

Geschäftsbericht 2025

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
Aalborgring 38
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2024	4
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2025	5
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025	6
Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	11

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung satzungsgemäß gefördert und beraten.

In sechs Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand wurden die vorgelegten Quartalskennzahlen hinsichtlich der abgestimmten Planziele geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Jahresabschluss zum 31.12.2025 in gemeinsamer Sitzung am 19.05.2026 mit dem Vorstand geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2025,
- die Risikobeurteilungen,
- die Einschätzung des Vorstandes über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sowie
- eine stichprobenhafte Belegprüfung.

Ein besonderes Augenmerk galt der sehr günstigen Entwicklung der Leerstandsquote sowie der fortlaufenden Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes.

Im Ergebnis teilt der Aufsichtsrat umfänglich die vom Vorstand im Bericht des Vorstands vorgenommenen Feststellungen sowie die Schwerpunktsetzungen für die Folgejahre.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die abgestimmten Zielsetzungen für 2025 erreicht hat. Die finanzielle und wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist im Hinblick auf turnusgemäße Tätigkeit von Investitionen gesichert. Der für die Arbeit der Genossenschaft erforderliche ehrenamtliche Einsatz von Mitgliedern war gegeben.

Nach seiner abschließenden Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt auch dieses Jahr dem Vorstand, allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Angestellten der Genossenschaft für die geleistete Arbeit und ihr großes Engagement!

Kiel, den 19. Mai 2026

gez.

Julian Baumkratz

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2024

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 hat im Mai 2025 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder, der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Liquiditätslage der Genossenschaft ist angespannt, die Zahlungsfähigkeit jedoch bei Umsetzung der moderaten Mietsteigerung und Einhaltung des deutlich gesenkten Instandhaltungsbudgets nach der Planung der Genossenschaft gesichert.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Genossenschaft darstellen und die Wirtschafts- und Finanzplanung dementsprechend zukünftig anzupassen sein wird.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 06.06.2025

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

gez.
Kues
Wirtschaftsprüferin

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2025

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 hat am 04. Mai 2026 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen begonnen. Bis zur Mitgliederversammlung am 18. Juni 2026 wird die Prüfung größtenteils abgeschlossen sein, dass zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen für das Geschäftsjahr 2025 aber noch nicht vorliegen. Es wird daher in der Mitgliederversammlung 2027 bekannt gegeben.

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025

1. Tätigkeitsbereiche

Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G. verwaltet derzeit nicht nur ihren eigenen Bestand von 180 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, 1 Büro und 84 Garagen, sondern ist auch im Bereich WEG-Verwaltung (6 Verwaltungen mit 138 Wohneinheiten und 39 Garagen/Stellplätze) sowie in der Geschäftsbesorgung tätig. Um die Idee der bewohnergeführten Genossenschaft zu fördern, übernimmt die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G. für kleine Genossenschaften die Geschäftsbesorgung. Dieses heißt, die Vorstände dieser Genossenschaften werden durch kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen bei der Ausführung ihrer von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben unterstützt. Hier unterstützen wir zurzeit 3 Genossenschaften mit 52 Wohneinheiten.

2. Organisation und Mitwirkung

Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G. besteht aus den Organen Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ, das den Aufsichtsrat und den Vorstand wählt und über grundlegende Sachverhalte (z. B. Feststellung Jahresabschluss, Satzungsänderungen etc.) beschließt.

Der Aufsichtsrat dient als Kontrollorgan und unterstützt und überwacht den Vorstand. Ein Teil dieser Überwachung erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen (Aufsichtsrat mit Vorstand) in denen der Vorstand die Quartalszahlen präsentiert und über Geschäftsabläufe berichtet, ein anderer Teil erfolgt durch den Prüfungsdienst des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), dessen Kerngeschäft die Durchführung von genossenschaftlichen Pflichtprüfungen sowie freiwilligen Jahresabschlussprüfungen ist. Durch den VNW wird der Jahresabschluss, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und ob der Vorstand seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen ist, geprüft. Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für die Teilnahme an Sitzungen eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 25,00 Euro pro Sitzung, die durch die Mitgliederversammlung festgesetzt wurde. Mitglieder des Aufsichtsrats sind ehrenamtlich tätig und können nicht gleichzeitig bei der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G. angestellt sein.

Der Vorstand leitet die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G., führt die Geschäfte und vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Vertretungsberechtigt sind zwei Vorstände nach entsprechendem Vorstandsbeschluss. Vorstände können ehrenamtlich oder hauptamtlich tätig sein. Ehrenamtliche Vorstände können für die Teilnahme an Sitzungen eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 25,00 Euro pro Sitzung erhalten. Hauptamtliche Vorstände sind im Rahmen eines befristeten Anstellungsverhältnisses tätig. Für Anstellungsverträge mit hauptamtlichen Vorständen ist der Aufsichtsrat zuständig, sie sind immer Zeitverträge.

3. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft verfügt über 3 eigene Wohngebäude in Kiel-Mettenhof mit

138	Wohnungen mit	10.042,98 m ²	Wohnfläche
1	Gewerbereinheit mit	76,70 m ²	Nutzfläche
72	Garagen mit	960,00 m ²	Nutzfläche

sowie in der Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69

42	Wohnungen mit	2.691,50 m ²	Wohnfläche
12	Garagen mit	160,00 m ²	Nutzfläche

Ferner erwarb die Genossenschaft zum 01.03.2017 einen Doppelbungalow im Aalborgring 38 mit

1	Gewerbereinheit mit	151,00 m ²	Nutzfläche
1	Büro mit	154,00 m ²	Nutzfläche

Ab 01.07.2018 wurde ein Raum von 17 m² vermietet und vom Büro dem Gewerbe zugeordnet.

Somit bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt

180	Wohnungen mit	12.734,48 m ²	Wohnfläche
1	Büro mit	137,00 m ²	Nutzfläche
2	Gewerbereinheiten mit	244,70 m ²	Nutzfläche
84	Garagen mit	1.120,00 m ²	Nutzfläche

Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2025 auf 6,67% gestiegen (Vorjahreswert 2,78%), insgesamt hatten wir 12 Mieterwechsel (Vorjahr 5) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt im Jahr 2025 mit 0,39% höher als das Vorjahresniveau (0,19%).

Die Fluktuation lag in den vergangenen Jahren zwischen 2,78% und 13,00%. Die Gründe sind vielfältig, sie liegen aber nicht im Einflussbereich der Genossenschaft. Unsere Wohnungen werden gut nachgefragt. Wir erwarten bei der Fluktuation eine leichte Senkung im normalen Schwankungsbereich. Bei den Leerstandzeiten rechnen wir mit leichten Steigerungen, die im Zuge der Mieterwechsel durchweg im kurzfristigen Bereich liegen.

Die durchschnittliche Miete im Dezember 2025 lag bei 5,79 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,73 €/m²) Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

Die wesentlichen für die Unternehmensentwicklung wichtigen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	956,8	948,3
Instandhaltungsaufwendungen	304,2	252,2
Zinsaufwendungen	105,0	111,1
Jahresergebnis	186,2	303,0

Die Genossenschaft hat im Jahr 2025 insgesamt 304.238,16 € (im Vorjahr 252.159,30 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	71.609,30 €	(97.097,64 €)
Modernisierungsmaßnahmen	222.118,22 €	(102.700,24 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	10.510,64 €	(52.361,42 €)

Die Lage unserer Genossenschaft beurteilen wir positiv. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die wir fortführen werden, und eine moderate Mietpreispolitik sind unsere Wohnungen sehr gut vermietbar. Durch die positive Nachfrage unserer Wohnungen aus dem Umfeld unserer Bewohner ergeben sich die kurzen Leerstandzeiten im Rahmen der Mieterwechsel.

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2025 stellt sich im Vergleich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	€	%	€	%
AKTIVVERMÖGEN				
Anlagevermögen	6.403.970,71	90,0	6.547.684,71	89,8
Umlaufvermögen	715.768,41	10,0	740.171,38	10,2
	<u>7.119.739,12</u>	<u>100,0</u>	<u>7.287.856,09</u>	<u>100,0</u>
SCHULDEN				
Rückstellungen	26.738,02	0,4	50.928,28	0,7
Langfristige Verbindlichkeiten	5.062.284,41	71,1	5.396.800,15	74,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	782.823,41	11,0	778.653,31	10,7
Sonstige Passiva	6.654,60	0,1	6.462,75	0,1
	<u>5.878.500,44</u>	<u>82,6</u>	<u>6.232.844,49</u>	<u>85,5</u>
EIGENKAPITAL	<u>1.241.238,68</u>	<u>17,4</u>	<u>1.055.011,60</u>	<u>14,5</u>
	<u>7.119.739,12</u>	<u>100,0</u>	<u>7.287.856,09</u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 90,0 % der Bilanzsumme und enthält wesentliche stille Reserven.

Das Eigenkapital hat sich um 17,7 % vermehrt und beträgt nun 17,4 % der Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	2025 T€	2024 T€
Finanzmittel am Anfang der Periode	173,7	188,1
Cashflow	<u>1,2</u>	<u>-14,4</u>
Finanzmittel am Ende der Periode	<u>174,9</u>	<u>173,7</u>

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

4.2 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	956,8	948,3	8,5
abgerechnete Umlagen	351,3	398,3	-47,0
andere Erträge	<u>81,0</u>	<u>188,0</u>	<u>-107,0</u>
Summe Erträge	<u>1.389,1</u>	<u>1.534,6</u>	<u>-145,5</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	332,7	369,8	-37,1
Instandhaltungsaufwendungen	303,4	253,7	49,7
Personal- und Sachaufwendungen	285,8	290,7	-4,9
Abschreibungen	145,1	152,9	-7,8
Zinsaufwendungen ./ Zinserträge	100,8	106,8	-6,0
Steuern	<u>35,1</u>	<u>57,7</u>	<u>-22,6</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.202,9</u>	<u>1.231,6</u>	<u>-28,7</u>
Jahresüberschuss	<u>186,2</u>	<u>303,0</u>	<u>-116,8</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresüberschuss von 186.207,08 € (Vorjahr 302.976,49 €).

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresüberschuss	186.207,08 €
Gewinnvortrag aus 2024	616.863,97 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>-93.103,54 €</u>
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung	<u>709.967,51 €</u>

5. Nachtragsbericht

Der Iran-Krieg sowie der weiter geführte russische Angriffskrieg gegen die Ukraine führen weiterhin zu Risiken und Unsicherheiten, die abschließend noch beurteilt werden können.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement arbeitet auf Basis von 3-jährigen Wirtschafts- und Finanzplänen und wird quartalsweise überprüft. Der Beobachtung des Leerstandes, der Entwicklung der Instandhaltungskosten sowie der Mietforderungen wird weiterhin dabei besondere Beachtung geschenkt.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden, werden derzeit nicht gesehen. Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Krieg im Iran und in der Ukraine können z. Zt. noch nicht abschließend beurteilt werden. Längere Materiallieferzeiten und Preiserhöhungen im Instandhaltungsbereich kommen vor.

Die Wohnungen der Genossenschaft werden nach wie vor gut nachgefragt, so dass wir nur kurzfristige Leerstände zu verzeichnen haben. Die laufende Instandhaltung und Modernisierungen der Wohnungen werden von uns fortgesetzt. Wir rechnen mit keiner Verschlechterung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die Zufriedenheit der Bewohner und das ehrenamtliche Engagement sind wichtige Faktoren und tragen wesentlich zu dem guten Erfolg der Genossenschaft bei.

Wir rechnen für 2026 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 964 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 288 sowie Zinsaufwendungen von T€ 99. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 210.

Kiel, den 19. Mai 2026

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.	gez.	gez.	gez.	gez.
Braun	Golks	Pohlmann	Wicher	Wieder

Jahresabschluss zum 31.12.2025 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

Bilanz
zum 31. Dezember 2025

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen		6.403.970,71	6.547.684,71
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	353.292,53		396.134,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 159.081,98 (EUR 136.921,70)	187.606,93		170.378,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	<u>174.868,95</u>		<u>173.659,02</u>
		715.768,41	740.171,38
		<u>7.119.739,12</u>	<u>7.287.856,09</u>

Bilanz
zum 31. Dezember 2025

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	269.790,00	269.770,00
- davon der verbleibenden Mitglieder EUR 264.180,00 (EUR 256.000,00)		
- davon der ausscheidenden Mitglieder EUR 5.610,00 (EUR 13.770,00)		
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR -510,00 (EUR -1.550,00)		
II. Ergebnismrücklagen	261.481,17	168.377,63
III. Bilanzgewinn	709.967,51	616.863,97
- davon Gewinnvortrag EUR 616.863,97 (EUR 404.780,43)		
Summe Eigenkapital	1.241.238,68	1.055.011,60
B. Rückstellungen	26.738,02	50.928,28
C. Verbindlichkeiten	5.845.107,82	6.175.453,46
- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung EUR 4.902,19 (EUR 4.092,20)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 782.823,41 (EUR 778.653,31)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.062.284,41 (EUR 5.396.800,15)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.654,60	6.462,75
	7.119.739,12	7.287.856,09

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.413.371,40	1.384.352,27
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-42.841,50	20.725,51
3. sonstige betriebliche Erträge		18.589,09	129.549,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-608.041,81	-576.726,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-171.958,04		-172.716,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-38.042,02		-41.176,81
		-210.000,06	-213.892,87
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-145.086,67	-152.864,55
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-75.866,43	-76.817,39
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.266,43	4.315,81
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-105.041,74	-111.112,33
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-35.084,39	-57.718,09
11. Ergebnis nach Steuern		214.264,32	349.811,79
12. sonstige Steuern		-28.057,24	-46.835,30
13. Jahresüberschuss		186.207,08	302.976,49
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		616.863,97	404.780,43
15. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-93.103,54	-90.892,95
16. Bilanzgewinn		709.967,51	616.863,97

**Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
Kiel**

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit Sitz in Kiel ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 482 KI beim Amtsgericht Kiel eingetragen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß §§ 266 und 275 HGB und den ergänzenden Vorschriften der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorgenommen (JAbschlWUV). Posten, die weder am Bilanzstichtag noch am Bilanzstichtag des Vorjahres einen Betrag ausweisen, wurden nicht aufgeführt. Es wurde von den Erleichterungen des Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften nach § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie den §§ 1 Nr. 3, 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 3 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Gebrauch gemacht.
3. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzuwendenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die **Sachanlagen** wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit es sich um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer bewertet. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode angewendet. Selbständig nutzungsfähige bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € (sog. "Geringwertige Wirtschaftsgüter") werden im jeweiligen Zugangsjahr in vollem Umfang abgeschrieben; § 6 Abs. 2 EStG.
2. Die Bewertung der anderen **Vorräte** erfolgte mit den Anschaffungskosten, soweit nicht Abwertungen nach dem Niederstwertprinzip erforderlich waren.
3. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wurden abzüglich von Einzelwertberichtigungen angesetzt.
4. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt.
5. Die **liquiden Mittel** wurden zum Nennwert bewertet.
6. Das eingezahlte bzw. eingeforderte **Geschäftsguthaben** wurde zum Nennwert angesetzt.
7. Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.
8. Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
9. Zur periodengerechten Abgrenzung wurden Einnahmen im Geschäftsjahr für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag im passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Vorräte“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den sonstigen Vermögensgegenständen und in den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.
3. Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten:

	Gesamtbeträge mit Restlaufzeiten		
	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	257.331,87	1.037.616,87	2.789.543,98
andere Kreditgeber	89.146,17	338.179,38	896.944,18
andere	436.345,37	0,00	0,00
	782.823,41	1.375.796,25	3.686.488,16
Insgesamt		<u>5.845.107,82</u>	

4. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Gesamtbetrag in Höhe von € 4.084.492,72 durch Grundpfandrechte besichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beläuft sich der Gesamtbetrag, der durch Grundpfandrechte besichert ist, auf € 1.324.269,73.
5. Entwicklung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes:

	€
Bilanzgewinn zum 01.01.2025	616.863,97
Jahresüberschuss 2025	186.207,08
Zuführung gesetzl. Rücklage (50%)	<u>-93.103,54</u>
Bilanzgewinn 31.12.2025	<u>709.967,51</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Umsatzerlösen sind keine wesentlichen Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind mit 5.853,74 € periodenfremde und ansonsten keine wesentlichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
4. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit 12,35 € Ertragsteuern für Vorjahre.

D. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer betrug 8,25 (i.Vj. 9), davon waren 8,25 (i.Vj. 9) Teilzeitbeschäftigte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.
2. Mitgliederbewegungen

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>	<u>Geschäfts- guthaben €</u>
Stand 01. Januar 2025	215	1.010	257.550,00
Zugang 2025	13	68	17.340,00
Abgang 2025	<u>9</u>	<u>40</u>	<u>10.200,00</u>
Stand 31. Dezember 2025	<u>219</u>	<u>1.038</u>	<u>264.690,00</u>
Gesamtveränderung			+ 7.140,00 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder			264.180,00 €
Höhe des Geschäftsanteils			255,00 €
Höhe der Haftsumme			entfällt
Pflichtanteil			1
Höchstanteile		Keine Beschränkung	

Bei Überlassung von Wohnraum hat das Mitglied weitere 5 Geschäftsanteile zu übernehmen.
Kündigungsfrist: 6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres.

3. Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Gesetzliche Rücklage in €
Stand 01.01.2025	168.377,63
Einstellungen aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres	93.103,54
Stand 31.12.2025	<u>261.481,17</u>

4. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Helge Wicher
Werner Braun
Petra Golks
Tordis Pohlmann
Wiltrud Wieder
Falco Jannett bis 18.06.2025
Tim Drewing ab 01.03.2025 bis 01.10.2025
Amtsdauer: bis zu 5 Jahre
Wiederbestellung ist zulässig

5. Vertretung: Gemeinsam durch zwei Vorstandsmitglieder

6. Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Jens Lorenzen (Vorsitzender ab 16.10.2025 bis 21.04.2026) bis 21.04.2026
Katja Wagner (Vorsitzende ab 01.03.2025 bis 16.10.2025)
Julian Baumkratz ab 16.10.2025 (Vorsitzender ab 28.04.2026)
Tim Drewing (Vorsitzender bis 28.02.2025) bis 28.02.2025
Heidrun Buhse bis 07.10.2025
Silke Christensen
Christopher Nakunst
Marcel Dahm ab 16.10.2025 bis 16.04.2026
Sandro Wötzel ab 16.10.2025
Amtsdauer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 19.06.2025

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Aufwandsentschädigung (Sitzungsgeld) und Personenbegrenzung für Aufsichtsräte

8. Außerordentliche Mitgliederversammlung: 16.10.2025

Beschlüsse:

- Beschluss über Satzungsänderung zu §§ 21 und 34 der Satzung
- Aufhebung Personenbegrenzung Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat

9. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2024 und der Anhang 2024 wurden am 05.11.2025 im Unternehmensregister veröffentlicht. Die Übermittlung an das Unternehmensregister erfolgte am 03.11.2025.

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Kiel, 19. Mai 2026

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.	gez.	gez.	gez.	gez.
Braun	Golks	Pohlmann	Wicher	Wieder