



GESCHÄFTS BERICHT 2025

Vorwort



Sprachlicher Hinweis

Alle Personenbezeichnungen in diesem Geschäftsbericht gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine durchgängige Mehrfachnennung verzichtet.

Soziale Sicherheit in dynamischen Zeiten.

Das genossenschaftliche Wohnen ist in den gegenwärtigen Zeiten mit sich schnell ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen, vielfältigen gesellschaftlicher Fragestellungen und einer allgemeinen Kostensteigerung ein Stabilitätsanker für leistbaren Wohnraum.

Die SÜDHEIDE eG leistet in ihrem Geschäftsgebiet mit 2.477 Wohnungen einen unverzichtbaren Beitrag dazu, Menschen ein Zuhause zu geben.

Uns bewegt der Dreiklang von Klimapfad zur CO2-Neutralität, Demografiepfad für angenehme Wohnumgebungen und Neubau zur Lösung von Versorgungslücken im Wohnungsmarkt. Wir sind mit 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jeden Tag dafür im Einsatz, auf die damit verbundenen Fragen die richtigen Antworten zu geben.

Damit wir in dieser Entwicklung die richtigen Antworten geben können, haben wir angefangen, zuzuhören, hinzusehen. Und wir haben eine Entscheidung getroffen. Die Entscheidung heißt: wir modernisieren die SÜDHEIDE eG! Schritt für Schritt und klar in der Richtung. In einem intensiven Prozess arbeiten wir daran, die Grundlagen in unserer Aufbauorganisation zu legen. Seit Anfang 2026 bauen wir dafür ein einheitliches, integriertes Bestandsmanagement auf, in dem kaufmännische und technische Aufgaben erstmals strukturell zusammengeführt werden. Und wir begleiten diese Entwicklung mit klaren Rahmenbedingungen:

- » Wir bauen eine Führungskultur auf, in der Vertrauen, Verantwortung und offene Kommunikation selbstverständlich werden.
- » Wir schaffen klare Strukturen, damit jeder weiß, wofür er verantwortlich ist und worauf er sich verlassen kann.
- » Wir steuern unser Unternehmen künftig vorausschauend, mit modernen Kennzahlen und klaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die SÜDHEIDE eG der Zukunft wird ein stabiles, modernes und vertrauensbasiertes Wohnungsunternehmen sein, das Klarheit schafft, Verantwortung stärkt und Zukunft erfolgreich gestaltet.

Die SÜDHEIDE eG der Zukunft ist ein Unternehmen, das:

- » mitarbeiterorientiert, mitgliederorientiert und zukunftsicher handelt *und gleichzeitig*
- » klar geführt, zielgerichtet gesteuert und professionell organisiert ist.

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Geschäftsbericht den Jahresabschluss für 2025 vorzulegen, der Ihnen das Bild einer wirtschaftlich stabilen Genossenschaft zeigt. Wir sind gut aufgestellt, um in den vielfältigen Anforderungen die richtigen Antworten geben zu können.

Wir investierten 2025 über 3,4 Millionen Euro in den Bestand. Insbesondere Wohnungsmodernisierungen und energetische Modernisierungen sind dabei unser Fokus. Gleichzeitig achten wir mit einer vorausschauenden Einkaufspolitik darauf, die Betriebs- und Nebenkosten auf einem ebenfalls leistbaren Niveau zu halten. Wir sehen Wohnen nicht nur auf Kaltmieten beschränkt. Wir sehen die Gesamtheit. Unsere Miete liegt bei durchschnittlich 6,25 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkosten sind mit 2,42 Euro pro Quadratmeter auf einem im Vergleich zum niedersächsischen Verbandsgebiet niedrigerem Niveau.

Das sehen wir als eine gute Basis, unseren Mitgliedern auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der leistbar ist und bleibt – und zwar immer unter der Berücksichtigung des genossenschaftlichen Auftrages und der Verantwortung des lebenslangen Wohnrechts unserer Mitglieder.

Wir danken allen, die die SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft tragen und auf dieses solide Fundament stellen: unseren Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, unseren Hauswarten und unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!



Lars Papalla
Vorstandsvorsitzender



Kai Mechler
Vorstandsmitglied





Inhalt

1	Organe der Genossenschaft	06
1.1	Vorstand	06
1.2	Prokuristin	06
1.3	Aufsichtsrat	06
2	Vertreter	07
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	07
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	07
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	07
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	07
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	07
3	Lagebericht Geschäftsjahr	08
3.1	Lagebericht	08
3.2	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	10
3.2.1	Vermögenslage	10
3.2.2	Finanzlage	12
3.2.3	Ertragslage	13
3.2.4	Ausgewählte Kennzahlen	14
4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
5	Mitgliederentwicklung	17
6	Bilanz	18
7	Gewinn- und Verlustrechnung	20
8	Anhang zum Jahresabschluss	22
8.1	Allgemeine Angaben	23
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	24
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
8.5	Sonstige Angaben	30
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	31
9	Bericht des Aufsichtsrats	32

1 | Organe der Genossenschaft

1.1 Vorstand

M.Eng.B.A Gehl, Michaela | Vorstandsmitglied bis 30.09.2025
Ingenieurin

Lars Papalla | Vorstandsvorsitz ab 01.07.2025
Dipl.-Kaufmann (FH)

Mechler, Kai | Vorstandsmitglied
Dipl.-Bankbetriebswirt

1.2 Prokuristin

Brosda, Brigitte
Betriebswirtin

1.3 Aufsichtsrat

Gratzfeld, Stefan
Vorsitzender
Sparkassendirektor

Höhl, Gerald
Stellv. Vorsitzender
Vorsitzender Bauausschuss
1. Kreisrat

Lutz, Stefanie
Mitglied im Bauausschuss
Lehrerin

Grote, Hans-Gerhard verstorben 01.04.2026
Mitglied im Prüfungsausschuss
Rentner

Pauls, Mathias
Mitglied im Bauausschuss
Pensionär

Cammann, Jörg
Vorsitzender Prüfungsausschuss
Steuerberater, vereidigter Buchprüfer

Böse, Frank
Mitglied im Prüfungsausschuss
Samtgemeindegemeindevorstand

2 | Vertreter

Die gewählten Vertreter der **SÜDHEIDE eG** verteilen sich auf fünf Wahlbezirke:

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| 01. Stadt Celle | 04. Landkreis Heidekreis |
| 02. Landkreis Celle | 05. Landkreis Gifhorn und Sonstige |
| 03. Region Hannover | |

Gewählt worden sind 60 Vertreter.

2.1 Wahlbezirk Stadt Celle

- | |
|------------------------|
| 01 Elisabeth Schubert |
| 02 Michael Schubert |
| 03 Karin Klingemann |
| 04 Hans-Dieter Giemenz |
| 05 Anneli Brosda |
| 06 Harald Nowatschin |
| 07 Thomas Kersting |
| 08 Peter Waschitzki |
| 09 Brigitte Brosda |
| 10 Klaus Nowack |
| 11 Birgit Kynast |
| 12 Uwe Krames |
| 13 Nicole Brüchert |
| 14 Sonja Lissy |
| 15 Friedhelm Tegtmeier |
| 16 Sylvia Tegtmeier |
| 17 Katrin Humann |
| 18 Joachim Vormeyer |
-

2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

- | |
|------------------------|
| 01 Arno Bewernick |
| 02 Marlies Karpenstein |
| 03 Wolfgang Renner |
| 04 Karin Suhr |
| 05 Reiner Michalika |
| 06 Peter Boje |
| 07 Sylke Habermann |
| 08 Ivan Gekk |
| 09 Marlene Gralher |
| 10 Lothar Müller |
| 11 Peter Quade |
| 12 Petra Timmermann |
| 13 Daniel Kirchhoff |

2.3 Wahlbezirk Region Hannover

- | |
|-----------------------------|
| 01 Elisabeth Lange |
| 02 Gabriele Schulz |
| 03 Brigitte Kuchta |
| 04 Czeslawa Blaszczyk-Ziolo |
| 05 Walter Kotzke |
| 06 Anke Lang |
| 07 Karin Albert |
| 08 Klaus Peter Efke |
| 09 Oliver Imhof |
| 10 Regina Imhof |
| 11 Heike Vogel |
| 12 Alexandra Fricke |
-

2.4 Wahlbezirk Landkreis Heidekreis

- | |
|----------------------------|
| 01 Erhard Korner |
| 02 Irmtraud Kapels |
| 03 Stefan Krause |
| 04 Kerstin Gößler |
| 05 Elke Klug |
| 06 Stephan Klug |
| 07 Sabine Abram |
| 08 Danny Mischke |
| 09 Andreas Fürst-Sanderson |
-

2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

- | |
|------------------------|
| 01 Helmut Lindemann |
| 02 Gerhard Braun |
| 03 Ulrich Simon |
| 04 Manfred Pietsch |
| 05 Heidemarie Endrikat |
| 06 Anja Klimek |
| 07 Marcus Meinhardt |
| 08 Jeannette Schäfer |

3.1 | Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die SÜDHEIDE eG gehört im Raum Celle zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie ist Celles größte Wohnungsbaugenossenschaft und handelt ausschließlich zum Wohl ihrer Mitglieder. Die Kernaufgabe der SÜDHEIDE eG ist es, Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum gehören 393 Gebäude mit 2.477 Wohnungen, 12 sonstige Einheiten, 544 Garagen und Carports, 107 Stellplätze zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 189,53 m² verringert und beträgt insgesamt 145.724,24 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (6,25 €/m²). Die SÜDHEIDE eG hat 369.481 m² eigene Grundstücksfläche, auf der Wohn- und Geschäftshäuser errichtet sind.

Die Leerstandsquote hat sich in 2025 verringert. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahlreichen Wohnungswechsel im Bestand deutlich. Per 31.12.2025 betrug die Leerstandsquote 2,95 %, im Vorjahr 3,31 %.

Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, auf Ortswechsel zurückzuführen. Auch der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Wechsel ins Pflegeheim oder der Tod der Mieter zählen zu den vorrangigen Gründen. Der Wunsch unserer Mieter innerhalb unseres Bestandes

zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden. Des Weiteren ist der Altersdurchschnitt unserer Mieterschaft gleichgeblieben. Der Schwerpunkt liegt jetzt bei den 46 - 75-jährigen.

Unser Wohnungsbestand verteilt sich über Stadt und Landkreis Celle sowie die Landkreise Heidekreis, Gifhorn, Börde, Oder/ Spree und die Region Hannover.

Dieser Streubesitz ist bei einer Fluktuationsrate von 10,29 % = 255 WE (VJ 9,56 %) mit hohem Verwaltungsaufwand zu bewirtschaften.

Durch unseren regional weit verteilten Wohnungsbestand stellt sich die Vermietungssituation in den einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich dar. In Celle, unserem Hauptstandort, liegt die Vermietungsquote bei 97,69 % und in Burgdorf bei 97,19 %, vergleichbar zum Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 470.434,05 € (VJ 548.987,10 €).

Fremdverwaltet werden 344 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Wohnungen liegen im Bereich der Stadt Celle und gehören der vhc Wohnungsbaugenossenschaft Volkshilfe Celle eG.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen.

	Plan 2026 T €	Ist 2025 T €	Plan 2025 T €	Ist 2024 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	11.400	11.411	11.000	11.028
Instandhaltungsaufwendungen	3.000	3.454	3.200	3.096
Zinsaufwendungen	645	641	705	640
Jahresüberschuss	2.050	2.222	1.600	2.137

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind beeinflusst von den in 2024 fertiggestellten und 2025 bezogenen Dachgeschossausbauten in Celle. Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf dem Neubau einer Balkonanlage bzw. der Erneuerung von Balkonbrüstungen in Burgdorf, mehr durchgeführten Badezimmermodernisierungen sowie Erneuerungen von Heizungsanlagen. Durch die stärkere Erhöhung der Umsatzerlöse als die Erhöhung der Aufwendungen hat sich der Jahresüber-

schuss im Vergleich zur Planzahl erhöht.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 23,70 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des Abschlusses



neuer Darlehen bzw. Ablösung von Darlehen auf Vorjahresniveau.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgeführt und die Ertragslage und Liquidität gestärkt haben.

Die SÜDHEIDE eG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 4 Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung abge-

schlossen. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und zum Teil die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf klimaneutrale Energieerzeugung umgestellt. Außerdem wurden Photovoltaikanlagen errichtet.

Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weiter umgesetzt werden. Aufgrund einer veränderten Förderkulisse mussten 2 geplante Maßnahmen zeitlich auf 2026 ff. verschoben werden.

Lagebericht

3.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 92,53 % der Bilanzsumme (VJ 93,96 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um rund 2.108 T€ zu. Die Eigen-

kapitalquote beträgt bei um 0,53 % gesunkener Bilanzsumme 49,59 % (VJ 46,95 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.512	92,4	83.211	93,9	-1.699
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	13	0,0	15	0,0	-2
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	81.633	92,5	83.334	94,0	-1.701
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bausparguthaben	149	0,2	118	0,1	31
	149	0,2	118	0,1	31
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.226	4,8	4.536	5,1	-310
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	188	0,2	260	0,3	-72
Flüssige Mittel	1.991	2,3	403	0,5	1.588
	6.405	7,3	5.199	5,9	1.206



	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,0	38	0,0	-7
Gesamtvermögen	88.218	100	88.689	100	-471
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.193	4,8	4.150	4,6	43
Rücklagen	39.397	44,7	37.333	42,1	2.064
Bilanzgewinn	160	0,2	158	0,2	2
Eigenkapital	43.750	49,6	41.641	46,9	2.109
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.220	1,4	1.147	1,3	73
Verbindlichkeiten	37.146	42,1	39.999	45,1	-2.853
	38.366	43,5	41.146	46,4	-2.780
kurzfristig					
Rückstellung	92	0,1	75	0,1	17
Verbindlichkeiten	5.947	6,7	5.767	6,5	180
	6.039	6,8	5.842	6,6	197
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,1	60	0,1	3
Gesamtkapital	88.218	100	88.689	100	-471



3.2.2 | Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Währung Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu 25 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,72 %.

3.2.3 | Ertragslage

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	15.452	100,2	15.101	99,1	351
Betreuungstätigkeit	227	1,5	226	1,5	1
Bestandsveränderungen	-262	-1,7	-87	-0,6	-175
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	15.417	100,0	15.240	100,0	177
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.467	-48,4	-7.210	-47,3	-257
Personalaufwand	-1.790	-11,6	-1.818	-11,9	28
Abschreibungen (planmäßig)	-2.299	-14,9	-2.301	-15,1	2
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.097	-7,1	-999	-6,6	-98
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-343	-2,2	-490	-3,2	147
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-641	-4,2	-640	-4,2	-1
Sonstige Betriebserträge	416	2,7	345	2,3	71
Finanzergebnis	25	0,2	10	0,1	15
Operatives Ergebnis	2.221	14,4	2.137	14,0	84
Neutrales Ergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.221	14,4	2.137	14,0	84
Ertragssteuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	2.221	14,4	2.137	14,0	84

3.2.4 | Ausgewählte Kennzahlen

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital (T€)	43.750	41.642	39.698	38.110	36.749
langfristiges Fremdkapital (T€)	38.366	41.146	41.034	42.476	44.064
	82.116	82.788	80.732	80.586	80.813
Anlagevermögen (T€)	81.633	83.334	81.211	81.612	81.219
Anlagedeckungsgrad I (%)	53,59	49,97	48,88	46,70	45,25
Anlagedeckungsgrad II (%)	100,59	99,34	99,41	98,74	99,50
Investitionen (T€)	1.329	4.428	1.873	2.682	3.195
Abschreibungen (T€)	2.299	2.301	2.271	2.190	2.124
Nettoinvestitionen (T€)	-970	2.127	-398	492	1.071
Fremdkapital (T€)	44.468	47.047	47.057	48.555	50.394
Gesamtkapital (T€)	88.218	88.689	86.755	86.665	87.143
Eigenkapitalquote (%)	49,59	46,95	45,76	43,97	42,17
Statischer Verschuldungsgrad (%)	101,64	112,98	118,54	127,41	137,13

Entwicklung des Cashflow

	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.222	2.137	1.715	1.568	1.395
Afa auf Gegenstände des AV	2.299	2.301	2.271	2.190	2.124
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	73	71	26	12	-139
Cashflow	4.594	4.509	4.012	3.770	3.380

**BETRIEBS-
KOSTEN:
2,42 €/qm**

Trotz steigender Anforderungen
bleiben die Betriebskosten auf
solidem Niveau.

**SOLLMIETE:
6,25 €/qm**

Die Sollmiete entwickelte sich
im Mehrjahresvergleich
weiterhin positiv.

**INSTAND-
HALTUNGSKOSTEN:
3,45 MIO €**

Die Investitionen in den
Bestand sichern langfristig
die Wohnqualität.

**EIGENKAPITAL-
QUOTE: 49,6 %**

Die starke Eigenkapitalbasis
schafft finanzielle Stabilität
und Handlungsspielraum.

Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Sollmiete	11.411	11.028	10.882	10.781	10.361
Erlösschmälerungen	-470	-549	-743	-1.001	-862
Mieterlöse	10.941	10.479	10.139	9.780	9.499
Sollmiete/qm/Monat	6,25	5,98	5,81	5,43	5,28
Ausfallquote	-4,1	-5,0	-6,8	-9,3	-8,3
Zinsaufwand	641	640	625	692	732
Zinsaufwand/qm/Monat	0,36	0,37	0,36	0,38	0,41
Instandhaltungskosten	3.454	3.096	3.355	3.302	3.541
Instandhaltungskosten/qm/Monat	1,97	1,76	1,92	1,83	1,97

4 | Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Steigende Baukosten und Zinsen

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden können.

Durch den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Dieses führt dazu, dass die Kosten weiter ansteigen. Außerdem könnten durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen geplante Baumaßnahmen verschoben werden.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung, identifiziert die mit ihr verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit ihnen.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit marktgerecht steigenden Mieten. Wohnungsverkäufe sind nur bei den restlich vorhandenen Einfamilienhäusern geplant.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswert steigendem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Mieterträgen von T € 11.400, Zinsaufwendungen von T € 645 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 3.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 2.050. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf

Basis der Unternehmensplanung (Stand: 01.11.2025) folgende Entwicklung:

Die Eigenkapitalquote wird weiter ansteigen.

Für die zur Verfügung stehenden Grundstücke, die durch die zurückgebauten Objekte in Burgdorf und Celle vorhanden sind, laufen konkrete Planungen für Neubauten. Auch werden Überlegungen zu geförderten Wohnungen nicht außer Acht gelassen. Außerdem werden Überlegungen für weitere Dachgeschossausbauten vorgenommen.

Die Sollmieten werden weiter steigen. Dieser Trend resultiert auch daraus, dass verschiedene Objekte energetisch modernisiert werden.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg seit dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikanter Energiepreiserhöhungen. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mieterforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

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

Im Jahr 2024 sind die Energieverbräuche/CO2-Emissionen gegenüber 1990 bereits um 59 % reduziert. Für das nächste Geschäftsjahr ist in der Planung ein Gebäude für CO2-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO2-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen: 78,21 % Umlage und 21,79 % Eigenanteil. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr 38,4 T€.

5 | Mitgliederentwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.901 Mitglieder. Das sind 37 Mitglieder mehr als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.986.245,02 €.

Die 33. Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2025 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Be-

schlüsse wurden gefasst. Von den 60 gewählten Vertretern waren 38 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (63 %).

Turnusgemäß endete die Amtszeit der beiden Aufsichtsratsmitglieder Frau Stefanie Lutz und Herr Jörg Cammann. Sowohl Frau Lutz als auch Herr Cammann wurden einstimmig von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Finanzlage

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.782	83.452	-1.670
Finanzierungsmittel	82.116	82.787	-671
Über-/Unterdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	-334	665	-999
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	6.436	5.237	1.199
Finanzierungsmittel	6.102	5.902	200
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	334	-665	999

Kapitalflussrechnung 2025

	2025	2024
	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		41,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	5.712,7	5.547,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.382,6	-4.414,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-2.742,2	-771,9
Finanzmittelbestand 31.12.	1.990,5	402,6

*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG

4.466,2

4.438,8

***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen

-2.860,8

-3.188,2

6 | Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE		zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		24.140,82	27.156,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.642.901,23		80.672.183,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	634.996,82		646.562,79
3. Grundstücke ohne Bauten	433.417,12		390.126,12
4. Technische Anlagen und Maschinen	138.800,95		147.741,67
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.034,84		819.899,17
6. Bauvorbereitungskosten	925.728,87		508.012,32
		81.487.879,83	83.184.525,68
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.250,00		14.500,00
2. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	121.206,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		81.633.226,65	83.334.138,28
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.082.601,73		4.344.645,41
2. Andere Vorräte	143.956,39		191.632,53
		4.226.558,12	4.536.277,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	91.291,18		96.851,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	93.141,93		159.906,27
		184.433,11	256.832,23
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.990.499,53		402.558,56
2. Bausparguthaben	148.915,12	2.139.414,65	117.720,28
Umlaufvermögen insgesamt		6.553.905,88	5.316.889,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		30.968,56	38.347,77
Bilanzsumme		88.218.101,09	88.689.375,06



PASSIVSEITE		zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	206.988,09		210.200,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.986.245,02		3.940.148,72
		4.193.233,11	4.150.348,72
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.954,98 €)			(2.051,18)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
2. Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
3. Gesetzliche Rücklage	4.253.854,37		4.031.654,37
4. Bauerneuerungsrücklage	29.141.200,22		27.341.200,22
5. Andere Ergebnisrücklagen	5.884.953,14		5.842.968,53
		39.397.052,61	37.332.868,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.221.933,77		2.137.366,99
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.062.200,00	159.733,77	1.978.800,00
Eigenkapital insgesamt		43.750.019,49	41.641.783,71
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.312.074,46	1.221.960,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.733.869,69		39.523.040,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.326,65		495.062,31
3. Erhaltene Anzahlungen	4.952.267,54		4.739.684,81
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.125,68		149.913,90
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	435,38		865,48
c) sonstige Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	738.976,00		769.096,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten	86.324,65		88.240,81
		43.093.325,59	45.765.904,65
davon aus Steuern	21.148,62 €		(20.337,62)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.612,93 €		(3.070,85)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		62.681,55	59.726,50
Bilanzsumme		88.218.101,09	88.689.375,06

7 | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01. Jan. bis 31. Dez. 2025

Bezeichnung der Positionen	€	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.451.596,44		15.101.042,07
b. aus der Betreuungstätigkeit	227.401,04		226.123,76
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.717,27		36.770,51
		15.692.714,75	15.363.936,34
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-262.043,68	-87.014,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		402.734,04	308.409,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.466.626,25	7.209.870,03
Rohergebnis		8.366.778,86	8.375.461,37
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.446.304,27		1.484.363,25
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	344.248,72	1.790.552,99	334.092,66
Davon für Altersversorgung 26.986,27 €			(27.285,20)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.299.181,68	2.301.467,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.096.643,19	998.770,32
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.811,86	5.120,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.687,66	5.543,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		640.858,57	639.981,49
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.565.041,95	2.627.450,04
13. Sonstige Steuern		343.108,18	490.083,05
14. Jahresüberschuss		2.221.933,77	2.137.366,99
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		2.062.200,00	1.978.800,00
16. Bilanzgewinn		159.733,77	158.566,99



Anhang zum Jahresabschluss 2025



8.1 Allgemeine Angabe

Die SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (Reg. Nr. 100002). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

8.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

Anlagevermögen

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten keine eigenen Architektenleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde für Wohngebäude sowie für Geschäfts- und andere Bauten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Wathlingen, Finkenweg 3, 5, wurde um 15 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Wathlingen, Finkenweg 7, wurde um 13 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Wathlingen, Finkenweg 9, 11, wurde um 10 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Das Objekt in Eldingen, Am Gartenfeld 21, wurde verkauft.

1 Wohnung in Celle wird nicht mehr weitervermietet, da diese zukünftig zum Hausanschlussraum umfunktioniert wird.

In Celle, Im Rautenkranz, wurde eine Grundstücksfläche von 589 m² erworben.

Die Technischen Anlagen wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungskosten zwischen 251,00 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Erkennbaren Risiken bei den Forderungen wurde durch Abschreibungen bzw. der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerständen wurden berücksichtigt.

Die anderen Vorräte werden nach der First-in-first-out-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden mit 45 T€ wertberichtigt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Aufwendungen, die über den Abschlussstichtag hinausreichen. Sie werden zum Nennwert bilanziert.

Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum Abschlussstichtag vorausbezahlte Mieten. Diese werden zum Nennwert bilanziert.



8.3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagengitter.

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	AK/HK 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	223.817,25	11.314,79	0,00	235.132,04
	223.817,25	11.314,79	0,00	235.132,04
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.088.907,06	954.873,88	-959.380,68 *	130.084.400,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.229.282,65	0,00	0,00	1.229.282,65
Grundstücke ohne Bauten	390.126,12	43.291,00	0,00	433.417,12
Technische Anlagen und Maschinen	153.090,42	0,00	0,00	153.090,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.579.178,81	182.566,83	-126.546,35	2.635.199,29
Bauvorbereitungskosten	508.012,32	417.716,55	0,00	925.728,87
	134.948.597,38	1.598.448,26	-1.085.927,03	135.461.118,61
Finanzanlagen				
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.500,00	0,00	-1.250,00	13.250,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	104.040,00
	122.456,00	0,00	-1.250,00	121.206,00
Gesamt	135.294.870,63	1.609.763,05	-1.087.177,03	135.817.456,65

* In den Abgängen sind KfW-Zuschüsse in Höhe von 776.544,00 EUR und BAFA-Zuschüsse in Höhe von 88.211,00 EUR enthalten.



Anlagenspiegel vom 01.01. – 31.12.2025

Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2025	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Kum. Afa 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert VJ
-196.660,65	-14.330,57	0,00	-210.991,22	24.140,82	27.156,60
-196.660,65	-14.330,57	0,00	-210.991,22	24.140,82	27.156,60
-49.416.723,45	-2.075.632,66	50.857,08	-51.441.499,03	78.642.901,23	80.672.183,61
-582.719,86	-11.565,97	0,00	-594.285,83	634.996,82	646.562,79
0,00	0,00	0,00	0,00	433.417,12	390.126,12
-5.348,75	-8.940,72	0,00	-14.289,47	138.800,95	147.741,67
-1.759.279,64	-188.711,76	24.826,95	-1.923.164,45	712.034,84	819.899,17
0,00	0,00	0,00	0,00	925.728,87	508.012,32
-51.764.071,70	-2.284.851,11	75.684,03	-53.973.238,78	81.487.879,83	83.184.525,68
0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00	3.916,00
0,00	0,00	0,00	0,00	13.250,00	14.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00	104.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	121.206,00	122.456,00
-51.960.732,35	-2.299.181,68	75.684,03	-54.184.230,00	81.633.226,65	83.334.138,28

Die Zugänge bei den Immateriellen Vermögensgegenständen resultieren aus der Erweiterung der Homepage auf Barrierefreiheit.

Die Abgänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten beinhalten zum einen den Verkauf des Einfamilienhauses in Eldingen, Am Gartenfeld 21, und zum anderen verrechnete KFW- bzw. BAFA-Zuschüsse.

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten ergibt sich aus dem Ankauf eines Teilgrundstückes in Celle, Im Rautenkranz.

Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhalten unter anderem den Verkauf eines PKW's.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus den bereits geleisteten Architektenkosten und die Kosten für die Baugenehmigung für den geplanten Neubau in Celle, Im Rautenkranz.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen stellen sich für 2025 wie folgt dar:

	2025	2024
Forderungen aus Vermietung	91.291,18	96.851,36
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	93.141,93	159.906,27
	184.433,11	256.832,23

Die Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit über einem Jahr belaufen sich auf 43.398,20 EUR (VJ 39.828,92 EUR).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2025		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder		3.940.148,72
Tod früherer Jahre		- 10.600,00
Zugang 2025		275.684,39
Abgang 2025		- 12.000,00
Stand 31.12.2025		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.986.245,02	
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	206.988,09	4.193.233,11

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 42.884,39 EUR erhöht.



Die Rücklagen haben sich wie im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt, entwickelt:

	01.01.2025	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2025
Sonderrücklage §27/2 DMBilG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBilG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	4.031.654,37	222.200,00	0,00	4.253.854,37
Bauerneuerungsrücklage	27.341.200,22	1.800.000,00	0,00	29.141.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.842.968,53	41.984,61	0,00	5.884.953,14
	37.332.868,00	2.064.184,61	0,00	39.397.052,61

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 1.984,61 EUR aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2025 1.220.011,77 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2025

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.733.869,69	2.707.004,64	10.439.004,85	23.587.860,20	36.733.869,69	GPR
(Vorjahr)	39.523.040,90	2.896.559,03	11.352.659,99	25.273.821,88	39.523.040,90	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.326,65	55.725,45	234.351,80	150.249,40	440.326,65	GPR
(Vorjahr)	495.062,31	54.735,65	229.725,45	210.601,21	495.062,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.952.267,54	4.952.267,54	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	4.739.684,81	4.739.684,81	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.125,68	141.125,68	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	149.913,90	149.913,90	0,00	0,00	0,00	-
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	435,38	435,38	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	865,48	865,48	0,00	0,00	0,00	-
c) Sonstige Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	738.976,00	684.588,10	54.387,90	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	769.096,44	705.638,01	63.458,43	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	86.324,65	40.622,80	45.701,85	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	88.240,81	43.115,96	45.124,85	0,00	0,00	-
Gesamt	43.093.325,59	8.581.769,59	10.773.446,40	23.738.109,60	37.174.196,34	
(Vorjahr)	45.765.904,65	8.590.512,84	11.690.968,72	25.484.423,09	40.018.103,21	

davon aus Steuern

21.148,62

(Vorjahr)

20.337,62

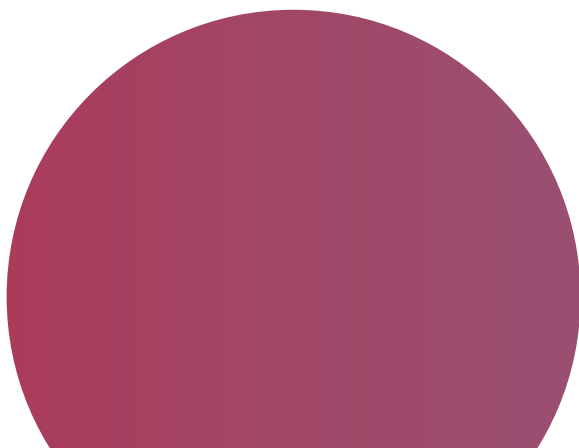
davon im Rahmen der
sozialen Sicherheit

3.612,93

(Vorjahr)

3.070,85

GPR = Grundpfandrecht



8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Bewirtschaftungstätigkeit	
Sollmieten u. a.	11.414.514,69 €
Gebühren und Umlagen	4.507.515,80 €
	15.922.030,49 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./. 470.434,05 €
	15.451.596,44 €
aus Betreuungstätigkeit	227.401,04 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.717,27 €
	15.692.714,75

Es ergibt sich eine Bestandsverminderung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 262.043,68 EUR.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus Versicherungsschäden sowie Erträge auf abgeschriebene Forderungen und aus früheren Jahren sind enthalten. Die Aufwendungen umfassen im Wesentlichen EDV-Kosten, Kosten für Werbung und Repräsentation sowie Abschreibungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aus Bewirtschaftungstätigkeit	
a) Betriebskosten	3.987.913,91 €
b) Instandhaltungskosten	3.454.341,93 €
c) Andere Aufwendungen	24.370,41 €
	7.466.626,25 €

8.5 Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Haftungsverhältnisse aus Genossenschaftsanteilen = 400,00 EUR.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 25 % an der Fairkauf-Center gGmbH mit Sitz in Celle. Auf die Angabe der Bezüge wurde mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Mit Beschluss vom 01.10.2025 wurde am Amtsgericht Celle das Insolvenzverfahren eröffnet. Dieses läuft über das Geschäftsjahresende 2025 und kann somit nicht abschließend bewertet werden.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen aus Auftragsobligo für Modernisierungsarbeiten 87.198,11 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 44.825,12 EUR.

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 23 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte

Kaufmännisch	10
Technisch	2
Teilzeit	6
Gewerbliche Arbeitnehmer	5
Auszubildende	3

Aufsichtsrat

Stefan Gratzfeld	Vorsitzender
Gerald Höhl	stellv. Vorsitzender und Vorsitzender Bauausschuss
Jörg Cammann	Vorsitzender Prüfungsausschuss
Stefanie Lutz	
Hans-Gerhard Grote	verstorben 01.04.2026
Frank Böse	
Mathias Pauls	

Vorstand

Michaela Gehl	Vorstand bis 30.09.2025
Lars Papalla	Vorstand (Vorsitz) ab 01.07.2025
Kai Mechler	Vorstand (Mitglied)





Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2025	2.864	19.709	3.941.800,00
Tod früherer Jahre	-11	-53	-10.600,00
Zugang 2025	236	1.380	276.000,00
Übertragung 2025	-11	-60	-12.000,00
Abgang 2025	-177	-1.035	-207.000,00
Ende 2025	2.901	19.941	3.988.200,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 46.096,30 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 46.400,00 EUR erhöht.

Prüfungsverband

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

8.6 | Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

1. Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2025 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 2.062.200,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.
2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 159.733,77 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2025	157.181,94 €
Zuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen	2.551,83 €
	159.733,77 €



Celle, 27.04.2026
Der Vorstand

Lars Papalla

Kai Mechler

9 | Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der Genossenschaft überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wahrgenommen. Er wurde regelmäßig über die Entwicklung und den Stand der Genossenschaftsgeschäfte unterrichtet und hat in gemeinsamen Sitzungen alle wichtigen geschäftspolitischen Fragen mit dem Vorstand erörtert. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Jahresabschluss 2025 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt zufrieden zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Den Vorschlägen des Vorstandes bezüglich der Zuweisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt sie der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung.

Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihre gute Arbeit zu dem Jahresergebnis wesentlich beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht Dank und Anerkennung aus. Er dankt auch den Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, 27.04.2026

Stefan Gratzfeld | Vorsitzender des Aufsichtsrates

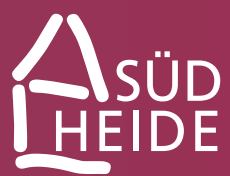






Impressum

SÜDHEIDE eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Groß-Hehlener-Kirchweg 5
29223 Celle
Telefon: 05141/594-0
Fax: 05141/594-11
E-Mail: info@suedheide.de
www.suedheide.de



www.suedheide.de