fachkräftemangel erschwert zunehmend die qualitativ gute Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Wichtig sind uns daher frühzeitige Nachfolgeregelungen und gute Arbeitsbedingungen, um die Leistungen für unsere Mieter sicherzustellen und im Wettbewerb des Arbeitsmarktes bestehen zu können. In den letzten 4 Jahren konnten wir sämtliche Stellen erfolgreich nachbesetzen.

### **Fazit**

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung des Unternehmens mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Es bestehen zurzeit keine Rechtsstreitigkeiten von wirtschaftlicher Bedeutung. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Risiken sieht der Vorstand keine Bestandsgefährdung für die Genossenschaft

## 4 PROGNOSEBERICHT

Auch im Geschäftsjahr 2026 werden folgende Herausforderungen die Rahmenbedingungen unseres Geschäftsverlaufes prägen:

### **Wohnungspolitik**

Die Wohnungspolitik der letzten Jahre hat mit abrupten Änderungen der Förderkulisse sowie wenig wirksamen kleinteiligen Förderprogrammen zu einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraumes beigetragen. Auch zukünftig erwarten wir, dass die Wohnungspolitik nicht in der Lage sein wird, diesen Trend zu beenden oder umzukehren. Die Förderbedingungen aktueller Programme können aufgrund mangelnder Verlässlichkeit aktuell nicht in die Entscheidungsfindung zukünftiger Investitionen einbezogen werden.

### **Lokale Entwicklung des Wohnungsmarktes und Demografische Veränderungen**

Die aktuelle und für die nächsten Jahre prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes lassen aufgrund des demografisch sowie durch Zuzug bedingten Bevölkerungswachstums zuversichtlich in die Zukunft schauen. Der weiterhin hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wird aus heutiger Sicht eine deutlich geringere Neubautätigkeit gegenüberstehen.

### **Energieeffizienz & Technologische Entwicklung**

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg hat sich zum Ziel gesetzt, die Energieverbräuche Ihrer Immobilien deutlich zu senken, CO<sub>2</sub> einzusparen und mit einer maximalen

Photovoltaikausstattung zur Erzeugung erneuerbarer Energie beizutragen. Neben Photovoltaik kommen hierbei in erster Linie Wärmepumpen zum Einsatz, welche heute schon 18 % der zentralen Wärmeerzeugung leisten.

### **Fazit**

Ein Einfluss der weltpolitischen und wirtschaftspolitischen Unsicherheiten auf die beobachteten Kennzahlen sind in den letzten Jahren nicht erkennbar gewesen. Auch die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus haben sich nicht spürbar auf unseren Geschäftsverlauf ausgewirkt. Wir gehen davon aus, dass dies auch für das Geschäftsjahr 2026 Gültigkeit haben wird.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich trotz der unsicheren Rahmenbedingungen positiv entwickeln. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestände der Genossenschaft stetig weiterentwickelt und die Vermietbarkeit sichergestellt. Daher erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten.

Die Planungsrechnungen bis 2031 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine deutlich positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. In den kommenden Jahren kann aus heutiger Sicht mit steigenden Jahresüberschüssen in Höhe von jährlich 3,1 – 3,6 Mio. Euro gerechnet werden.

Einen maßgeblichen Einfluss auf unsere langfristige Unternehmensplanung hat bezüglich

des Neubaus die Entwicklung der Baukosten und Bauzinsen: Nach der Fertigstellung der letzten 28 Wohneinheiten „Service Wohnen im Hanseviertel“ sowie des letzten Bauabschnittes Dachgeschossneuausbau Yorckstr. 26-32 (8 Wohneinheiten) im Geschäftsjahr 2025 sind bis auf den Ende 2025 begonnenen Büroanbau Kefersteinstr. 19 (Baukosten 1,6 – 1,7 Mio. EUR) keine Neubaumaßnahmen geplant, da diese wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. Die größte Einzelmaßnahme im Rahmen der laufenden Modernisierungen im Geschäftsjahr 2026 sind die Modernisierung von drei Büroetagen in der Katzenstr. 3 (700 TEUR) sowie die Dachsanierung Schillerstr. 10 – 16 (320 TEUR). Zur Erhaltung des hohen Standards unseres Wohnungsbestandes werden wir in den nächsten Jahren weiterhin, wie schon

in der Vergangenheit, zwischen 2,3 und 3,0 Mio. Euro für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden.

Die Genossenschaft wird somit auch langfristig intensiv den Bestand pflegen, sodass Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die Durchführung von Modernisierungen und Maßnahmen zur Optimierung der Betriebskosten zu einer positiven Weiterentwicklung des Wohnungsbestands beitragen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 2.550,80 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	2025 in TEUR IST	2026 in TEUR Plan
Umsatzerlöse aus Mieten	10.233,92	10.818,80
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten	2.735,98	2.921,70
Zinsaufwendungen	598,90	556,40
Jahresüberschuss	1.788,38	2.550,80

Lüneburg, 20. Mai 2026



Ulf Reinhardt  
-Vorstandsvorsitzender-



Andreas Steiger  
-Vorstand-

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 - AKTIVA

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		30.792,97	22.254,11
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.241.029,47		52.387.926,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.704.931,01		23.049.565,95
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55		858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	325,69		337,32
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.729.741,60		2.038.262,02
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.769,57		121.466,80
7. Anlagen im Bau	335.599,77		8.835.973,10
8. Bauvorbereitungskosten	3.284,40		7.779,63
9. Geleistete Anzahlungen	14.891,16	88.147.431,22	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	6.020,00		6.020,00
2. Sonstige Ausleihungen	118.962,79	124.982,79	146.704,66
		<b>88.303.206,98</b>	<b>86.617.148,87</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		2.373.753,99	2.205.202,73
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.385,63		2.113,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.220,10		40.442,77
3. Sonstige Vermögensgegenstände	422.159,32	502.765,05	571.051,51
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		128.771,71	656.290,97
		<b>3.005.290,75</b>	<b>3.475.101,46</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>590.332,65</b>	<b>598.103,99</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>91.898.830,38</b>	<b>90.690.354,32</b>

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 - PASSIVA**

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der verbleibenden Mitglieder	768.300,00		763.200,00
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	22.800,00		16.800,00
3. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.800,00	792.900,00	6.000,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.520.000,00		4.341.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>32.138.096,55</u>	39.658.096,55	<u>30.592.661,72</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.788.388,15		1.710.602,83
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>894.000,00</u>	894.388,15	<u>850.000,00</u>
		<b>41.345.384,70</b>	<b>39.580.264,55</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	693.089,00		734.134,00
2. Steuerrückstellungen	374.891,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>288.634,00</u>		<u>243.426,00</u>
		<b>1.356.614,00</b>	<b>977.560,00</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		46.060.437,12	46.830.230,48
2. Erhaltene Anzahlungen		2.491.593,21	2.258.528,14
3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	661,38		0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	625.467,57	626.128,95	1.023.918,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>14.870,60</u>	<u>16.204,61</u>
davon aus Steuern: EUR 10.526,37 (Vorjahr: EUR 14.287,75) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
		<b>49.193.029,88</b>	<b>50.128.882,21</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>3.801,80</b>	<b>3.647,56</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>91.898.830,38</b>	<b>90.690.354,32</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.503.082,09		11.202.739,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>159.152,15</u>	12.662.234,24	<u>87.902,30</u>
2. Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		168.551,26	283.853,15
3. Sonstige betriebliche Erträge		153.252,87	430.936,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.399.096,55	5.663.540,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>20.883,35</u>	<u>8.075,03</u>
5. Rohergebnis		<u>7.564.058,47</u>	<u>6.333.816,27</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	893.696,41		746.289,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 50.918,26 (Vorjahr: TEUR 65.001,48)	<u>236.651,25</u>	1.130.347,66	<u>205.338,19</u>
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.836.378,70	2.342.603,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>347.605,83</u>	<u>315.447,94</u>
		3.249.726,28	2.724.137,16
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		4.066,33	4.818,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1.966,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		598.897,50	595.473,46
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 14.133,00 (Vorjahr: EUR 13.588,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>619.365,05</u>	<u>165.893,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.035.530,06	1.969.555,83
14. Sonstige Steuern		<u>247.141,91</u>	<u>258.953,00</u>
15. Jahresüberschuss		1.788.388,15	1.710.602,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>894.000,00</u>	<u>850.000,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>894.388,15</b>	<b>860.602,83</b>

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat ihren Sitz in Lüneburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 107) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB handelt es sich bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG um eine kleine Genossenschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Erleichterungsvorschriften für kleine Unternehmen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

### Bilanz

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zuschüsse oder Tilgungsnachlässe aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen um die zeitanteiligen Beträge der Zuwendungen gemindert ausgewiesen werden.

Im Bauten-Bereich werden umfassende Modernisierungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden im Geschäftsjahr 2025 wie im Vorjahr nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Zuschüsse aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage um die Zuwendungen gemindert ist.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände 3 bis 10 Jahre
- Wohnbauten 50 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten (inkl. Garagen) 25 bis 40 Jahre
- Außenanlagen 10 bis 20 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre.

Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Soweit erkennbar ist, dass die im Zugangsjahr geschätzte Nutzungsdauer nicht erreicht wird, wird der bisherige Abschreibungsplan berichtigt. Dabei wird der im Zeitpunkt der Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorhandene Restbuchwert auf die neue Restnutzungsdauer verteilt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00, jeweils netto in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EstG, im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00, jeweils netto, wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

### **Finanzanlagen**

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die sonstigen Ausleihungen werden unter Berücksichtigung erhaltener Tilgungsleistungen ausgewiesen.

## Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

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

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Im Wesentlichen werden von der Genossenschaft als Erbbauberechtigte übernommene Erschließungskosten analog der steuerrechtlichen Regelungen als aktive Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und über die Laufzeit der Erbbaurechte verteilt.

## Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt EUR 792.900,00 (Vorjahr: EUR 786.000,00).

## Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2025	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	4.341.000,00 (4.169.000,00)	179.000,00 (172.000,00)	0,00 (0,00)	4.452.000,00 (4.341.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.000.000,00 (3.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.000.000,00 (3.000.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	30.592.661,72 (28.520.452,44)	715.000,00 (678.000,00)	830.434,83 (1.394.209,28)	32.138.096,55 (30.592.661,72)
	37.933.661,72 (35.689.452,44)	894.000,00 (850.000,00)	830.434,83 (1.394.209,28)	39.658.096,55 (37.933.661,72)

## Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Aktiventrend	2,00 %
Rententrend	2,00 %
Fluktuation	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze	65 Jahre

Zinssatz 2,06 % am 31.12.2025 / 1,90 % am 31.12.2024 (jeweils 10-Jahres-Durchschnitt).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre wie im Vorjahr ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 12.710,00 (Vorjahr: € 5.095,00), sodass keine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB entsteht.

## Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die passiven latenten Steuern i. H. v. € 279.800,00 (Vorjahr: € 0,00) resultieren aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden. Es wird eine Gesamtdifferenzbetrachtung vorgenommen, in deren Rahmen aktive und passive latente Steuern saldiert werden. Der Ausweis erfolgt unter Steuerrückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR	Vorjahr EUR
- Betriebskosten	93.886	76.106
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	76.000	58.300
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	48.000	46.000
- Urlaubsansprüche	43.498	36.370
- sonstige Verwaltungskosten	11.650	10.650
- CO2-Kosten (mögliche Belastung durch Mieter)	8.100	7.500
- Steuerberatung	7.500	8.500
	<b>288.634</b>	<b>243.426</b>

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## **Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von EUR 6.020,00.

## Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche (> EUR 1.000,00) periodenfremde und außerordentliche Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	EUR	Vorjahr EUR
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	52.958,28	19.058,98
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.968,07	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	3.679,03	7.933,35
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag, Vorjahre	2.602,97	-38.719,74
Erstattung Gewerbesteuer, Vorjahre	398,60	-202,00
Passive latente Steuern	279.800,00	0,00
<b>Sonstige Steuern</b>		
Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	-1.788,29	-613,14
Lohnsteuer, Vorjahre	0,00	1.219,88

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind von € 14.113,00 (Vorjahr: € 13.588,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

## C. SONSTIGE ANGABEN

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Grundstücksankäufe, Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. Mio. € 5,38. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2025 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2026 sind Erbbauzinsen von T€ 364,6 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt T€ 28.255,8.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2025 neben dem Vorstand durchschnittlich fünf (Vorjahr: vier) kaufmännische und fünf (Vorjahr: vier) gewerbliche Angestellte in Vollzeit sowie eine (Vorjahr: eine) Auszubildende.

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2025	505
Zugänge	15
Abgänge	18
31.12.2025	502

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.561 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um € 5.100,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 20 der Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Generalversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist:

Ulf Reinhardt	hauptamtlicher Vorstand
Andreas Steiger	hauptamtlicher Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Bernd Kröger	Kaufmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Karsten Remer	Dipl.-Bankbetriebswirt	stellv. Vorsitzender
Volker Fritz-Heinig	Bauingenieur	
Sören Janke	Justiziar	
Christian Henkel	Vertriebsmitarbeiter	

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

## Zuständiger Prüfungsverband

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

## Ergebnisverwendung


Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.788.388,15 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 179.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 715.000,00 in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2025 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 894.388,15 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025 in Höhe von EUR 762.300,00	30.492,00 EUR
Einstellungen in Andere Ergebnismrücklagen =	863.896,15 EUR
	894.388,15 EUR

Lüneburg, 20. Mai 2026

  
(Ulf Reinhardt)

  
(Andreas Steiger)

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwert		
	Stand am	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Geschäftsjahr	Um- buchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	
	01.01.2025				31.12.2025					01.01.2025	31.12.2025	31.12.2025
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	153.722,82	23.448,95	0,00	0,00	177.171,77	131.468,71	14.910,09	0,00		146.378,80	30.792,97	22.254,11
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.286.711,17	9.813,41	9.744.574,82	0,00	101.041.099,40	38.898.784,44	1.901.285,49	0,00		40.800.069,93	60.241.029,47	52.387.926,73
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.699.620,93	1.787.046,95	622.527,23	0,00	33.109.195,11	7.650.054,98	754.209,12	0,00		8.404.264,10	24.704.931,01	23.049.565,95
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55	0,00	0,00	0,00	858,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	858,55	858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	758,76	0,00	0,00	0,00	758,76	421,44	11,63	0,00		433,07	325,69	337,32
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.217.307,54	822.667,26	0,00	0,00	3.039.974,80	179.045,52	131.187,68	0,00		310.233,20	2.729.741,60	2.038.262,02
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	477.300,01	30.077,46	0,00	1.458,73	505.918,74	355.833,21	34.774,69	0,00	1.458,73	389.149,17	116.769,57	121.466,80
7. Anlagen im Bau	8.835.973,10	1.858.949,09	-10.359.322,42	0,00	335.599,77	0,00	0,00	0,00		0,00	335.599,77	8.835.973,10
8. Bauvorbereitungskosten	7.779,63	3.284,40	-7.779,63	0,00	3.284,40	0,00	0,00	0,00		0,00	3.284,40	7.779,63
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	14.891,16	0,00	0,00	14.891,16	0,00	0,00	0,00		0,00	14.891,16	0,00
	133.526.309,69	4.526.729,73	0,00	1.458,73	138.051.580,69	47.084.139,59	2.821.468,61	0,00	1.458,73	49.904.149,47	88.147.431,22	86.442.170,10
III. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Andere Finanzanlagen	6.020,00	0,00	0,00	0,00	6.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.020,00	6.020,00
2. Sonstige Ausleihungen	146.704,66	0,00	0,00	27.741,87	118.962,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.962,79	146.704,66
	152.724,66	0,00	0,00	27.741,87	124.982,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.982,79	152.724,66
	133.832.757,17	4.550.178,68	0,00	29.200,60	138.353.735,25	47.215.608,30	2.836.378,70	0,00	1.458,73	50.053.528,27	88.303.206,98	86.617.148,87

\*) In den Zugängen ist ein Zuschuss von € 140.583,10 (Vorjahr: 282.332,40) mindernd berücksichtigt.

## ENTWICKLUNG DER VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten	insgesamt		Davon		gesichert	Art der Sicherung
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.060.437,12 (46.830.230,48)	3.399.181,11 (3.899.684,73)	12.416.304,99 (12.312.556,43)	30.244.951,02 (30.617.989,32)	46.051.141,33 (45.330.230,48)	GPR (GPR)
2. Erhaltene Anzahlungen	2.491.593,21 (2.258.528,14)	2.491.593,21 (2.258.528,14)				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.128,95 (1.023.918,98)	626.128,95 (1.023.918,98)				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(661,38) (0,00)	(661,38) (0,00)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(625.467,57) (1.023.918,98)	(625.467,57) (1.023.918,98)				
4. Sonstige Verbindlichkeiten	14.870,60 (16.204,61)	14.870,60 (16.204,61)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.193.029,88 (50.128.882,21)</b>	<b>6.531.773,87 (7.198.336,46)</b>	<b>12.416.304,99 (12.312.556,43)</b>	<b>30.244.951,02 (30.617.989,32)</b>	<b>46.051.141,33 (45.330.230,48)</b>	<b>GPR (GPR)</b>

GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind kurzfristig vereinbarte Terminkredite in Höhe von 1.500.000,00 € enthalten. Es ist beabsichtigt, diese Kredite künftig durch Verlängerung weiterhin in Anspruch zu nehmen. Entsprechend wurden 1.000.000,00 € einer Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren sowie 500.000,00 € einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren zugeordnet.

## BESCHEINIGUNG DER WIRTSCHAFTSPRÜFERGESELLSCHAFT

### Bescheinigung

Wir bescheinigen wie folgt:

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen sowie der Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und den Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, 31. März 2026

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover

  
Brandt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

  
ppa. Vespermann  
Steuerberaterin

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Dabei hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich hierzu vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle und Vorhaben unterrichten lassen. Die ausführlichen, schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes zur allgemeinen Geschäftsentwicklung, den umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben sowie Planungen von Neuprojekten wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Geschäftsjahr 2025 fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei seiner Tätigkeit von der ordnungsgemäßen Arbeit des Vorstandes überzeugen und hat gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes festgestellt, dass keine Verstöße gegen Satzung und Genossenschaftsgesetz vorliegen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben die Kassenführung geprüft sowie eine Sonderprüfung zur Installation einer Wärmepumpenanlage vorgenommen. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2024 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen und ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand erörtert worden. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Der Prüfungsverband hat ebenfalls dem Jahresabschluss 2025 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2025 einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung sowie dem Lagebericht über den Geschäftsverlauf stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Generalversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und bittet ferner, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Bernd Kröger und Herr Sören Janke für weitere drei Jahre gewählt. Zuvor wurde beschlossen, dass sich der Aufsichtsrat zukünftig aus fünf Mitgliedern zusammensetzt. Ebenso wurde eine Anpassung der Aufsichtsratsvergütungen beschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Lüneburg, im Mai 2026

Bernd Kröger

(Aufsichtsratsvorsitzender)

# UMWELT- UND ENERGIEBERICHT

Ein „Nachhaltigkeitsbericht“ suggeriert mit der Auflistung vieler kleiner Maßnahmen, dass es einen großen Masterplan mit erheblichen Auswirkungen verschiedenster Unternehmensbereiche auf die Nachhaltigkeit eines Unternehmens gibt. Gerade weil uns Nachhaltigkeit am Herzen liegt, müssen wir anerkennen, dass unsere Genossenschaft neben der Steigerung der Energieeffizienz tatsächlich nur über zwei wirkmächtige Hebel zur nachhaltigen Unternehmensführung verfügt: die Wärmeerzeugung und die Stromerzeugung. Daher beschränken wir uns in unserem „Umwelt- und Energiebericht“ auf unsere Strategie zur Wärmeerzeugung und die Energieerzeugung durch Photovoltaik sowie die Auswirkungen der ergriffenen Maßnahmen.

## Energieeffizienz

Trotz unseres bezüglich der Baualtersklassen recht gemischten Wohnungsbestandes weisen unsere Gebäudehüllen einen insgesamt guten Sanierungsstand auf, da in den letzten 30 Jahren fast alle Dächer saniert sowie die meisten Fassaden gedämmt wurden. So betrug der durchschnittliche Wärmeverbrauch für Heizung sowie Warmwasser im Jahr 2024 95,1 kWh / m<sup>2</sup> (die Daten für 2025 liegen noch nicht vollständig vor), was im Vergleich zu 2023 (99,7 kWh / m<sup>2</sup>) eine erhebliche Verbesserung darstellt. Ursache dieser Entwicklung sind die Auswirkungen der in 2023 und 2024 errichteten Wärmepumpenanlagen sowie die Fertigstellung des im KfW 40EE-Standard errichteten Ärztehauses. Das durchschnittliche Wohnhaus liegt somit bereits im Bereich der Energieeffizienzklasse C.

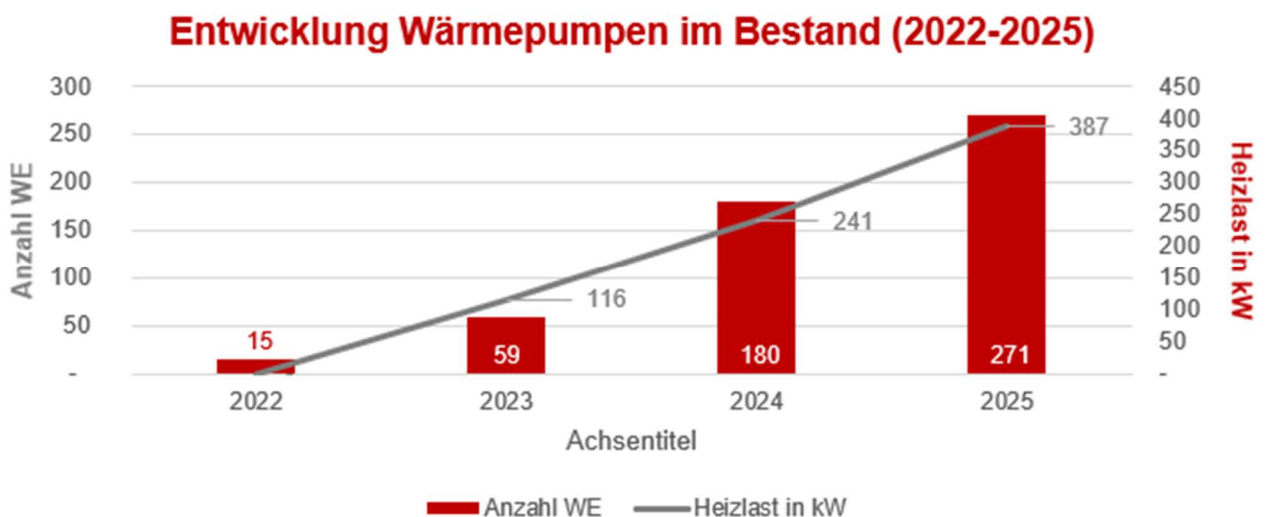
In den vergangenen Jahren hat sich zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Wirkung von Effizienzmaßnahmen in der Vergangenheit maßlos überschätzt wurde. So sind die Verbräuche für Heizenergie bundesweit nach einem Rückgang von 1990 – 2010 um rund ein Drittel seit 2010 trotz Investitionen von mehr als 500 Milliarden Euro bei massiven Förderungen nicht mehr gesunken. Selbst das Umweltbundesamt beziffert die durchschnittliche Einsparung durch Fassadendämmung nur noch auf 19 %. Die meisten unserer Altbauten wurden in den 90er und 2000er Jahren mit Dämmschichten von 10 – 12 cm gedämmt. Somit erreichen wir mit fast vollständig sanierten Dächern die o.g. Verbrauchswerte, welche mit weiteren Maßnahmen nicht wirtschaftlich sinnvoll weiter reduziert werden können. Unsere zukünftigen Effizienzmaßnahmen reduzieren sich daher auf Heizungsoptimierungen und wir konzentrieren uns durch die Errichtung von Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagen auf die Vermeidung fossiler Energieträger sowie die Erzeugung von erneuerbaren Energien.

Unsere Wohneinheiten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Energieeffizienzklassen:

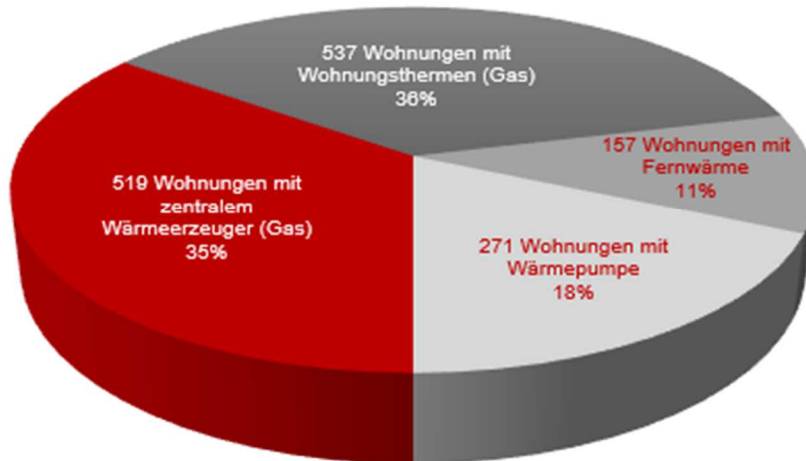
Effizienzklasse	Anzahl WE
WE Effizienzklasse A+	165
WE Effizienzklasse A	124
WE Effizienzklasse B	32
WE Effizienzklasse C	413
WE Effizienzklasse D	439
WE Effizienzklasse E	273
WE Effizienzklasse F	38
<b>Gesamt</b>	<b>1.484</b>

### Wärmeerzeuger

Nachdem 2022 - 2023 die ersten 5 Wärmepumpenanlagen in Betrieb genommen wurden, haben wir 2024 - 2025 in 8 Liegenschaften mit insgesamt 212 Wohneinheiten die Gaskessel durch Wärmepumpenkaskaden ersetzt. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere größte Wärmepumpenanlage (Bülows Kamp 19 - 25) zur Versorgung von 89 Wohneinheiten in Betrieb genommen. Zum Geschäftsjahresende 2025 wurden somit 18 % unseres Bestandes mit Wärmepumpen beheizt. Im Jahr 2026 werden weitere Wärmepumpen für 11 Wohnungen in der Kefersteinstr. 28-30 sowie für 13 Wohnungen im Bülows Kamp 31-33 installiert.



### Wohneinheiten nach Wärmeenergieerzeugern in 2025



### KENNZAHLEN ENERGIEVERBRAUCH | CO2 | THG AUSSTOß

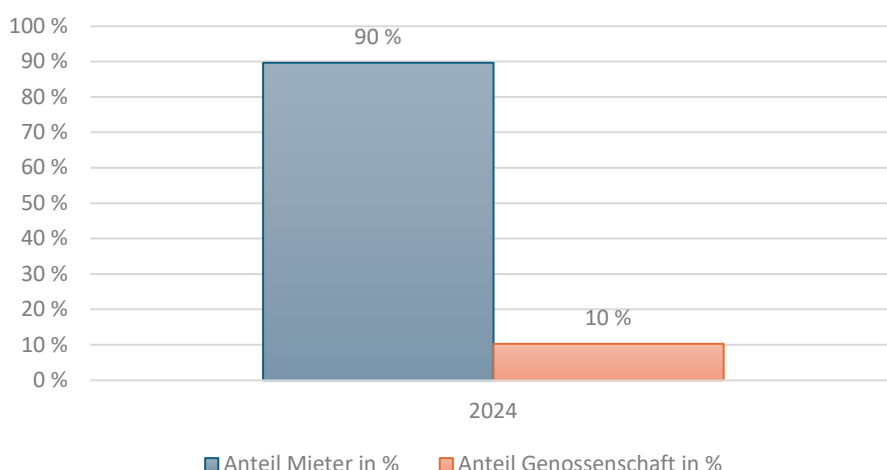
Kennzahl	2023	2024
Anzahl Gebäude	113	115
Anzahl Wohnungen u. Gewerbe	1.421	1.474
Wohn-/Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	92.809	96.272
Wohn-/Nutzfläche Gasetagenheizungen (Mieter) in m <sup>2</sup> - davon!	34.428	34.428
<b>Energieverbrauch in kWh/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>99,7</b>	<b>95,1</b>
Energieverbrauch in kWh/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	111,4	110,8
Energieverbrauch in kWh/ Wohnung/Gewerbe	6.509	6.210
Energieverbrauch in kWh/ Wohnung/Gewerbe (klimabereinigt)	7.275	7.239
Reduktion Energieverbrauch zu GdW Referenzwert 1990 (195 kWh/m <sup>2</sup> )	49 %	51 %
Reduktion Energieverbrauch zu GdW Referenzwert 2017 (133 kWh/m <sup>2</sup> )	25 %	29 %
<b>CO<sub>2</sub>-Ausstoß in kg/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (CO<sub>2</sub>-Fußabdruck)</b>	<b>20,2</b>	<b>19,3</b>
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	22,4	22,2
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/ Wohnung/Gewerbe	1.321	1.259
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/ Wohnung/Gewerbe (klimabereinigt)	1.463	1.453
CO <sub>2</sub> -Ausstoß je kWh Energieverbrauch in g/kWh (CO <sub>2</sub> -Intensität)	203	203
Reduktion CO <sub>2</sub> -Ausstoß zu GdW Referenzwert 1990 (69 kg/m <sup>2</sup> )	71 %	68 %

Reduktion CO2-Ausstoß zu GdW Referenzwert 2017 (27 kg/m²)	25 %	18 %
THG-Ausstoß in kg/m² Wohn-/Nutzfläche	24,1	22,3
THG-Ausstoß in kg/m² Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	26,7	25,7
THG-Ausstoß in kg/ Wohnung/Gewerbe	1.572	1.458
THG-Ausstoß in kg/ Wohnung/Gewerbe (klimabereinigt)	1.741	1.677
Reduktion THG-Ausstoß zu GdW Referenzwert 2017 (33 kg/m²)	27 %	32 %

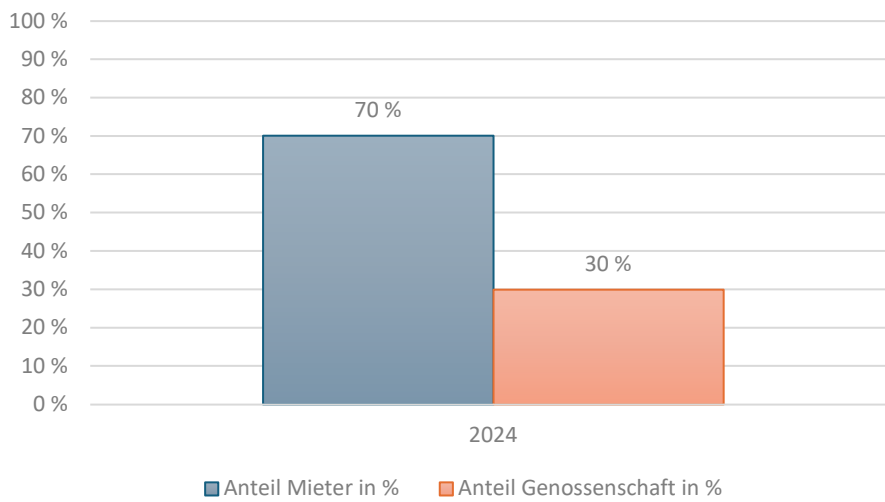
Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Heizenergieverbrauch unseres Gebäudebestandes bei 99,7 kWh/m² Wohnfläche. Im Jahr 2024 ist dieser auf 95,1 kWh/m² Wohnfläche deutlich gesunken. Ursache dieser Entwicklung sind die Auswirkungen der in 2023 und 2024 errichteten Wärmepumpenanlagen sowie die Fertigstellung des im KfW 40EE-Standard errichteten Ärztehauses.

Da wir auch im Jahr 2025 nicht mehr effiziente Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt haben (darunter auch größere Anlagen wie in Bülow's Kamp 19-25 mit 89 Wohneinheiten) und in 2026 sowie in den kommenden Jahren ersetzen, werden wir den CO2-Ausstoß unserer Gebäude weiter erheblich reduzieren und damit nach und nach auch unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringern.

## CO2-PREIS | ANTEILE MIETER / VERMIETER BEI ZENTRALHEIZUNGEN



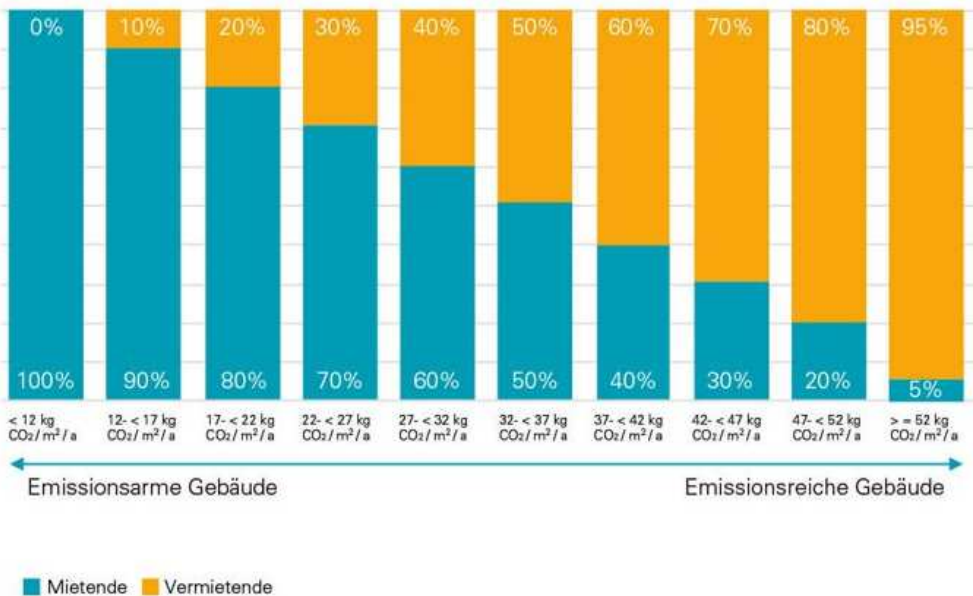
## CO<sub>2</sub>-PREIS | ANTEILE MIETER / VERMIETER BEI GASETAGENHEIZUNGEN



Auch die Auswertung der CO<sub>2</sub>-Kostenanteile zeigt erneut, dass wir weiterhin auf einem vielversprechenden Weg sind. Für das Jahr 2024 lag unser Anteil mit durchschnittlich 10% bei den Zentralheizungen und 30% bei den Gasetagenheizungen im unteren Bereich.

In Bezug auf das 10-Stufenmodell zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten haben wir uns im Jahr 2024 mit unserem Gebäudebestand im Schnitt entsprechend in den Stufen zwei (Gebäude mit Zentralheizungen) und fünf (Gebäude mit Gasetagenheizungen) bewegt. Hier zeigt sich erneut, dass insbesondere unsere Objekte mit Zentralheizungen zu den emissionsarmen Gebäuden zählen.

10-Stufenmodell für die Teilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden



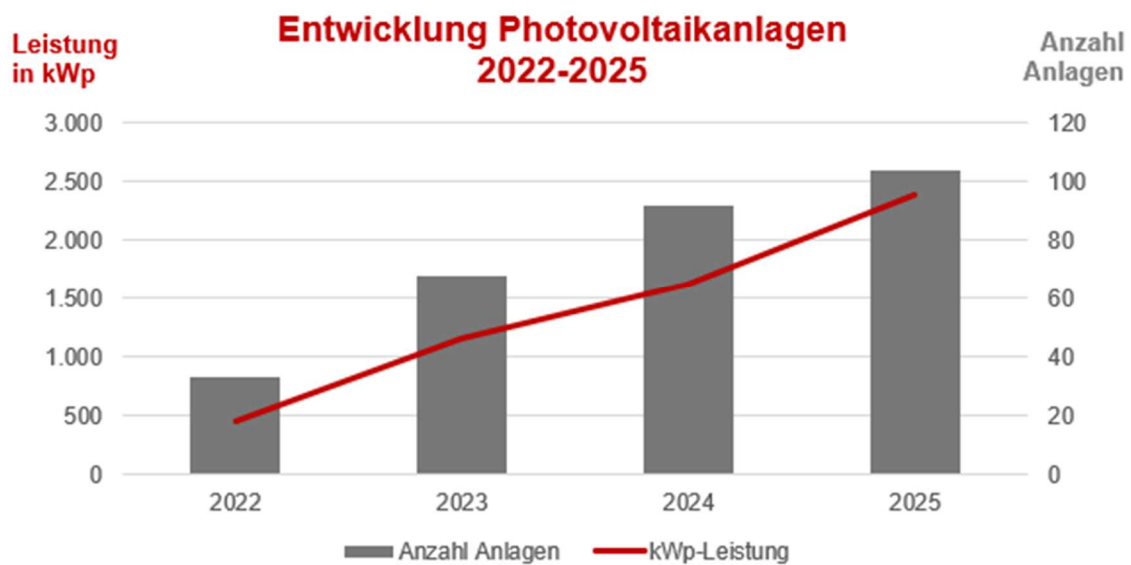
### Treibhausgasemissionen aufgliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen

<b>Scope-1-THG-Emissionen</b> (direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen Heizanlagen)	<b>1.671.161 kg</b>
<b>Scope-2-THG-Emissionen</b> (indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leitungsgebundener Energie)	<b>478.558 kg</b>

### Energieerzeugung durch Photovoltaik

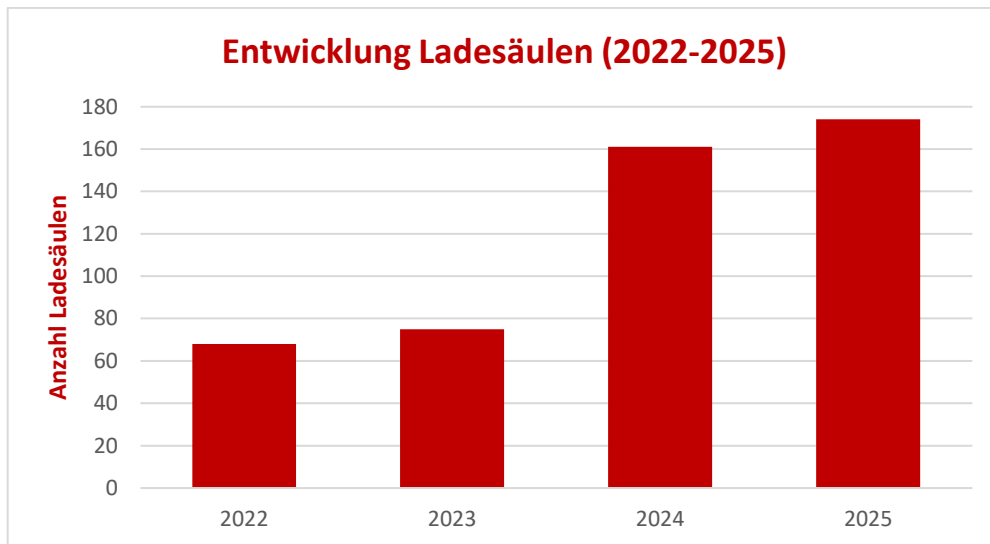
Im Geschäftsjahr 2025 wurden 12 PV-Anlagen mit einer Leistung von 762 kWp installiert. Die gesamte installierte Leistung betrug zum Geschäftsjahresende 2.388 kWp. Damit haben wir unser – im Geschäftsbericht 2024 – definiertes Ziel von insgesamt rund 2.500 kWp fast erreicht. Wir sind optimistisch, die Maßnahme mit einer installierten Leistung von insgesamt mehr als 2.700 kWp im Herbst 2026 abschließen zu können. Damit werden dann sämtliche geeigneten Dächer des Wohnungsbe-

standes (ca. 90 %) mit PV-Anlagen ausgestattet sein. Die rund 7.000 Solarmodule erzeugen dann zukünftig jährlich 2,4 Millionen kWh Strom, was dem jährlichen Stromverbrauch von 1.300 – 1.400 Haushalten entspricht. Somit werden in der bilanziellen Betrachtung nach Abschluss der Maßnahme mindestens 2 von 3 Haushalten unseres Wohnungsbestandes vollständig mit Strom aus Erneuerbaren Energien von den Dächern der Wohnungsgenossenschaft versorgt.



### Ladeinfrastruktur

Da in allen Objekten, welche mit Wärmepumpen ausgestattet werden, die elektrischen Hausanschlüsse verstärkt werden müssen, planen wir überall entsprechende Kapazitäten für Ladeinfrastruktur mit ein. Zusammen mit den Neubauten, bei welchen wir sämtliche Parkplätze mit Ladesäulen ausstatten, verfügen unsere 782 Kfz-Stellplätze schon jetzt über 174 Ladesäulen.



### Klimapfad

Die Energieeffizienz wird sich aufgrund des schon heute hohen Standards nur noch unwesentlich durch die Sanierung der wenigen, nicht innerhalb der letzten 25 Jahren sanierten 6 Dächer, sowie die kontinuierliche Erneuerung von Fenstern im Rahmen der Wohnungssanierungen erhöhen. Weitere Fassadendämmungen sind nicht geplant, da der energetische Gewinn wie wirtschaftliche Erfolg in keinem Verhältnis zu den Investitionen steht.

Weiterhin werden wir uns auf den Austausch der fossilen Wärmeerzeuger gegen Wärmepumpen sowie die Energieerzeugung durch Photovoltaik konzentrieren. Die hierzu innerhalb der nächsten 20 Jahre bis 2045 erforderlichen Investitionen schätzen wir wie folgt:

Dachsanierungen (6 Dächer)	1,2 Mio. EUR
Fenstererneuerung (50 % der Wohnungen)	4,5 Mio. EUR
Photovoltaik (300 kWp)	0,3 Mio. EUR
Wärmepumpen zentral (519 WE, ohne Zuschüsse)	4,7 Mio. EUR
Wärmepumpen dezentrale Wärmeerzeugung (537 WE, ohne Zuschüsse)	9,7 Mio. EUR
Investitionsbedarf energetische Sanierung bis 2045 Gesamt	20,4 Mio. EUR
Jährlicher Investitionsbedarf energetische Sanierung 2026 bis 2045	1,02 Mio. EUR

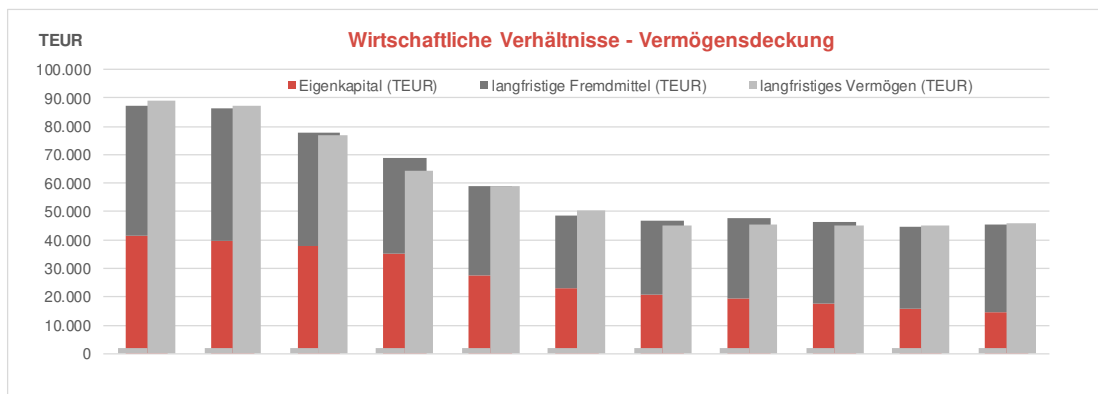
Der ermittelte jährliche Investitionsbedarf von 1,02 Mio. Euro ist im Rahmen unseres jährlichen Modernisierungsbudgets von rund 3 Mio. Euro sowie der plangemäß weiter steigenden Jahresergebnisse

darstellbar. Eine deutlich größere Hürde stellen die begrenzten Kapazitäten für die Planung und Ausführung der notwendigen Maßnahme dar.

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird sich die Energiebilanz ungefähr wie folgt darstellen: Der Endenergieverbrauch für Wärme in Höhe von rund 9,6 Mio. kWh jährlich (rund 100.884 m<sup>2</sup> a 95 kWh / m<sup>2</sup>) erfordert bei einer durchschnittlichen Jahresarbeitszahl der Wärmepumpen von 3,5 einen Strombezug (Wärme) von rund 2,7 Mio. kWh pro Jahr. Dieser steht, nach Abschluss der flächendeckenden Installation von Photovoltaik (2.700 kWp), einer jährlichen Stromerzeugung von rund 2,4 Mio. kWh gegenüber. Somit kann unsere Genossenschaft mit einer Deckungslücke von nur 300.000 kWh einer bilanziellen Klimaneutralität durchaus nahekommen.

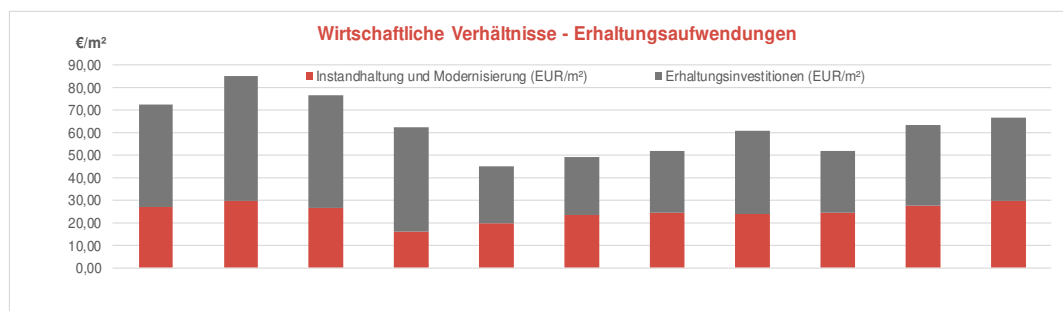
# STATISTISCHE KENNZAHLEN

## VERMÖGENSABDECKUNG



	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapital (TEUR)	41.345	39.580	37.892	35.154	27.459	22.967	20.901	19.267	17.446	15.665	14.680
langfristige Fremdmittel (TEUR)	46.055	46.830	39.852	33.629	31.505	25.488	25.984	28.314	28.717	28.996	30.933
langfristiges Vermögen (TEUR)	87.400	86.410	77.744	68.783	58.965	48.455	46.884	47.581	46.163	44.661	45.613
Über-/Unterdeckung (TEUR)	-1.437	-760	861	4.356	58	-1.840	1.740	1.931	1.116	-191	-449

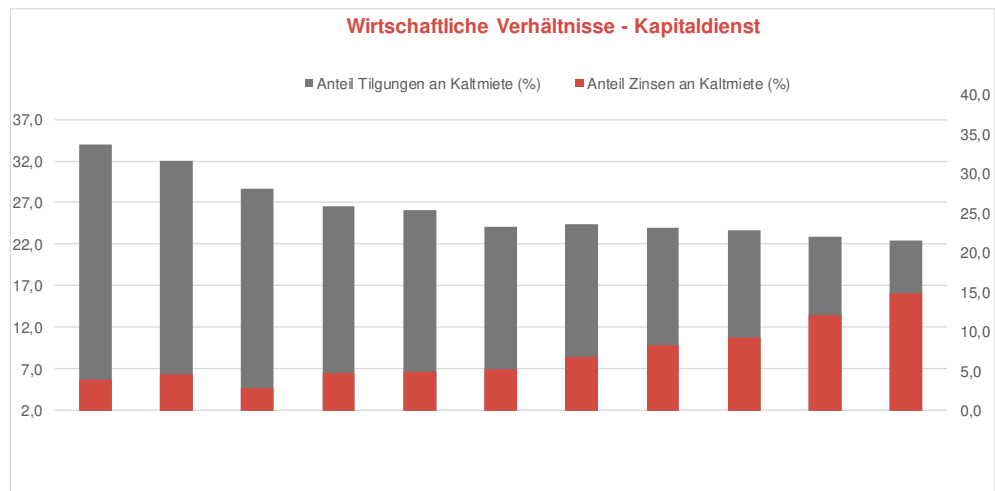
## ERHALTUNGSAUFWENDUNGEN



	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Instandhaltung und Modernisierung (EUR/m²)	27,24	29,44	26,73	16,22	19,72	23,27	24,30	24,11	24,24	27,66	29,52
nachträgliche HK (EUR/m²)	17,89	26,02	23,27	30,13	5,62	2,46	3,26	12,34	3,11	7,88	7,24
Erhaltungsinvestitionen (EUR/m²)	45,13	55,46	50,00	46,35	25,34	25,73	27,56	36,45	27,35	35,54	36,76

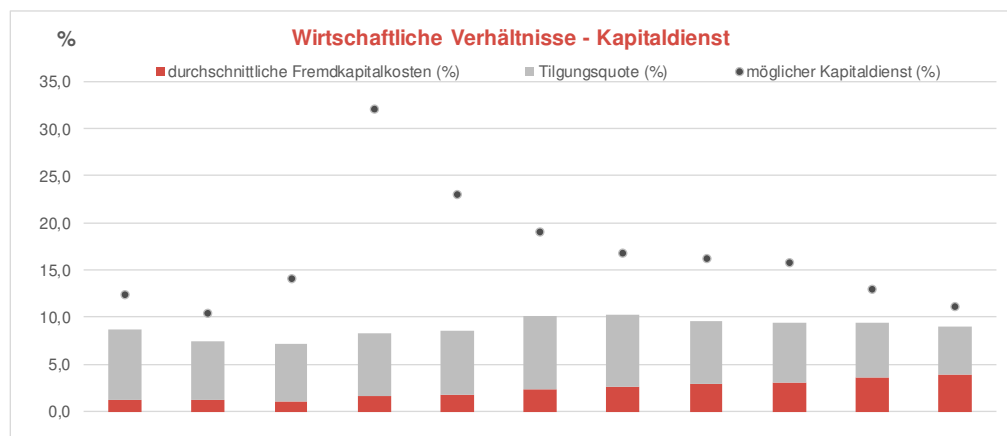
## WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

### Kapitaldienst: Anteil Zinsen und Tilgungen an Kaltmiete



	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Anteil Zinsen an Kaltmiete (%)	5,7	6,4	4,7	6,5	6,7	6,9	8,5	9,8	10,8	13,5	16,0
Anteil Tilgungen an Kaltmiete (%)	33,7	31,5	28,1	25,8	25,3	23,2	23,6	23,1	22,8	22,0	21,5
Anteil Kapitaldienst an Kaltmiete (%)	39,4	37,9	32,8	32,3	32,0	30,1	32,1	32,9	33,6	35,5	37,5

### Kapitaldienst 2: durchschnittliche FK-Kosten, Tilgungsquote, IST-Annuität



	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
durchschnittliche Fremdkapitalkosten (%)	1,3	1,2	1,0	1,7	1,8	2,3	2,7	2,9	3,1	3,7	3,9
Tilgungsquote (%)	7,5	6,2	6,2	6,6	6,8	7,8	7,6	6,6	6,3	5,7	5,1
Ist-Annuität (%)	8,8	7,4	7,2	8,3	8,6	10,1	10,3	9,5	9,4	9,4	9,0
möglicher Kapitaldienst (%)	12,5	10,5	14,1	32,1	23,1	19,1	16,8	16,3	15,8	13,1	11,2

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG  
Kefersteinstraße 19  
21335 Lüneburg  
Genossenschaftsregister: GnR 107

### Kontakt

Telefon: 04131.7630-0  
E-Mail: [info@woge-lueneburg.de](mailto:info@woge-lueneburg.de)  
Internet: [www.woge-lueneburg.de](http://www.woge-lueneburg.de)

### USt-ID:

DE116086067

### Rechtsform:

Eingetragene Genossenschaft

### Sitz der Genossenschaft:

Lüneburg

### Registergericht:

Amtsgericht Lüneburg Gen.-Reg. Nr. 107

### Finanzamt Lüneburg:

Steuernummer: 3321800294

### Vorstand:

Ulf Reinhardt, Andreas Steiger

### Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Bernd Kröger

### Externe Bildquellen

Titel: Visualisierung NH Studio