



**Kreiswohnbau**  
**Osterode am Harz/Göttingen GmbH**

Herzberger Straße 57  
37520 Osterode am Harz

Telefon: 05522 9018-0

[info@kreiswohnbau.de](mailto:info@kreiswohnbau.de)  
[www.kreiswohnbau.de](http://www.kreiswohnbau.de)

# KREISWOHNBAU

Osterode am Harz/Göttingen GmbH



## Detailverliebt!

GESCHÄFTSBERICHT 2025



## Detailverliebt

Geschäftsbericht für das Jahr

2025

## INHALT

Lagebericht	5
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	29
Bericht des Aufsichtsrates	42
Bestätigungsvermerk	43



*Weil Details den  
Unterschied machen*

Seit 76 Jahren steht die Kreiswohnbau Osterode am Harz/ Göttingen GmbH für DETAILIERTES DENKEN - im Wohnungsbau, in der Nachhaltigkeit und in der Fürsorge für Mieter. Durch moderne, energieeffiziente Lösungen schafft sie bezahlbaren Wohnraum und sichert lebenswerte Quartiere. Gleichzeitig fördert sie ein starkes Miteinander – für eine zukunftsfähige Region.



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH, mit Sitz in Osterode am Harz, bewirtschaftet einen Bestand von 1.472 eigenen Wohnungen, 14 Gewerbe- sowie sonstige Einheiten und 161 Stellplätzen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit auf der Modernisierung und nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes. Im Rahmen unserer Klimaschutz- und Dekarbonisierungsstrategie wurden gezielte energetische Maßnahmen umgesetzt, um die Energieeffizienz der Gebäude weiter zu verbessern und die CO<sub>2</sub>-Emission nachhaltig zu reduzieren.

Die Gesellschaft leistet einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum und verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz für nachhaltiges Wohnen. Das Geschäftsmodell der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH ist auf eine langfristige, stabile Vermietung ausgerichtet. Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern ein möglichst dauerhaftes und selbstbestimmtes Wohnen in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Zur Unterstützung dieses Ansatzes bietet die Gesellschaft ein umfassendes, kostenfreies Serviceangebot an. Das Servicemanagement stellt hierbei ein zentrales Element der Unternehmensstrategie dar und trägt maßgeblich zur Mieterzufriedenheit sowie zur Stabilität der Mietverhältnisse bei.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativ angemessenem Wohnraum ist ein bedeutender Teil des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert und unterliegt entsprechenden Mietpreisbindungen.

Nach der Fusion der Landkreise Osterode am Harz und Göttingen hat die Gesellschaft ihre Marktposition insbesondere im Speckgürtel Göttingen weiter gefestigt. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Anforderungen an Klimaschutz und Dekarbonisierung strebt die Kreiswohnbau eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Stärkung ihrer Marktstellung an.



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Der Landkreis Göttingen wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Wohnstandort bleiben. Die Einwohnerzahl dürfte insgesamt nur leicht steigen, wobei innerhalb der einzelnen Gemeinden mit einer unterschiedlichen demografischen Entwicklung zu rechnen ist. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Göttingen weiterhin stabil bleibt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 nach zwei rückläufigen Jahren wieder leicht gewachsen (+0,2 %). Getragen wurde die Entwicklung vor allem durch höhere private und staatliche Konsumausgaben, während Exporte und private Investitionen weiterhin schwach blieben. Besonders das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe standen erneut unter Druck. Hohe Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten und eine zunehmende Zahl an regulatorischen und gesetzlichen Vorgaben belasteten den Wohnungsbau deutlich.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus weiterhin herausfordernde Rahmenbedingungen. Neubauprojekte werden durch hohe Kosten und schwierige Finanzierungsbedingungen gebremst, während gleichzeitig der Bedarf an Modernisierung und energetischer Sanierung steigt. Positiv wirkt sich aus, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft insgesamt eine vergleichsweise stabile Entwicklung zeigt und damit eine wichtige stützende Funktion für die Gesamtwirtschaft übernimmt. Für die kommenden Jahre werden durch verstärkte öffentliche Investitionen zusätzliche Impulse erwartet, wenngleich wirtschaftliche und geopolitische Risiken fortbestehen.



## 2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung der Gesellschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€
Erlöse aus Grundmieten	8.452,2	8.484,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.770,0	1.471,7
Zinsaufwendungen	1.226,1	1.191,5
Jahresüberschuss	438,2	1.021,9

Die Aufwendungen und Erträge wurden bezugnehmend auf die Vorjahreszahlen weiterentwickelt.

Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Negative Einflüsse und widrige Rahmenbedingungen durch den Ukraine-Krieg, den Nahostkonflikt, unkalkulierbare politische Entwicklungen und die Inflation wirkten sich geringfügig auf die Ergebnisse der Gesellschaft aus.

Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung lagen über denen des letzten Jahres. Aufgrund von Materialengpässen, begrenzten Handwerker- und Verwaltungskapazitäten konnten jedoch nicht sämtliche geplanten Maßnahmen realisiert werden. Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr hauptsächlich auf die Bestandssanierung konzentriert, um die Klimaziele zu erreichen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde die Planzahl unterschritten, da geplante Projekte im Rahmen der EDV-Umstellung und Digitalisierung noch nicht umgesetzt wurden.

Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zur Planzahl leicht gesunken, da bei Prolongationen bessere Konditionen als erwartet erzielt werden konnten.

Steigende Umsatzerlöse sind auf Mietererhöhungen im Bestand sowie bei Neuvermietungen von Wohnungen zurückzuführen.

Es gab weitere geringfügige Veränderungen in Aufwands- und Ertragskomponenten.

Die Mieten betragen in 2025 durchschnittlich 6,49 €/m<sup>2</sup> nach 6,45 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Im Gesamtergebnis einschließlich Gewerbe betragen die Erlösschmälerungen am Ende des Jahres 2025 3,8 % (Vorjahr 4,1 %) der Sollmieten. Rückläufige Auswirkungen durch Leerstand infolge der Wohnungsmodernisierungen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt.

Die Fluktuationsquote liegt bei 8,4 % (Vorjahr 11,4 %) und ist üblich in der demographischen Lage des Unternehmens.

Die Erhaltungsinvestitionen betragen, einschließlich der Leistungen des Regiebetriebes, durchschnittlich rd. 35,28 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,75 €/m<sup>2</sup>). Es wurden insgesamt T€ 2.041,5 (Vorjahr T€ 769,1) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gesellschaft auch unter schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich solide aufgestellt ist und durch gezielte Investitionen sowie eine stabile Ertragslage eine verlässliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung geschaffen hat.

### 2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	+/- T€
<b>Ertragslage</b>			
Bewirtschaftungstätigkeit	1.087,2	1.566,0	-478,8
Grundstücksbevorratung und -verkehr	-63,1	-10,9	-52,2
Bautätigkeit Anlagevermögen	0,0	0,0	0,00
Betreuungstätigkeit	-6,1	-88,1	82,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	64,4	46,5	17,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.082,4</b>	<b>1.513,5</b>	<b>-431,1</b>
Finanzergebnis	20,3	101,1	-80,8
Neutrales Ergebnis	-109,2	25,0	-134,2
<b>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>993,5</b>	<b>1.639,6</b>	<b>-646,1</b>
Steuern vom Einkommen	28,4	-22,8	51,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.021,9</b>	<b>1.616,8</b>	<b>-594,9</b>

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich das Ergebnis um T€ 478,8 verringert.

Ursächlich stehen dafür die um T€ 503,8 erhöhten Instandhaltungskosten, und um T€ 170,9 höheren Abschreibungen auf Sachanlagen sowie um T€ 29,3 erhöhte Verwaltungskosten.

Gegenläufig wirkten um T€ 145,7 höhere Mieteinnahmen aus der Vermietung der Neubauten, die sich in 2025 erstmals ganzjährig auswirken und aus Mieterhöhungen während des Geschäftsjahres.





### Vermögenslage

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



	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	+/- T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
Anlagevermögen	105.192,3	105.320,0	-127,7
Finanzanlagen	700,4	700,4	0,0
sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	2.032,1	2.043,1	-11,0
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>107.924,8</b>	<b>108.063,5</b>	<b>-138,7</b>
kurzfristige Aktiva	6.112,0	8.102,7	-1.990,7
	<b>114.036,8</b>	<b>116.166,2</b>	<b>-2.129,4</b>

### Kapitalstruktur

Eigenkapital	42.926,3	41.904,5	1.021,8
Lang- und mittelfristige Dauerfinanzierungsmittel	67.407,1	70.144,9	-2.737,8
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	146,9	66,9	80,0
Sonstige mittelfristige Passiva	61,4	153,5	-92,1
<b>Langfristig verfügbare Mittel</b>	<b>110.541,7</b>	<b>112.269,8</b>	<b>-1.574,6</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	3.495,1	3.896,4	-401,3
	<b>114.036,8</b>	<b>116.166,2</b>	<b>-1.975,9</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90,6% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital erhöht sich um den Jahresüberschuss von T€ 1.021,9.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der gestiegenen Bilanzsumme 37,6 % (Vorjahr 36,1 %).

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



Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber Kreditinstituten und weiteren Gläubigern stets fristgerecht zu erfüllen. Ziel ist es, jederzeit ausreichende Liquidität sicherzustellen, um sowohl Modernisierungen des Wohnungsbestands als auch gezielte Neuinvestitionen zuverlässig zu finanzieren. Gleichzeitig wird die Eigenkapitalquote stabil gehalten, um eine solide und belastbare finanzielle Grundlage für die unternehmerische Entwicklung zu gewährleisten.

Für die Finanzierung des Anlagevermögens setzt die Gesellschaft vorrangig auf langfristige Annuitätendarlehen mit

Laufzeiten von bis zu 30 Jahren und nutzt ergänzend öffentliche Mittel mit Laufzeiten von bis zu 100 Jahren. Durch diese vorausschauende Finanzplanung werden Zinsänderungsrisiken minimiert und die Planbarkeit der Finanzierungskosten langfristig gesichert.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,75 % im Vorjahr 1,80 %.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

	2025		2024	
	T€	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		5.248,0	7.518,3	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	4.148,4		4.872,7	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.257,0		-4.396,3	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-3.929,9	-2.038,5	-2.746,7	
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>3.209,5</b>	<b>5.248,0</b>	
*) darin enthalten: <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>		<b>3.517,7</b>	<b>3.803,2</b>	
***) darin enthalten: <b>planmäßige Tilgungen</b>		<b>-3.086,4</b>	<b>-2.952,3</b>	

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, reichte der Cashflow nach DVFA/SG aus, um die planmäßigen Tilgungen zu decken.

Der Finanzmittelbestand verringert sich im Geschäftsjahr 2025 auf T€ 3.209,5 (Vorjahr T€ 5.248,0), bedingt durch die höheren Investitionen im Rahmen des Klimapfades, die ohne Einsatz von Fremdmitteln finanziert wurden.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die kontinuierlichen Mieteinnahmen bilden eine stabile Basis für den laufenden Liquiditätszufluss.

Durch eine vorausschauende Finanzplanung und die sorgfältige Vergabe von Instandhaltungsaufträgen wird die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch unter veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen langfristig gesichert. Dies ermöglicht eine verlässliche Mittelverwendung für Modernisierungen, Investitionen im Rahmen des Klimapfades und die planmäßige Tilgung von Verbindlichkeiten.

2025

OA

#### 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	37,6	36,1
Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	3,9
Durchschnittliche monatliche Wohnmiete	€/m <sup>2</sup>	6,21	6,07
Fluktuationsrate	%	8,4	11,4
Erlösschmälerungen	%	3,8	4,1
Erhaltungsinvestitionen	€/m <sup>2</sup>	35,28	19,75





### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft verfügt über ein etabliertes Risikomanagementsystem, das das Controlling in die Überwachung der Einhaltung der festgelegten Planzahlen einbindet und durch regelmäßige Berichte aktualisiert wird. Ziel dieses Systems ist die Sicherstellung der langfristigen Zahlungsfähigkeit sowie die Stärkung des Eigenkapitals. Dazu werden in verschiedenen Bereichen Risikoindikatoren identifiziert und im Rahmen der Risikofrüherkennung analysiert.

Aufgrund der ländlichen Lage im Altkreis Osterode besteht weiterhin ein höheres Leerstandsrisiko als im Speckgürtel Göttingens. Dem wird durch Investitionen in Ersatzneubauten und Modernisierungen im Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, aktiv begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die Zinsen haben sich zu Zeit auf einem hohen Niveau eingependelt, sodass es zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite kommen kann.

Ein Zinsänderungsrisiko ergibt sich vor allem im Hinblick auf zukünftige Prolongationen von auslaufenden Zinsbindun-

gen. Die Gesellschaft verfolgt eine vorausschauende Finanzstrategie und hat bereits während der Niedrigzinsphase zahlreiche Darlehensverträge frühzeitig bis zum Ende der Laufzeit verlängert. Durch dieses proaktive Vorgehen werden Zinsänderungsrisiken wirksam begrenzt und die Planbarkeit der zukünftigen Finanzierungskosten langfristig gesichert.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsengpässen sind durch die regelmäßigen Mieteingänge gering ausgeprägt. Ein striktes Forderungsmanagement, einschließlich Beratung bei Mietrückständen, minimiert Mietausfälle und sichert eine verlässliche Liquiditätsplanung. Mietverträge gewährleisten stabile Einnahmen, während potenzielle Kostensteigerungen bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Dennoch kann es vorkommen, dass zuvor als wirtschaftlich tragfähig geplante Maßnahmen aufgrund gestiegener Baukosten oder Zinsen nicht mehr rentabel sind. Die Gesellschaft berücksichtigt diese Entwicklungen, um ihre politischen Ziele – bezahlbares und klimaschonendes Wohnen – weiterhin zu erreichen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

stellen auch für die Kreiswohnbau Osterode am Harz/ Göttingen GmbH weiterhin große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der aktuellen CO<sub>2</sub>-Emissionen für 2024 entwickelte die Gesellschaft 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.

Vor dem Hintergrund des Dekarbonisierungspfads sowie der erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt der Fokus der Geschäftstätigkeit 2025 auf umfangreichen Bestandsinvestitionen und den damit verbundenen Finanzierungen. Um die CO<sub>2</sub>-Neutralität in Verbindung mit zeitgemäßen und marktgerechten Wohnungsbeständen zu erreichen, sind erhebliche Investitionen notwendig, die die operative Geschäftstätigkeit stark beanspruchen. Aufgrund der aktuellen Ertragslage und Eigenkapitalhöhe ist die wirtschaftliche Darstellung dieser Maßnahmen herausfordernd. Mietpreisanpassungen, die durch die Investitionen erforderlich wären, können aufgrund gesetzlicher Kappungsgrenzen und des Marktumfeldes nicht vollständig umgesetzt werden, was die Vermietungssituation zusätzlich erschwert. Besonders im Hinblick auf die soziale Verantwortung eines kommunalen Wohnungsunternehmens sind die Ziele der Bereitstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen öffentlich geförderter Mietpreisgrenzen weiterhin stark belastet.

Neben den dringend notwendigen Investitionen in die Wohnungsbestände stellen auch die bestehenden Gewerbeeinheiten sowie die anliegende Berufsbildende Schule im gleichen Kontext eine zusätzliche, besondere Herausforderung dar. Diese Objekte erfordern sowohl planerische als auch finanzielle Aufmerksamkeit, da sie besondere Anforderungen an Instandhaltung, Nutzung und Energieeffizienz mit sich bringen und somit in die Gesamtstrategie der Gesellschaft integriert werden müssen.

Die mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundenen geopolitischen Risiken erhöhen die Unsicherheit und können zu Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen. Insgesamt sind jedoch derzeit keine Risiken erkennbar, die die Entwicklung der Gesellschaft nachhaltig beeinträchtigen oder den Bestand gefährden könnten.

Trotz der aktuellen geopolitischen Lage zeigt sich die Wohnungswirtschaft weiterhin als sehr stabil. Gleichzeitig wirken sich das Ziel der Klimaneutralität, das Fehlen von Fördermitteln sowie die steigenden Kosten für Materialien und Handwerksleistungen derzeit stark hemmend auf die Branche aus.



### 3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch in den kommenden Jahren wird die Gesellschaft ihren Schwerpunkt auf die Erhaltung und Modernisierung des Bestands sowie auf Maßnahmen zur Energieeinsparung legen. Gezielte Bestandssanierungen sollen die Vermietungssituation verbessern und moderate Mietanpassungen ermöglichen. Darüber hinaus plant die Gesellschaft, zusätzliche Potenziale im Rahmen energetischer Modernisierungsmaßnahmen zu erschließen. Unwirtschaftliche Einheiten werden zurückgebaut, gegebenenfalls durch Ersatzneubauten ersetzt. Durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Technologien sollen die Wohngebäude nachhaltig und klimafreundlich gestaltet werden.

Das bestehende Serviceangebot der Gesellschaft wird weiterhin beibehalten, bedarfsorientiert weiterentwickelt und zunehmend digitalisiert.

Gleichzeitig unterstreicht die geplante Qualitätsverbesserung im Wohnbereich den ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz der Gesellschaft im Hinblick auf modernes Wohnen.

## 4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung, die mit hohen Unsicherheiten verbunden ist:

Die Gesellschaft wird im Landkreis Göttingen weiterhin ein starker Partner bleiben, muss sich jedoch auch den gesetzlichen und politischen Herausforderungen stellen. Das Immobilienportfolio wird im Rahmen des Dekarbonisierungspfades und möglichem Ersatzneubau optimiert. Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von T€ 656,0 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 1.560 vorgesehen.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft daher im Geschäftsjahr 2026 ein positives Ergebnis von etwa T€ 1.861,3.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.484,0	8.508,9
Instandhaltungsaufwendungen	1.471,7	2.204,0
Zinsaufwendungen	1.191,6	1.137,7
Jahresüberschuss	1.021,9	1.861,3

Osterode am Harz, den 20. März 2026



Geschäftsführer



# BILANZ zum 31.12.2025

der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH

## Aktivseite

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.692.590,99	83.546.771,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.247.161,09	20.729.213,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	953.008,49	953.008,49
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.128,65	90.670,51
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	232.406,48	310,59
	<u><b>105.192.295,70</b></u>	<u><b>105.319.974,69</b></u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	<u><b>700.443,02</b></u>	<u><b>700.443,02</b></u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u><b>105.892.738,72</b></u>	<u><b>106.020.417,71</b></u>

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	2.699.272,25	2.571.793,88
2. Andere Vorräte	7.515,85	7.909,58
	<u><b>2.706.788,10</b></u>	<u><b>2.579.703,46</b></u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	26.067,76	18.866,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.210,49	13.329,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.927.507,47	1.982.413,80
	<u><b>1.957.785,72</b></u>	<u><b>2.014.609,15</b></u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u><b>3.209.474,69</b></u>	<u><b>5.247.995,75</b></u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<u><b>7.874.048,51</b></u>	<u><b>9.842.308,36</b></u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	270.026,81	280.576,22
2. andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	22.912,06
	<u><b>270.026,81</b></u>	<u><b>303.488,28</b></u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>114.036.814,04</b></u>	<u><b>116.166.214,35</b></u>



## Passivseite

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	1.176.000,00	1.176.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	4.824.000,00	4.824.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	588.000,00	588.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	19.054.327,60	19.054.327,60
3. Andere Gewinnrücklagen	15.563.762,53	14.363.762,53
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	31.12.2025 €	31.12.2024 €
1. Gewinnvortrag	698.385,49	281.579,56
2. Jahresüberschuss	1.021.859,69	1.616.805,93
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	1.720.245,18	1.898.385,49
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>42.926.335,31</b>	<b>41.904.475,62</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	320.829,65	236.634,66
	<b>320.829,65</b>	<b>236.634,66</b>

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.985.747,16	67.607.433,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.421.304,69	2.551.858,78
3. Erhaltene Anzahlungen	2.892.448,41	2.933.780,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.091,69	23.662,60
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	344.428,57	781.687,91
5. Sonstige Verbindlichkeiten	44.359,82	36.221,59
davon aus Steuern:	€ 18.886,54	
im Vorjahr:	€ 15.425,45	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>70.708.380,34</b>	<b>73.934.644,30</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>81.268,74</b>	<b>90.459,77</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>114.036.814,04</b>	<b>116.166.214,35</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2024 €		
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.099.979,96	10.897.291,57		
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	43.719,63		
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.732,83	52.832,77		
	<b>11.152.712,79</b>	<b>10.993.843,97</b>		
<b>2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	127.478,37	46.804,14		
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	249.968,39	278.985,91		
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	86.834,54	77.444,12		
	<b>11.616.994,09</b>	<b>11.397.078,14</b>		
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
	2025	2024		
	€	€		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.461.711,26	3.792.939,76		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.169,11	4.416,45	4.470.880,37	3.797.356,21
<b>6. Personalaufwand</b>				
	2025	2024		
	€	€		
a) Löhne und Gehälter	1.487.578,19	1.535.419,35		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	408.890,42	384.131,76	1.896.468,61	1.919.551,11
davon für Altersversorgung	99.706,59	83.091,60		
<b>7. Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			2.415.787,18	2.125.544,99
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			691.490,63	779.732,58

	2025 €	2024 €		
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	30.989,21	111.547,01		
davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen:	€ 0,00			
im Vorjahr:	€ 9,00			
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.191.550,37	1.259.721,19		
davon Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen:	€ 13,00			
im Vorjahr:	€ 0,00			
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-28.437,42	22.839,67		
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.010.243,56</b>	<b>1.603.879,40</b>		
<b>13. Sonstige Steuern</b> (Nachzahlung/-Erstattung)	-11.616,13	-12.926,53		
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>1.021.859,69</b>	<b>1.616.805,93</b>		
<b>15. Gewinnvortrag</b>	698.385,49	281.579,56		
<b>16. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>				
	2025	2024		
	€	€		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00		
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.720.245,18</b>	<b>1.898.385,49</b>		

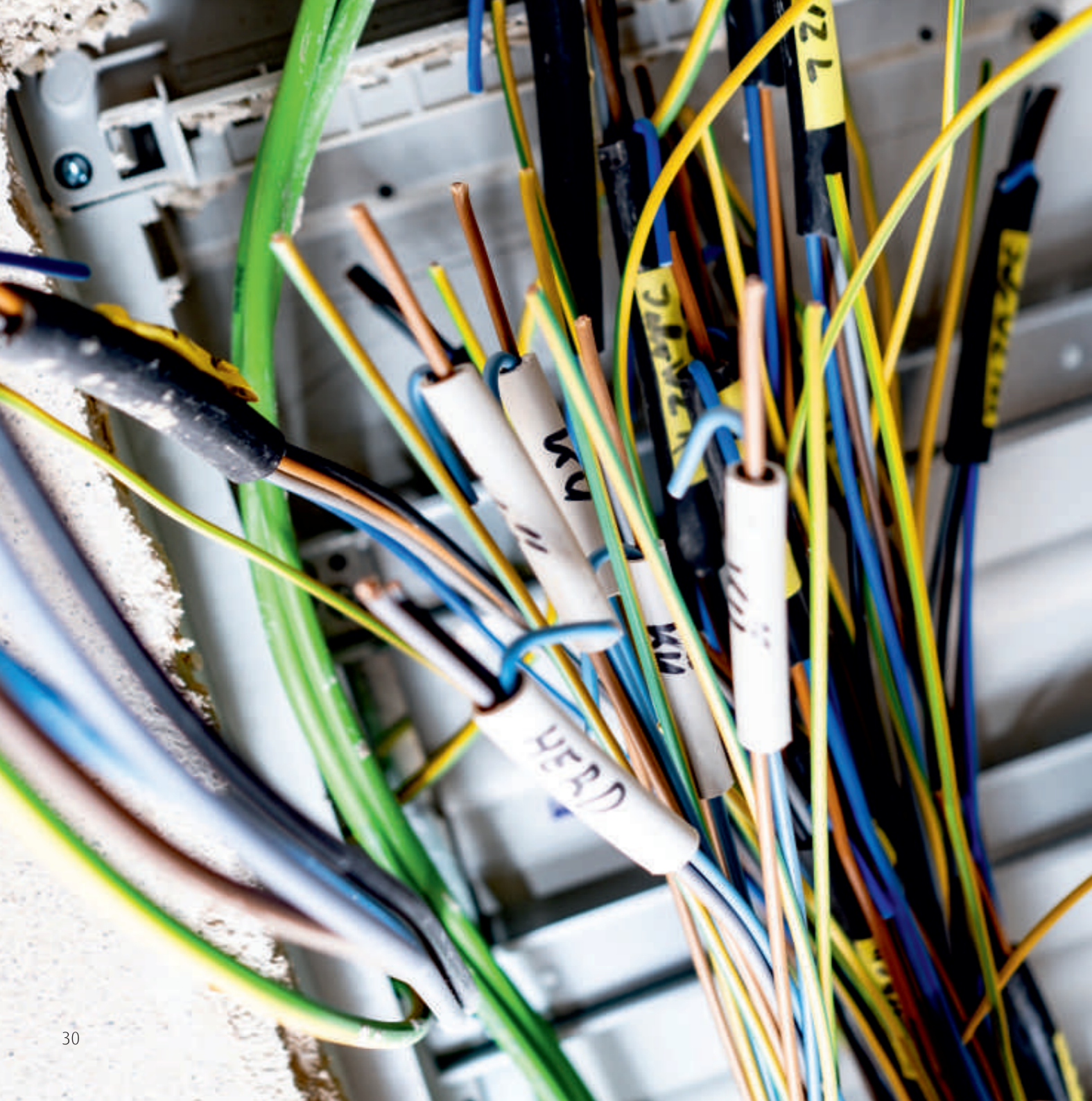
# ANHANG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

### A. Allgemeine Angaben

1. Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH (Gesellschaft) wurde am 21.03.1949 gegründet und am 21.06.1949 in das Handelsregister beim Amtsgericht Osterode am Harz eingetragen, mit Sitz in Osterode am Harz. Seit dem 01.08.2005 wird die Gesellschaft im Handelsregister unter der Nr. HRB 130762 beim Amtsgericht Göttingen geführt. Mehrheitsgesellschafter ist der Landkreis Göttingen (Landkreis Osterode am Harz bis zum 31.10.2016), der mit 69,65 % am Stammkapital der Gesellschaft von T€ 1.176 beteiligt ist. Seit dem 01.05.2017 firmiert die Gesellschaft unter dem Namen "Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH".

	€	%
Landkreis Göttingen	819.100,00	69,65
4 Stadtgemeinden	184.600,00	15,70
8 Landgemeinden (davon 4 in Samtgemeinde Hattorf)	47.800	4,06
32 Unternehmer, Handwerker und Privatpersonen	122.000,00	10,38
Bund der Vertriebenen	2.500,00	0,21
	<b>1.176.000,00</b>	<b>100,00</b>



2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) in der aktuellen Fassung aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung beachtet.

3. In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen zum Vorjahr. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach den Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

2025



## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur bei entgeltlichem Erwerb zu Anschaffungskosten aktiviert. Die immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr waren sie vollständig abgeschrieben.

2. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem auf Seite 34 und 35 aufgeführten Anlagepiegel dargestellt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den Herstellungskosten wurden auch die anteiligen Personal- und Sachkosten berücksichtigt.

3. Die Gesellschaft hat den IDW RS IFA 1 n. F. in der Fassung vom 06.11.2024 (Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz) bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 angewendet.

4. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

5. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohnbauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von

- 70 Jahren für die bis 1959 errichteten Wohnbauten
- 80 Jahren für die danach errichteten Wohnbauten.

Nach Durchführung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer neu eingeschätzt.

Bei Geschäfts- und andere Bauten wurden eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einem Gewerbeobjekt von 40 Jahren zugrunde gelegt.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Außenanlagen der Wohnbauten werden mit 10 % und die Außenanlagen der Gewerbeobjekte mit 4,4 % abgeschrieben.

Photovoltaikanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode gemäß der steuerlichen AfA-Tabelle abgeschrieben.

Für geringwertige Anlagegüter von 250,00 – 1.000,00 € wurde im Jahr des Zugangs eine Poolabschreibung von linear 20 % vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

6. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.699.272,25 (Vorjahr € 2.571.793,88) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die voraussichtlich auf leerstehende Wohnungen entfallenden Kosten sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden.

7. Die anderen Vorräte wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit den Durchschnitts- bzw. Einstandspreisen bewertet.

8. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, bis auf die Forderungen aus Tilgungsnachlass gemäß den öffentlichen Förderungen § 3 Abs. 2 NWoFG. Die Forderungen werden nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit fällig.

9. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind Tilgungsnachlässe in Höhe von € 1.754.602,50 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Die Kassen- und Bankbestände sind zum Nennwert angesetzt.

11. In den Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen Bearbeitungsentgelte in Höhe von € 270.026,81 enthalten. Diese werden linear über die Zinsbindung abgeschrieben.

# OA 2025

12. Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag gebildet worden. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Verfahren der PUCM und unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung ist ein Rechnungszinsfuß von 1,88 % (Stand 31.12.2025) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2,5 % zugrunde gelegt worden.

13. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.



## ENTWICKLUNG

# ANLAGEVERMÖGEN

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2025 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	des Geschäftsjahres €	Abgang €	Zuschreibungen €	kumuliert zum 31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.426,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.426,00</b>	<b>6.426,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.426,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.131.582,17	2.016.448,54 <sup>1</sup>	310,59	20.904,86	118.127.436,44	32.584.810,87	1.870.939,44 <sup>2</sup>	20.904,86		34.434.845,45	83.692.590,99	83.546.771,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.638.245,37	37.316,53			32.675.561,90	11.909.031,57	519.369,24			12.428.400,81	20.247.161,09	20.729.213,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	953.008,49				953.008,49	0,00				0,00	953.008,49	953.008,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	463.517,26	1.936,64		26.278,35	439.175,55	372.846,75	25.478,50	26.278,35		372.046,90	67.128,65	90.670,51
Anlagen im Bau	0,00				0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	310,59	232.406,48	-310,59		232.406,48	0,00				0,00	232.406,48	310,59
	<b>150.186.663,88</b>	<b>2.288.108,19</b>	<b>0,00</b>	<b>47.183,21</b>	<b>152.427.588,86</b>	<b>44.866.689,19</b>	<b>2.415.787,18</b>	<b>47.183,21</b>	<b>0,00</b>	<b>47.235.293,16</b>	<b>105.192.295,70</b>	<b>107.832.169,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	<b>700.443,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700.443,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700.443,02</b>	<b>700.443,02</b>
	<b>150.893.532,90</b>	<b>2.288.108,19</b>	<b>0,00</b>	<b>47.183,21</b>	<b>153.134.457,88</b>	<b>44.873.115,19</b>	<b>2.415.787,18</b>	<b>47.183,21</b>	<b>0,00</b>	<b>47.241.719,16</b>	<b>105.892.738,72</b>	<b>106.020.417,71</b>

1) In den Baukosten wurden Zuschüsse von insgesamt T€ 25,1 verrechnet

2) in den Abschreibung sind außerplanmäßige Abschreibungen von 119.124,30 € enthalten

**C. Erläuterungen zur Bilanz**

1. Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus der beigefügten Übersicht:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>4.824.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.824.000,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>					
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	588.000,00	0,00	0,00	0,00	588.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	19.054.327,60	0,00	0,00	0,00	19.054.327,60
c) Andere Gewinnrücklagen	14.363.762,53	1.200.000,00	0,00	0,00	15.563.762,53
	<b>38.830.090,13</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.030.090,13</b>

2. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Aufgelaufene Wertguthaben aus Altersteilzeit	140.569,00 €
Betriebskosten	110.000,00 €
Abschluss- und Prüfungskosten	49.286,00 €
Für Erstattungsansprüche CO <sub>2</sub> -Abgaben	14.685,65 €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.289,00 €
<b>Gesamt:</b>	<b>320.829,65 €</b>

3. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgend aufgeführten

**Verbindlichkeitsspiegel:**

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in grau)	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.985.747,16 67.607.433,08	3.035.914,02 3.070.756,63	61.947.509,37 64.536.676,45	50.754.460,71 52.966.825,11	64.985.747,16 67.607.433,08	GPR* GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.421.304,69 2.551.858,78	119.301,98 131.022,46	2.301.534,38 2.420.836,32	1.746.019,59 1.893.638,16	2.421.304,69 2.551.858,78	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.892.448,41 2.933.780,34	2.892.448,41 2.933.780,34				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.091,69 23.662,60	20.091,69 23.662,60				
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	344.428,57 781.687,91	283.048,44 628.217,98	61.380,13 153.469,93			
Sonstige Verbindlichkeiten	44.359,82 36.221,59	44.359,82 36.221,59				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>70.708.380,34</b> <b>73.934.644,30</b>	<b>6.395.164,36</b> <b>6.823.661,60</b>	<b>64.310.423,88</b> <b>67.110.982,70</b>	<b>52.500.480,30</b> <b>54.860.463,27</b>	<b>67.407.051,85</b> <b>70.159.291,86</b>	<b>GPR*</b> <b>GPR*</b>

\* GPR = Grundpfandrechte

4. In den Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite sind vorausbezahlte Mieten für Januar 2026 enthalten.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich aus Sollmieten von T€ 8.815,6 (Vorjahr T€ 8.691,6) sowie aus abgerechneten Betriebs- und Heizkostenumlagen mit T€ 2.713,1 (Vorjahr T€ 2.654,6) zusammen.

In 2025 fand keine Betreuungstätigkeit statt. Entsprechende Erlöse wurden daher nicht generiert. Im Vorjahr betragen diese T€ 43,7.

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Erlöse aus einer Werbepartnerschaft mit einem Medienversorger von T€ 19,1 (Vorjahr T€ 9,2), aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen von T€ 7,8 (Vorjahr T€ 8,1) sowie aus Maklertätigkeit T€ 16,5 (Vorjahr T€ 30,6).

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine periodenfremden Erträge größeren Umfangs.

### 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von T€ 2.920,3 (Vorjahr T€ 2.792,5) und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 1.479,8 (Vorjahr T€ 940,2).

### 4. Personalaufwand

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer aufgrund des Tarifvertrages über die Versorgung der Arbeitnehmer des Bundes und der Länder sowie von Arbeitnehmern kommunaler Verwaltung und Betriebe ergibt sich eine mittelbare Pensionsverpflichtung gem. Art. 28 EGHGB. Der Arbeitgeber hat den Arbeitnehmer nach Maßgabe des § 4 des Versorgungs-TV bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder zu versichern. Der VBL-Umlagesatz beträgt z. Z. 7,30 %. Auf den Arbeitgeber entfallen 5,49 %, auf den Arbeitnehmer 1,81 %. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2025 betrug € 1.322.687,29 (Vorjahr € 1.033.546,98).

### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine periodenfremden Aufwendungen größeren Umfangs.

### 6. Zinserträge

Aufgrund der Reduzierung der flüssigen Mittel wurden Zinsen bei Kreditinstituten von T€ 31,0 (Vorjahr T€ 111,5) generiert.

### 7. Zinsaufwand

In den Zinsaufwendungen sind Geldbeschaffungsentgelte von T€ 10,5 (Vorjahr T€ 10,5) enthalten.



### E. Sonstige Angaben

1. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>Forderungen</b>		
Sonstige Vermögensgegenstände	85.398,52	56.033,46
	<b>85.398,52</b>	<b>56.033,46</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Erhaltene Anzahlungen	0,00	196,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	65,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.901,86	6.773,88
Sonstige Verbindlichkeiten	402,68	807,61
	<b>3.304,54</b>	<b>7.843,38</b>

2. Geschäfte zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden nur zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt. Der Wert der Geschäfte beträgt € 916.728,27.

Die Harz Energie GmbH & Co. KG ist sowohl Gesellschafter als auch Versorger. Die Kosten, die aus diesen Verträgen entstehen, werden auf die Mieter umgelegt.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1
Gesamt	21

Außerdem werden 1 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte in sogenannten Mini-Jobs beschäftigt.

4. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 13.616,82 (Vorjahr € 19.791,58).

Für die Geschäftsführung wird das Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB ausgeübt.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres bestanden zum Zeitpunkt der Prüfung nicht.

### F. Organmitglieder

1. Geschäftsführung:  
**Dipl.-Kaufmann Michael Birlin**

2. Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Jens Augat** - Bürgermeister der Stadt Osterode am Harz, Vorsitzender

**Thomas Brandes** - Bürgermeister Flecken Bovenden, stellvertr. Vorsitzender

**Harm Adam** - Rechtsanwalt

**Bärbel Diebel-Geries** - Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, stellvertr. Landrätin

**Andreas Körner** - Rechtsanwalt

**Dietmar Linne** - Dipl.-Sozialarbeiter und -pädagoge

**Marcel Riethig** - Landrat

**Lutz Rockendorf** - Sparkassenbetriebswirt

**Alexander Saade** - Landtagsabgeordneter

**Kathrin Schrader** - Sozialversicherungsangestellte

**Olaf de Vries** - Rohrschlosser

**Steffani Wirth** - Germanistin und Politologin

**Karin Wode** - Krankenschwester a. D.

Osterode am Harz, den 20. März 2026

**KREISWOHNBAU**  
Osterode am Harz/Göttingen GmbH



*Birlin*



# AUFSICHTSRAT

## Bericht für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Geschäftsordnung und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und ist im Berichtsjahr zu drei Sitzungen in Präsenz zusammengekommen.

Im Geschäftsjahr 2025 befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft sowie mit dem erstmals erstellten Dekarbonisierungspfad für den gesamten Gebäudebestand der Kreiswohnbau. Die hieraus resultierenden technischen, personellen und finanziellen Anforderungen wurden ebenso erörtert wie die noch nicht abschließend definierten Rahmenbedingungen der künftigen Förderlandschaft, der kommunalen Wärmeplanung sowie der nationalen und europäischen Regulierung.

Darüber hinaus beriet der Aufsichtsrat über jahresabschlussrelevante Sachverhalte und bereitete die erforderlichen Beschlüsse für die Gesellschafterversammlung vor.

Im Rahmen der strategischen Portfoliosteuerung beschloss der Aufsichtsrat den Erwerb eines Grundstücks in Bovenden mit dem Ziel der Errichtung von 18 Wohnungen. Gleichzeitig stimmte das Gremium der Veräußerung eines wirtschaftlich nicht nachhaltigen Wohnungsportfolios mit 54 Einheiten sowie eines Grundstücks zu.

Ein weiterer Beratungsschwerpunkt lag auf der Fortführung



der Bestandsmodernisierung sowie auf der Weiterentwicklung der Serviceprozesse für die Mieterinnen und Mieter.

Der Personalausschuss ist einmal in Präsenz zusammengekommen. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr einmal in Präsenz. Er ließ sich von der Geschäftsführung sowie von der Prüfungsorganisation über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung unterrichten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 sowie die Prüfung gemäß §§ 157, 158 KomVG wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. durchgeführt.

Der Aufsichtsrat genehmigt den Jahresabschluss und den Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Osterode am Harz, im März 2026

Jens Augat  
Aufsichtsratsvorsitzender

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB, § 32 Abs. 2 EigBetrVO)

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlagen 1 und 2) der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH, Osterode am Harz, unter dem Datum vom 20.03.2026 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH, Osterode am Harz

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH, Osterode am Harz, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH, Osterode am Harz, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen

Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 20. März 2026

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.**

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

OA  
2025

**Impressum:**

Herausgeber:  
Kreiswohnbau Osterode am Harz/  
Göttingen GmbH

Graphische Ausführung:  
PUBLICITY - Das Werbeteam  
Osterode am Harz

Fotos:  
Kreiswohnbau Osterode am Harz/  
Göttingen GmbH

**Jedes Detail zählt!**  
Geschäftsbericht für das Jahr 2025