



GESCHÄFTSBERICHT

2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Die KWG	4
Auf einen Blick: Kennziffern.....	4
Angaben zur Gesellschaft.....	5
Aufgaben des Unternehmens.....	5
Beurteilung des Geschäftsjahres 2025.....	5
Unternehmensentwicklung	6
Team und Ausbildung.....	6
Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung.....	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	8
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	9
Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.....	13
Risiko- und Chancenbericht.....	18
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	21
Bilanz zum 31. Dezember 2025.....	22
Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
Anhang des Jahresabschlusses	25
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bestätigungsvermerk	38

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Freunde und Geschäftspartner der KWG,

es ist das erste Mal, dass ich Sie als neuer Geschäftsführer im Geschäftsbericht der KWG begrüßen darf. Auch der Bericht selbst hat ein anderes Gesicht erhalten, wie Sie wahrscheinlich schon bemerkt haben. Der Inhalt jedoch bietet eine gewisse Kontinuität – und das ist in diesen unsicheren Zeiten bereits eine gute Nachricht.

Denn auch das Jahr 2025 war geprägt von geopolitischen Krisen und Kriegen, deren tiefgreifende wirtschaftliche Folgen wir hierzulande spüren: Wachsende Baukosten und anhaltend hohe Zinsen machen den Neubau von Wohnraum schon längst nicht mehr rentabel. Die gestiegene Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr ließ zunächst auf Entspannung am Wohnungsmarkt hoffen. Allerdings ist die Zahl der Fertigstellungen rückläufig, so dass unterm Strich nach wie vor Hunderttausende Wohnungen fehlen.

Den Ernst der Lage hat auch die schwarz-rote Koalition als „eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit“, so Bundeskanzler Friedrich Merz, erkannt und erste Schritte eingeleitet. Aber auch wenn der „Bau-Turbo“ zünden sollte und Standards gesenkt werden – es bleibt das Problem der hohen Baukosten und Zinsen, das den Wohnungsbau ausbremst.

Die KWG hat deshalb wie so viele andere Wohnungsunternehmen aus Kostengründen ihre Neubauvorhaben auf Eis gelegt. Wir halten aber nach wie vor daran fest, zusammen mit der Stadt Helmstedt in Offleben einen Tante-Enso-Markt zu errichten. Damit sollen die Nahversorgung sowie ein Angebot an regionalen Dienstleistungen nachhaltig vor Ort sichergestellt werden.

Die Anforderungen an den Klimaschutz stellen die KWG ebenfalls vor erhebliche Herausforderungen. Punktuell haben wir bereits einzelne Maßnahmen für mehr Energieeffizienz vorgenommen, wie den Einbau wärmeisolierender Fenster. Eine umfassende Strategie für mehr Klimaschutz bereiten wir aktuell vor. Die Ergebnisse der energetischen Bestandsanalyse, mit der wir die IWB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH beauftragt hatten, werden wir als strukturierten Klimapfad formulieren und nach und nach umsetzen. Dafür haben wir für die kommenden fünf Jahre die erforderlichen finanziellen Mittel eingeplant. Diese Investitionen dienen der notwendigen Weiterentwicklung unseres Bestands und sichern die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens.

Sie sehen, die Zeiten sind zwar schwierig, aber die Herausforderungen hindern uns nicht daran, weiterhin guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Zahlen beweisen es: Der KWG ist es im vergangenen Geschäftsjahr gelungen, erneut ein solides Ergebnis zu erwirtschaften. So konnten wir unsere Eigenkapitalquote auf gut 34 Prozent steigern und die Rücklagen noch einmal deutlich aufstocken. Ich sehe uns gut gewappnet für die großen Aufgaben, die vor uns liegen.



Was mich außerdem so zuversichtlich macht, ist die gute Zusammenarbeit im Team. Seit gut einem Jahr trage ich nun als Geschäftsführer die Verantwortung für die KWG. In der Zeit habe ich kompetente, zuverlässige und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erlebt, die sich mit ganzem Herzen für die gute Sache der KWG einsetzen. Ihnen gilt mein aufrichtiger Dank.

In diesem Jahr feiert die KWG ihr 75-jähriges Bestehen. Ich bin sicher: Mit diesem tollen Team-Geist, zusätzlicher Manpower und dank der fortschreitenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse wird es uns weiterhin gelingen, den Menschen in und um Helmstedt ein schönes und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Ihr
Thomas Mosenheuer
Geschäftsführer KWG

2025 AUF EINEN BLICK

JAHRESÜBERSCHUSS

998 T€

Vj. 804 T€

EIGENKAPITALQUOTE

34,07 %

Vj. 32,09 %

BILANZSUMME

106.997 T€

Vj. 110.474 T€

FLUKTUATIONSQUOTE

8,85 %

Vj. 10,63 %

UMSATZERLÖSE

14.952 T€

Vj. 15.058 T€

DURCHSCHN. SOLLMIETE

5,99 €/m²

Vj. 5,93 €/m²

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

4.403 T€

Vj. 4.131 T€

WOHNUNGEN/GEWERBE

3.259

eigene und betreute

Vj. 3.241

Angaben zur Gesellschaft

Gründung: 20.03.1951

Handelsregister:

HRB 100835 AG Braunschweig
Gesellschaftsvertrag: Stand 28.08.2012

Verbandszugehörigkeit:

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

Sitz des Unternehmens:

38350 Helmstedt
Poststraße 11
Telefon: 0 53 51/12 06-0
Telefax: 0 53 51/12 06-99
E-Mail: info@kwg-helmstedt.de
Internet: www.kwg-helmstedt.de

Zulassung für Tätigkeiten nach § 34 c GewO durch IHK BS



Aufgaben des Unternehmens

Die Gesellschaft hat sich vorrangig einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu widmen. Sie errichtet und bewirtschaftet Gebäude und Anlagen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Gesellschaft kann auch Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, und sonstige Bauten errichten und bewirtschaften; sie kann Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soweit sie mit ihren Bauvorhaben in Zusammenhang stehen, bereitstellen. Diese Leistungen können auch auf dem Wege der Betreuung ausgeübt werden. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Dorf- und Stadterneuerung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Zur Erfüllung der vorgenannten Tätigkeiten kann die Gesellschaft alle erforderlichen Nebengeschäfte und Dienstleistungen (mittelbar oder unmittelbar) erbringen.

Beurteilung des Geschäftsjahres 2025

Im Geschäftsjahr 2025 lag der Schwerpunkt auf der Bewirtschaftung des eigenen und fremden Grundbesitzes, Neubauaktivitäten waren nicht zu verzeichnen. Die begonnenen Planungen für neue Projekte konnten aufgrund von rechtlichen Hindernissen nicht fortgeführt und/oder abgeschlossen werden.

Das Geschäftsjahr 2025 war neben der Versorgung der ukrainischen Flüchtlinge von energetischen Modernisierungen geprägt. Anfang 2025 wurden uns die Ergebnisse der energetischen Bestandsanalyse und der CO₂-Bilanz hinsichtlich der Struktur der Heizungsanlagen, der Gebäudehülle und der Energieeffizienz unserer Wohnungsbestände durch die IWB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH vorgestellt. Diese Ergebnisse sollen nunmehr in einem strukturierten und abgestimmten Vorgehen umgesetzt werden. Die fehlende Planungssicherheit aufgrund der noch nicht abgeschlossenen regulatorischen Einschätzung der energetischen Maßnahmen im Kontext mit der zwingend notwendigen bilanziellen Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen sind der Grund dafür, dass noch nicht mit der konkreten Umsetzung begonnen worden ist.

Aufgrund der Bestandsausweitung unseres Portfolios und der Fremdverwaltungen sowie damit einhergehende Personalaufstockungen und die Digitalisierung haben uns in den vergangenen Jahren über die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes nachdenken lassen. Erste Planungen zur Nutzung des der Stadt Helmstedt gehörenden Bahnhofsgebäudes mit ergänzendem Neubau wurden erstellt. Eine Realisierung ist aber aufgrund umfangreicher Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG aktuell nicht absehbar. Sollten sich hierzu bis Ende des Geschäftsjahres 2026 keine wesentlichen Veränderungen einstellen, werden wir uns mit Alternativen, wie der Veränderung unseres bestehenden Verwaltungsgebäudes in der Poststraße in Helmstedt, beschäftigen.



Team und Ausbildung

Beteiligung an Berufsorientierungsmesse

Schülerinnen und Schüler der allgemeinbildenden und berufsbildenden Schulen im Landkreis Helmstedt hatten am 9. September 2025 auf der Domäne Schickelsheim in Königslutter Gelegenheit, sich über verschiedene Ausbildungsberufe zu informieren.



Und wer kam für diese Aufgabe besser infrage als unser Auszubildender Dominik Engel (2. v. r.) sowie unsere früheren Azubis Jana Somplatzki, Anne Schröder (Ausbilderin) und Clemens Werner (v. l.). Gemeinsam gaben sie den vielen interessierten jungen Menschen praxisnahe Einblicke in die Ausbildung zur Immobilienkauffrau beziehungsweise zum Immobilienkaufmann bei der KWG.

Modernisierung und Sanierung



Vorher



Nachher

Wohnen im historischen „Weichbrodt-Haus“

Nachdem wir das denkmalgeschützte sogenannte „Weichbrodt-Haus“ auf dem Holzberg aufwendig saniert haben, sind dort sechs Wohnungen zwischen 25 und 55 Quadratmetern entstanden. Das historische Gebäude stammt aus dem Jahr 1732. Die KWG hatte es 2018 erworben, entkernt und die historische Struktur sorgfältig rekonstruiert. Mit dem „Weichbrodt-Haus“ haben wir auf dem Holzberg in Helmstedt ein weiteres sanierungsbedürftiges Objekt revitalisiert.



Vorher



Nachher

Modernisierung bei Mieterwechsel

Ziehen Mieter aus, begutachten wir den Zustand der Wohnung und modernisieren sie bei Bedarf umfassend, bevor wir sie wiedervermieten. In den beiden Wohnungen in Velpke und Lehre beispielweise erhielten die Räume einen neuen Anstrich und teilweise neue Bodenbeläge. In den Bädern sorgen moderne Badmöbel und Bodenfliesen für mehr Wohnkomfort.



LAGEBERICHT 2025



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Wesentliche Geschäftsfelder sind die Vermietung und Bewirtschaftung eigenen und fremden Grundbesitzes und die eigene Bautätigkeit zur Bestandsoptimierung und Ergänzung mit Sozialimmobilien, auch in Bauherrngemeinschaften sowie als Bauträger.

Die Ertragsfähigkeit von Investitionen wird anhand der Auswirkungen auf die Handelsbilanz geprüft und führt zu positiven Ergebnissen.

Grundbesitzzukäufe

Erworben wurde eine Gewerbeeinheit in Helmstedt, Am Bötschenberg 4, welche ab 2026 als Bildungseinrichtung und Beherbergungsbetrieb an die Politische Bildungsstätte Helmstedt e. V. vermietet wird.

Bewirtschaftungstätigkeit

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Helmstedt bewirtschaftet folgende Bestände im Landkreis Helmstedt und im östlichen Ringgebiet der Stadt Braunschweig:

Grundbesitzverkäufe

Verkäufe haben im Jahr 2025 nicht stattgefunden.

	2025	2024
I. Wohnungen/Gewerbe zum 31.12.2025		
eigene Wohnungen	2.170	2.164
davon freifinanziert	1.950	1.944
davon Altenwohnungen	371	371
eigene Gewerbeeinheiten	76	75
1. eigene gesamt	2.246	2.239
eigene Garagen/Stellplätze	453	480
betreute Wohnungen	975	963
betreute Gewerbeeinheiten	38	39
2. betreute gesamt	1.013	1.002
betreute Garagen/Stellplätze	226	226
3. Gesamt eigene und betreute (ohne Garagen/Stellplätze)	3.259	3.241

Die von uns **bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche beträgt 157.617,39 m² (davon 19.727,06 m² Gewerbeflächen)** und ist gegenüber dem Vorjahr um 3.884,44 m² angestiegen. Durch Erwerb ist eine Gewerbeeinheit mit 4.041,00 m² Nutzfläche

zugewonnen. Aufgrund der Aufteilung einer weiteren Gewerbeeinheit mit anschließender Umnutzung zu sechs Wohneinheiten sind dagegen 156,56 m² Wohn-/Nutzfläche weggefallen.

1.1 Rahmenbedingungen

Das wirtschaftliche Umfeld war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer erhöhten Unsicherheit geprägt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde auch im Berichtsjahr durch die anhaltenden Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, geopolitische Spannungen sowie globale Handelskonflikte belastet. Hinzu kamen weiterhin hohe Energiepreise, ein insgesamt erhöhtes Zinsniveau sowie eine gedämpfte Investitionsbereitschaft, insbesondere im Wohnungsneubau.

Die Inflationsrate ging im Jahresverlauf 2025 gegenüber den Vorjahren zwar spürbar zurück, blieb jedoch auf einem Niveau, das sich weiterhin kostensteigernd auf Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkte. Parallel hierzu führten die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höheren Finanzierungskosten zu einer anhaltenden Zurückhaltung bei Neubauprojekten sowie zu einer spürbaren Abkühlung des Wohnungsneubaumarktes.

Für die Wohnungswirtschaft insgesamt ergab sich daraus ein weiterhin angespanntes Marktumfeld. Während die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in nachfragestarken Teilmärkten, unverändert hoch blieb, standen steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen einem wirtschaftlich darstellbaren Neubau vielfach entgegen. Die Neubautätigkeit blieb daher auch im Jahr 2025 auf niedrigem Niveau.

Demografische Entwicklungen wirken sich weiterhin differenziert auf die regionalen Wohnungsmärkte aus. Der langfristige Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter setzt sich fort, wird jedoch regional – insbesondere durch Zuzüge – teilweise kompensiert. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bleibt die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die maßgebliche Größe. Der Trend zu kleineren Haushalten und einem hohen Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten hält an und beeinflusst nachhaltig die Nachfrage nach Wohnungsgrößen und -typen.

1.2 Geschäftsverlauf

Ungebrochen ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Neubauten, dies wird auch bei Marktberuhigung anhalten. Die Leerstände in unserer Gesellschaft haben sich in den wichtigsten Teilmärkten stabil entwickelt. Die Neuvermietungen bewegen sich leicht über Kündigungsniveau. Die Wohnungswechsel im Bestand sind von 253 im Jahr 2024 auf 162 im Jahr 2025 zurückgegangen.

Die Vergabequote lag bei 83,59 % (2024 = 111,74 %, 2023 = 117,57 %, 2022 = 124,06 %, 2021 = 100,4 %, 2020 = 90,0 %, 2019 = 87,8 %).

Im Rahmen der im Jahr 2021 für den Stadtteil Offleben gestarteten Wohnungsbauoffensive verfolgt die Gesellschaft das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität in diesem Quartier nachhaltig zu verbessern und den Stadtteil langfristig zu stabilisieren. Die Initiative ist bewusst räumlich begrenzt und auf die besonderen strukturellen und versorgungsbezogenen Herausforderungen in Offleben ausgerichtet.

Die Wohnungsmärkte im Landkreis Helmstedt entwickelten sich auch im Geschäftsjahr 2025 weiterhin uneinheitlich. In den Städten Helmstedt und Königslutter am Elm besteht bei stabiler Bevölkerungsentwicklung nach wie vor ein angespannter Wohnungsmarkt. In anderen Teilmärkten zeigen sich hingegen strukturelle Leerstände, insbesondere bei nicht modernisierten Beständen und in Lagen mit geringerer Nachfrage. Die im Vorjahr beschriebenen regionalen Unterschiede haben sich damit im Berichtsjahr bestätigt.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach modernisiertem und energetisch ertüchtigtem Wohnraum steht einem steigenden Investitionsbedarf im Bestand gegenüber. Gleichzeitig gewinnen energetische Anforderungen, Klimaschutzvorgaben sowie die CO₂-Bepreisung weiter an Bedeutung und stellen die Wohnungswirtschaft vor zusätzliche wirtschaftliche und organisatorische Herausforderungen.

Fazit:

Die Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft blieben im Geschäftsjahr 2025 insgesamt anspruchsvoll. Die Kombination aus erhöhten Kosten, regulatorischen Anforderungen und regional differenzierten Wohnungsmärkten erfordert weiterhin eine differenzierte, am Bedarf orientierte Bestands- und Investitionsstrategie. Diese Rahmenbedingungen bildeten die Grundlage für den im Folgenden dargestellten Geschäftsverlauf.

Unsere Gesellschaft erfüllt ihre gesellschaftsvertraglichen Ziele seit Jahren durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, ergänzt um Dienstleistungen im Bereich des betreuten Wohnens sowie die Bewirtschaftung von Sozial- und Gemeinschaftsimmobilien.

Vor dem Hintergrund der seit mehreren Jahren deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie der insgesamt anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau wurde die Wohnungsbauoffensive Offleben im Geschäftsjahr 2025 konsequent an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst. Der Schwerpunkt lag weiterhin auf der Prüfung und Priorisierung einzelner Maßnahmen sowie auf der Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit möglicher Projekte. Neue bauliche Vorhaben wurden daher nur weiterverfolgt, sofern diese unter den aktuellen Marktbedingungen grundsätzlich darstellbar erschienen.

Ergänzend zu wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen verfolgt die Gesellschaft im Rahmen der Wohnungsbauoffensive Offleben auch das Ziel, die wohnungsnahe Infrastruktur und Nahversorgung im Stadtteil zu stärken. In diesem Zusammenhang wird gemeinsam mit der Stadt Helmstedt die Entwicklung eines Standortes auf einem im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstück vorangetrieben. Vorgesehen ist die Ansiedlung

eines sogenannten „Tante-Enso“-Marktes in Kombination mit weiteren bürgernahen Dienstleistungen, wie beispielsweise einem Bäcker, einem Café, einem Friseur oder vergleichbaren Angeboten. Ziel ist es, die Versorgungssituation vor Ort zu verbessern und das Wohnumfeld nachhaltig aufzuwerten.

Die konkrete Ausgestaltung des Projektes befindet sich derzeit noch in der Abstimmung. Insbesondere die Frage der Bauherrenschaft ist noch nicht abschließend geklärt. Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, dass die Stadt Helmstedt als Bauherr auftritt, da sie Fördermittel aus dem Strukturhilfeprogramm im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus dem Braunkohlebergbau einsetzen kann. Die Gesellschaft begleitet das Projekt konzeptionell und stellt hierfür das entsprechende Grundstück zur Verfügung.

Insgesamt blieb die Wohnungsbauoffensive Offleben auch im Geschäftsjahr 2025 ein gezieltes strategisches Handlungsfeld der Gesellschaft. Die Umsetzung erfolgt weiterhin schrittweise, mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, finanziellen und quartiersbezogenen Rahmenbedingungen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Grundlagen zur weiteren Umsetzung der Klimaschutz- und Dekarbonisierungsstrategie durch die vorgestellte energetische Bestandsanalyse und CO₂-Bilanzierung weiter konkretisiert; hieraus werden priorisierte Maßnahmenpakete für die Folgejahre abgeleitet.

Die **Leerstandquote** beträgt jetzt 10,7 % (Vj. 9,2 %). Der Gesamtleerstand abzüglich der bereits neu vermieteten Wohnungen beträgt im Unternehmen 9,1 % (Vj. 8,0 %). Von den am 01.01.2025 leerstehenden 214 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren am 31.12.2025 insgesamt 69 Einheiten wieder vermietet. 32 Wohneinheiten werden modernisiert. Allerdings stehen noch 86 Wohnungen = 40,2 % (Vj. 34,4 %) länger als 18 Monate strukturbedingt in der Stadt Helmstedt Ortsteil Büddenstedt, und Schöningen leer. In den übrigen Standorten erfolgt eine Neuvermietung zunehmend direkt im Anschluss an das beendete Mietverhältnis, in der überwiegenden Anzahl innerhalb von einigen Wochen bzw. bis maximal zu einem Jahr.

Trotz der in einigen Kommunen beobachteten Leerstände fehlen preiswerte Wohnungen in Nachfragemärkten für einen Teil der breiten Bevölkerungsschichten. Engpässe gibt es bei

kleinen Wohnungen und Wohnungen nach SGB-II, insbesondere im nördlichen Landkreis und der Stadt Helmstedt. Hieran wird sich auch nichts bei fortschreitender energetischer Transformation ändern. Nach Anpassung der Sätze der als angemessen zu berücksichtigenden Wohnkosten durch den Landkreis Helmstedt können weiter auch B-Schein Berechtigte in unsere neu gebauten Sozialwohnungen in Königslutter am Elm, in Velpke und in Grasleben einziehen, sofern das Jobcenter bzw. das Sozialamt die Wohnkosten zu übernehmen hat.

Zum 31.12.2025 sind in unserem Wohnungsbestand 211 Wohnungen mit SGB-II- und SGB-XII-Berechtigten belegt. Die an uns vom Jobcenter oder Landkreis überwiesenen Mieten betragen 105.639,87 € (Vj. 116.386,92 €) monatlich.

Keine besonderen Risiken liegen in der **Altersstruktur** unserer Mieterhaushalte, bedingt auch durch die Fluktuation unter Vorjahresniveau.

Im Segment „**Wohnen für Senioren**“ stehen von unseren insgesamt 371 Altenwohnungen (= 17,14 % des Bestandes) derzeit 42 Wohnungen (Vj. 34 WE) leer. Dies sind 20,59 % des bereinigten Leerstandes aller Wohnungen, wobei davon allein in der Stadt Schöningen 15 Wohnungen und in dem Ortsteil Büddenstedt der Stadt Helmstedt 8 Wohnungen betroffen sind. Von den 42 leerstehenden Altenwohnungen konnten 3 Wohnungen bereits wieder vermietet werden.

Die Vermietungssituation bei den Altenwohnungen in den Altenpflegezentren in Helmstedt, Königslutter am Elm, Velpke und Danndorf ist nach wie vor stabil. Dort wurden Wohnungen zusammen mit Pflegeheimen, Tagespflegeeinrichtungen und Zusatzangeboten wie beispielsweise Cafés geschaffen. Trotz des höheren Preisniveaus gibt es hier Nachfrage und Wartelisten. Wir haben nur temporäre Leerstände. Auftretende höhere Leerstände wie z. B. durch Todesfälle oder den Übergang in Pflegeeinrichtungen, können zeitnah abgebaut werden.

Unsere Wohnungen werden zu marktgerechten Mieten vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch. Unser Geschäftsmodell zielt nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ab, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Ist-Mieten	10.438	10.350	10.302
Instandhaltungsaufwendungen einschl. Rückstellungen	2.979	3.635	3.379
Zinsaufwendungen	1.160	1.171	1.150
Jahresüberschuss	1.221	998	804

Die **Mietpreisentwicklung** wird geprägt durch Anhebungen im Bestand (nach § 558 BGB und durch Modernisierungen), Neuvermietungen nach erfolgter Modernisierung und von fertiggestellten Neubauten.

Die Sollmieten (inkl. Gewerbe, ohne Garagen und Einstellplätze) betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 5,99 €/m² nach 5,93 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote ist von 10,63 % im Vorjahr auf 8,85 % gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen nach Vorgenanntem (nach Abzug von Versicherungserstattungen) durchschnittlich rd. 27,13 €/m² (Vj. 25,09 €/m²).

	2025	2024
Instandhaltungskosten gesamt	4.402,6	4.131,0
davon		
a) aus Versicherungsschäden	233,1	233,4
b) Instandhaltungsanteile in Zusammenhang mit planmäßigen Modernisierungen	1.688,1	1.485,1
c) Instandhaltungsanteile in Zusammenhang mit a. o. Maßnahmen	19,1	100,2
d) anteilige Löhne/Gehälter und sächliche Verwaltungskosten für den Einsatz unserer eigenen Mitarbeiter und Anteile für den mit der Instandhaltung verbundenen Verwaltungsaufwand	814,9	752,1
e) laufende Kleininstandhaltungen und Sanierungen	1.647,4	1.560,2
zu b) und c) hiervon mietwirksam	625,0	534,3

Unser Bilanzergebnis wird zum einen entscheidend vom Umfang der jährlichen Modernisierungen und zum anderen vom bilanziellen Ansatz beeinflusst.

Der Planansatz 2026 für laufende Instandhaltungen wird den Bedürfnissen angepasst und liegt leicht über Vorjahresniveau. Zusätzlich ist ein Instandhaltungsanteil an den Modernisierungsmaßnahmen von 1.605,5 T€ geplant, der vollumfänglich aus eigener Liquidität finanziert wird.

Die Zinsaufwendungen für Bestandsdarlehen sind aufgrund modernisierungsbedingter Neuaufnahmen sowie deren Vollauswirkungen aus dem Vorjahr um 20,7 T€ angestiegen. Des Weiteren wirkten sich im Geschäftsjahr vorzunehmende Prolongationen nach Auslauf der Zinsbindungsfristen in Einzelfällen zinserhöhend aus. Die Auswirkung der Zinsdegression aufgrund fortschreitender Tilgung konnte die vorgenannten Effekte nicht in vollem Umfang kompensieren.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 weiterhin positiv.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch die stabile Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes getragen. Die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind dem wachsenden und zugleich alternden Bestand bedarfsgerecht angepasst und konnten im Berichtsjahr planmäßig umgesetzt werden.

Die organisatorische Weiterentwicklung der Gesellschaft, insbesondere durch gezielte Personalaufstockungen, die zunehmende Übernahme von Verwaltungsleistungen sowie die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse, stärkt nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Die hiermit verbundenen Aufwendungen werden dauerhaft durch die erzielten Mieterlöse sowie durch aktivierte Eigenleistungen und zusätzliche Erträge aus Verwaltungsübernahmen getragen.

Insgesamt sieht sich die Gesellschaft damit wirtschaftlich solide aufgestellt, um die anstehenden Herausforderungen im Bestand auch künftig bewältigen zu können.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Ertragslage

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

Entwicklung der Ertragslage	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
1. Bewirtschaftungstätigkeit			
Umsatzerlöse/andere Erträge	19.642,5	19.549,8	92,7
Aufwendungen	-19.002,4	-18.663,6	-338,8
	640,1	886,2	-246,1
2. Betreuungstätigkeit			
Umsatzerlöse	363,4	341,9	21,5
Aufwendungen	-359,8	-344,4	-15,4
	3,6	-2,5	6,1
3. Neubau- und Umbautätigkeit u. a. / Anlagevermögen			
Aktivierete Eigenleistungen/andere Erträge	1,2	15,7	-14,5
Aufwendungen aus der Neu- und Umbautätigkeit	-39,4	-67,9	28,5
	-38,2	-52,2	14,0
4. Neubautätigkeit Umlaufvermögen			
Verkaufserlöse/Bestandsveränderungen	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke einschl. Verwaltungskosten	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0
5. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Sonstige betriebliche Erträge	1.597,7	137,2	1.460,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.205,7	-165,1	-1.040,6
	392,0	-27,9	419,9
Gesamtsummen	997,5	803,6	193,9

Der Jahresüberschuss ist – branchenüblich – durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des gesellschaftseigenen Bestandes geprägt. Im Vorjahresvergleich standen höheren Sollmieterträgen insgesamt gestiegene Bewirtschaftungskosten (u. a. Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Vermieteranteil an den CO₂-Kosten gemäß CO₂KostAufG, Zinsaufwendungen) gegenüber. Zusätzlich waren hier aufgrund der personellen Verlagerung von Neubauaktivitäten hin zur Instandhaltung und Bestandsmodernisierung höhere Personal- und Sachkosten anhand des BAB zu verrechnen.

Der Geschäftsbereich der Betreuungstätigkeit umfasst neben der Fremdverwaltung auch die technische Betreuung für Dritte.

Anpassungen der Verwaltergebühren erfolgen kontinuierlich oder bei Wieder-/Neubestellungen. Das mit Vollkostenansatz ermittelte Ergebnis trägt zu Deckungsbeiträgen bei den Personal- und Sachkosten bei und schließt im Berichtsjahr mit einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis. Die Akquisition zusätzlicher Fremdverwaltungen führen kurz- bis mittelfristig zu steigenden Überschüssen. Beschlossene technische Betreuungsleistungen führen oft erst in Folgejahren zu Erträgen.

Die Neubautätigkeit für Objekte des Anlagevermögens schließt erwartungsgemäß mit einem Minusergebnis, was insbesondere auf nicht aktivierungsfähige Personal- und Sachaufwendungen zurückzuführen ist.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet im Wesentlichen periodenfremde, nicht regelmäßig wiederkehrende bzw. nicht der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen und Erträge. Ein Ergebnisvergleich mit Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich. Im Geschäftsjahr 2025 haben hier insbesondere handelsrechtlich gebotene Zuschreibungen sowie die Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung ihren Niederschlag gefunden. Aufwandseitig wirkten sich vor allem außerplanmäßig vorzunehmende Wertberichtigungen auf das Anlagevermögen gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 997,5 T€ (Vj. 803,6 T€).

Rentabilitätskennziffern	2025 %	2024 %
Eigenkapitalrentabilität	2,74	2,27
Gesamtkapitalrentabilität	2,05	1,79
Umsatzrentabilität	41,59	42,96

Die Rentabilität des Unternehmens war im Jahr 2025 voll gegeben.

2.2 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung		Veränderung absolut %
	T€	%	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	97.237,5	90,88	100.055,7	90,57	-2.818,2	-2,55	97,18
Umlaufvermögen	9.746,9	9,11	10.406,1	9,42	-659,2	-0,60	93,67
Rechnungsabgrenzungsposten	12,6	0,01	12,6	0,01	0,0	0,00	100,00
Gesamtvermögen	106.997,0	100,00	110.474,4	100,00	-3.477,4	-3,15	96,85

Passiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung		Veränderung absolut %
	T€	%	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	36.450,4	34,07	35.452,9	32,09	997,5	0,90	102,81
Rückstellungen							
langfristig	5,5	0,01	1.242,2	1,12	-1.236,7	-1,12	0,44
kurzfristig	750,9	0,70	838,7	0,76	-87,8	-0,08	89,53
Verbindlichkeiten							
langfristig	63.516,9	59,36	65.915,6	59,67	-2.398,7	-2,17	96,36
kurzfristig	6.273,3	5,86	7.025,0	6,36	-751,7	-0,68	89,29
Gesamtkapital	106.997,0	100,00	110.474,4	100,00	-3.477,4	-3,15	96,85

Der hohe Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme ist mit 90,88 % branchenüblich (Vj. 90,57 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) gedeckt. Die zum Vorjahr rückläufige Entwicklung um -2.818,2 T€ resultiert aus plan- und außer-

planmäßigen Abschreibungen von -3.746,6 T€ und Buchwertabgängen von -42,2 T€, die durch die investitionsbedingten Zugänge von 723,4 T€ und Zuschreibungen von 247,2 T€ nicht in voller Höhe ausgeglichen werden konnten.

Der im Umlaufvermögen ausgewiesene Bestand an kurz- und mittelfristigen Vermögenswerten nahm stichtagsbedingt per Saldo um 659,0 T€ ab. Ursächlich dafür war insbesondere der gesunkene Bestand an liquiden Mitteln und sowie der zuteilungsbedingte Rückgang von Bausparguthaben. Demgegenüber standen gestiegene Bestände an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) sowie höhere sonstige Vermögensgegenstände (im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Hausgeldzahlungen und nicht verbrauchte Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften sowie Forderungen aus Versicherungsentschädigungen und Schadenersatz).

Insgesamt verringerte sich die Bilanzsumme um 3.477,4 T€ bzw. 3,15 %. Dies führte in Verbindung mit dem Jahresüberschuss von 997,5 T€ zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von 32,09 % auf 34,07 %.

Die Verringerung der Bilanzsumme fand auf der Passivseite insbesondere bei den langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten ihren Niederschlag. Die Kreditverbindlichkeiten verringerten sich per Saldo um 2.328,3 T€, da den

Neuaufnahmen von 1.155,4 T€ planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von 3.483,6 T€ gegenüberstanden. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden ergebniswirksam aufgelöst (1.158,0 T€). Sie wurden aufgrund des Beibehaltungswahlrecht des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) über das Geschäftsjahr 2009 hinaus fortgeführt und verbraucht, Zuführungen waren dagegen nicht mehr zulässig.

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	31.12.2025 %	31.12.2024 %
Eigenkapitalquote	34,07	32,09
Anlagenintensität	90,88	90,57
Fremdfinanzierung des Umsatzes	424,83	445,98

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

2.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 20 Jahren und anfänglicher Tilgung von bis zu 26,22 %. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus, verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien bei einem Kreditinstitut in Höhe von 1.000 T€. Aufgrund unseres wiederkehrenden „Testat Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank“, unseres Bonitätszertifikats

„CrefoZert der Creditreform Braunschweig Göttingen Bruns & Harland GmbH & Co. KG“ vom 06.11.2025 sowie freien Sicherheiten könnten die Kreditlinien jederzeit aufgestockt werden.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,83 % nach 1,74 % im Vorjahr.

Die Zinssätze für Fremdmittel liegen im geförderten Bereich (inkl. Verwaltungsgebühren) zwischen 0,25 % und 3,23 % sowie im frei finanzierten Bereich zwischen 0,45 % und 4,50 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme des Berichtsjahres, unterteilt nach laufender Geschäftstätigkeit sowie Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Finanzlage Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	997,5	803,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.746,6	2.718,7
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-247,2	0,0
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-1.236,7	-30,0
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,7	-7,5
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,1	0,1
Cashflow nach DVFA /SG ¹⁾	3.266,0	3.484,9
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-328,2	957,1
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristige Rückstellungen	-87,8	-56,3
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva	-793,0	-112,3
Zinsaufwendungen	1.171,0	1.150,3
Zins- und Beteiligungserträge	-62,5	-52,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.165,5	5.371,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	36,6	9,5
Ausgaben für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-782,5	-607,1
Einzahlungen auf disponible Bausparverträge	-70,6	0,00
Investitionszuschüsse	29,9	6,7
Rückflüsse Termingeldanlagen (Laufzeit über 3 Monate)	0,0	1.000,0
Zins- und Beteiligungserträge	62,5	52,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-724,1	461,6
III. Finanzierungsbereich		
Valutierung von Darlehen	1.155,4	1.009,3
Planmäßige Tilgungen	-2.860,6	-2.797,1
Rückzahlungen und Tilgungszuschüsse	-623,0	-4,0
Einzahlungen auf vorfinanzierte Bausparverträge	-41,9	-61,4
Rückflüsse aus nicht disponiblen Bausparverträgen	292,6	0,0
Zinsaufwendungen langfristige Finanzierung	-1.171,0	-1.150,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.248,5	-3.003,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-807,1	2.829,2
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.861,4	2.032,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.054,3	4.861,4

¹⁾ DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Der **Cashflow nach DVFA/SG** der für Darlehenstilgungen, Investitionen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 3.266,0 T€ um 218,9 T€ unter dem Vorjahresniveau.

So waren z. B. im Vorjahr höhere Liquiditätszuflüsse aus der Zuteilung von Bausparverträgen zu verzeichnen, wohingegen im Berichtsjahr höhere Abflüsse aus der Rückzahlung von Abrechnungsguthaben zu verzeichnen waren.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** verringerte sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um 2.205,7 T€. Im Unterschied zum Cashflow nach DVFA/SG werden hier auch Zahlungsströme berücksichtigt, die aus der liquiditätsbedingten Veränderung kurzfristiger Vermögens- und Schuldposten resultieren (s. u. Liquiditätsveränderungsrechnung).

Im Ergebnis zeigt die **Kapitalflussrechnung**, dass sich der Bestand an kurzfristig zur Verfügung stehenden liquiden Finanzmitteln stichtagsbedingt um 807,1 T€ verringert hat.

Kapitalflussrechnung im Vergleich zu Vor- und Folgejahren	Planung 2026 T€	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Cashflow DVFA/SG	2.744	3.266	3.485	3.478	2.247
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.339	3.166	5.371	5.728	3.054
Planmäßige Tilgung	-2.943	-2.861	-2.797	-2.757	-2.484
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-595	-754	462	-6.424	1.341
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.854	-3.219	-3.004	1.178	-7.032
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-110	-807	2.829	482	-2.907
Finanzmittelbestand am Jahresende	3.944	4.054	4.861	2.032	1.550

Kennzahlen zur Liquidität	2025	2024
Tilgungskraft	1,14	1,25
Zinsaufwand/m ² Wohn- und Nutzfläche/Monat	0,63 €	0,62 €
Zinsaufwand in Prozent der Netto-Kaltniete	10,50 %	11,34 %
Kapitaldienst in Prozent der Netto-Kaltniete (ohne Gewerbe)	46,78 %	46,12 %

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Weitere Kennzahlen

	2025	2024
Anlagendeckungsgrad	102,81 %	102,55 %
Eigenkapitalquote	34,07 %	32,09 %
Eigenkapitalrentabilität	2,74 %	2,27 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,72 €/m ²	5,65 €/m ²
Fluktuationsquote	8,85 %	10,63 %
Leerstandsquote zum Stichtag	10,7 %	9,2 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	26,82 €/m ²	25,09 €/m ²

2.5 Abschließende Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 insgesamt geordnet und stabil dargestellt hat. Die laufende Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bildete weiterhin die tragende Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung.

Trotz eines weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeldes konnte ein positives Jahresergebnis erzielt und die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden. Die Liquiditätslage war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gesichert; sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden.

Die Finanzierungsstruktur ist durch einen hohen Anteil langfristig gebundener Fremdmittel sowie eine ausgewogene Verteilung der Zinsbindungsfristen gekennzeichnet.

Die Gesellschaft verfügt damit über eine solide wirtschaftliche Basis, um die anstehenden Aufgaben im Bestand sowie die weiteren strategischen Herausforderungen auch künftig verlässlich bewältigen zu können. Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag als geordnet und tragfähig.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Steuerung einzuleiten. Grundlage hierfür sind regelmäßige Auswertungen von Kennzahlen, eine unterjährige interne Berichterstattung sowie die laufende Beobachtung externer Einflussfaktoren, insbesondere der Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes.

Markt- und Leerstandsrisiken

Risiken aus Leerständen bestehen insbesondere in Teilmärkten mit strukturellem Nachfragerückgang sowie bei nicht oder nur eingeschränkt modernisierten Beständen. Diese Risiken werden im Rahmen der Wirtschaftsplanung berücksichtigt und durch eine bedarfsgerechte Bestandsentwicklung, gezielte Modernisierungen sowie durch eine aktive Vermietungsstrategie begrenzt. In nachfragestarken Teilmärkten werden derzeit keine wesentlichen Leerstandsrisiken gesehen.

Kosten- und Investitionsrisiken

Steigende Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten können dazu führen, dass geplante Maßnahmen wirtschaftlich nur eingeschränkt darstellbar sind oder zeitlich angepasst werden müssen. Insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Maßnahmen und den gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudebestand besteht ein erhöhtes Kosten- und Steuerungsrisiko. Diesen Risiken begegnet die Gesellschaft durch eine priorisierte Maßnahmenplanung, eine laufende Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie ein enges Projekt- und Kostencontrolling.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus bei zukünftigen Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Aufgrund der langfristigen Ausgestaltung der Finanzierungen, der gestaffelten Zinsbindungsfristen sowie der fortschreitenden Entschuldung durch planmäßige Tilgungen halten sich diese Risiken derzeit in einem überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich beobachtet und in die Finanzplanung einbezogen.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Die zunehmenden regulatorischen Anforderungen, insbesondere im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz und CO₂-Bepreisung, stellen die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen können zu zusätzlichem Investitionsbedarf, erhöhten Kosten oder Einschränkungen bei der Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen führen. Die Gesellschaft verfolgt die rechtlichen Entwicklungen fortlaufend und berücksichtigt diese bei der strategischen und operativen Planung.

Krisen- und Infrastrukturrisiken

Ausfälle kritischer Infrastrukturen, insbesondere in den Bereichen Energie- und Wasserversorgung sowie IT- und Telekommunikation, können die Bewirtschaftung von Mehrfamilienhäusern und die Arbeitsfähigkeit des Unternehmens kurzfristig erheblich beeinträchtigen. Die Abhängigkeit der Wohnungswirtschaft von funktionierenden Versorgungssystemen ist hoch. Die Gesellschaft beobachtet diese Entwicklungen fortlaufend und prüft, in welchem Umfang organisatorische Vorsorge- und Kommunikationsmaßnahmen zur Stärkung der Resilienz sinnvoll umgesetzt werden können.

Bewertungsrisiken

Risiken aus der Bewertung des Immobilienbestandes können sich insbesondere bei anhaltendem strukturellem Leerstand oder bei veränderten marktlichen Rahmenbedingungen ergeben. Die Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände wird regelmäßig überprüft. Einzelne objektspezifische Bewertungsanpassungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund des gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Marktzinsniveaus kann sich bei einzelnen Objekten ein erhöhter Prüfungsbedarf hinsichtlich der Werthaltigkeit ergeben, da höhere Abzinsungszinssätze tendenziell zu niedrigeren beizulegenden Werten führen können.

Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft oder ihre wirtschaftliche Stabilität gefährden könnten.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bietet trotz der dargestellten Risiken auch vielfältige Chancen für eine nachhaltige Weiterentwicklung.

Chancen aus der Bestandsentwicklung

Die gezielte Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bietet die Möglichkeit, die Attraktivität und Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig zu sichern. Insbesondere energetische Maßnahmen und die Verbesserung von Ausstattungsstandards können dazu beitragen, den Wohnwert zu erhöhen, Betriebskosten perspektivisch zu stabilisieren und die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandes zu stärken.

Chancen aus der Nachfrageentwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt in wesentlichen Teilmärkten stabil. Insbesondere kleinere Wohnungen sowie barrierearme und altersgerechte Wohnangebote weisen weiterhin eine hohe Nachfrage auf. Hieraus ergeben sich Chancen für eine nachhaltige Stabilisierung der Vermietungssituation und eine langfristige Bindung der Mieterschaft.

Chancen aus organisatorischer und struktureller Weiterentwicklung

Die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse, die Weiterentwicklung der Organisationsstruktur sowie der Ausbau der Verwaltungstätigkeiten bieten Chancen zur Effizienzsteigerung und zur langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Zusätzliche Verwaltungsübernahmen können zu stabilen ergänzenden Erträgen beitragen und die wirtschaftliche Basis weiter verbreitern.

Chancen aus Kooperationen und Quartiersentwicklung

Die Zusammenarbeit mit Kommunen und weiteren Partnern eröffnet Möglichkeiten zur Weiterentwicklung einzelner Quartiere und zur Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur. Projekte zur Stärkung der Nahversorgung und des Wohnumfeldes, wie sie derzeit im Stadtteil Offleben geprüft werden, können die Attraktivität von Standorten erhöhen und sich langfristig positiv auf die Vermietung und die Bestandsstabilität auswirken.

Chancen aus der Stärkung von Resilienz und Vorsorge

Die zunehmende Auseinandersetzung mit Krisen- und Infrastrukturrisiken bietet zugleich die Chance, die organisatorische Resilienz der Gesellschaft zu stärken. Durch geeignete Vorsorge-, Kommunikations- und Organisationsmaßnahmen kann die Handlungsfähigkeit des Unternehmens auch unter erschwerten Rahmenbedingungen gesichert und das Vertrauen der Mieterschaft weiter gefestigt werden.

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung auch in den kommenden Jahren grundsätzlich stabil entwickeln. Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bleibt weiterhin das tragende Fundament der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist von einem gegenüber dem Berichtsjahr erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen auszugehen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der weiteren Substanzerhaltung des Bestandes sowie auf vorbereitenden und priorisierten Maßnahmen im Zusammenhang mit der energetischen Weiterentwicklung der Gebäude. Diese Maßnahmen dienen der langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und der Bestandsqualität. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Maßnahmen wird weiterhin projektbezogen geprüft und in der Investitionsplanung berücksichtigt.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen durch die Entwicklung der Mieterträge bestimmt. Vor dem Hintergrund einer insgesamt stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in wesentlichen Teilmärkten werden derzeit keine nennenswerten zusätzlichen Leerstands- oder Mietausfallrisiken erwartet. Mietanpassungen erfolgen weiterhin maßvoll und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft wird auch im Prognosezeitraum als geordnet eingeschätzt. Die Finanzierung der geplanten Maßnahmen erfolgt überwiegend aus laufenden Cashflows sowie – soweit erforderlich – durch langfristige Fremdmittel. Aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur mit gestaffelten Zinsbindungsfristen und fortschreitender Tilgung werden aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken aus der Zinsentwicklung gesehen. Gleichwohl bleibt die Entwicklung der Kapitalmärkte ein wesentlicher Beobachtungsfaktor.

Die Neubautätigkeit wird auch im Prognosezeitraum weiterhin zurückhaltend verfolgt. Neue Projekte werden nur dann weiterentwickelt, wenn diese unter den jeweils gegebenen wirtschaftlichen, finanziellen und regulatorischen Rahmenbedingungen darstellbar erscheinen. Kooperationen mit Kommunen und Dritten, insbesondere im Zusammenhang mit der Quartiers- und Infrastrukturentwicklung, können dabei eine ergänzende Rolle spielen.

Insgesamt erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 eine stabile wirtschaftliche Entwicklung. Die finanzielle Basis bleibt solide, sodass die Gesellschaft gut aufgestellt ist, um die anstehenden Aufgaben im Bestand sowie die strategischen Herausforderungen der kommenden Jahre verlässlich bewältigen zu können.

	Plan 2026 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.860	10.350	10.302
Instandhaltungsaufwendungen	4.074	3.635	3.379
Zinsaufwendungen	1.198	1.171	1.150
Jahresüberschuss	82	998	804

Helmstedt, den 31. März 2026

Mosenheuer

JAHRESABSCHLUSS 2025

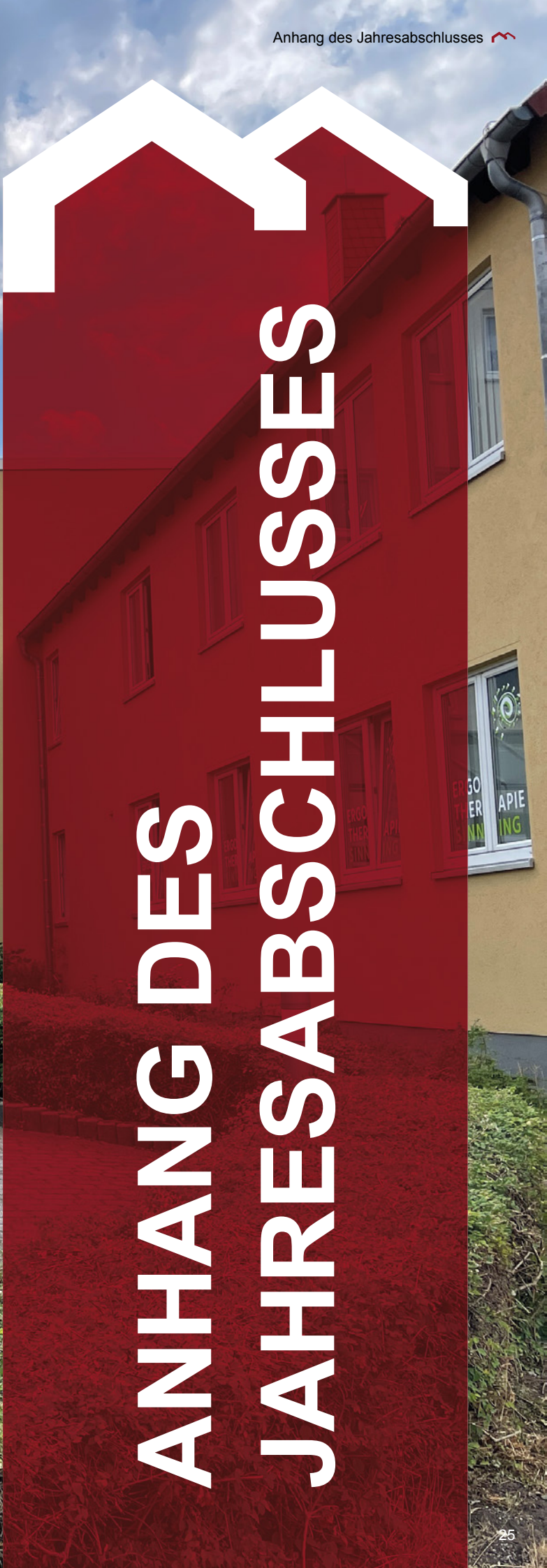
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		2,00	2.185,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.347.497,63		77.141.870,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.449.959,96		22.408.918,19
3. Grundstücke ohne Bauten	169.268,99		169.268,99
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. Maschinen	16.243,67		22.334,15
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.329,02		238.996,39
7. Bauvorbereitungskosten	85.194,42		72.159,39
	97.237.494,69	97.237.494,69	100.053.548,71
Anlagevermögen insgesamt		97.237.496,69	100.055.734,68
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.699.626,12		3.551.825,60
2. Andere Vorräte	41.399,34		46.608,10
	3.741.025,46	3.741.025,46	3.598.433,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	85.152,19		108.142,25
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	447.169,00		447.169,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.826,64		27.765,69
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142,80		142,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.002.483,36		770.987,12
	1.539.773,99	1.539.773,99	1.354.206,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.054.299,01		4.861.426,38
2. Bausparguthaben	411.821,54		592.009,87
	4.466.120,55	4.466.120,55	5.453.436,25
Umlaufvermögen insgesamt		9.746.920,00	10.406.076,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	7.241,93		7.370,70
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.335,13		5.279,65
	12.577,06	12.577,06	12.650,35
Bilanzsumme		106.996.993,75	110.474.461,84

PASSIVA	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		7.694.450,00	7.694.450,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.550.459,87		3.450.638,96
2. Andere Gewinnrücklagen	24.307.801,48		23.584.594,24
	<u>27.858.261,35</u>	<u>27.858.261,35</u>	<u>27.035.233,20</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	997.477,13		803.563,60
2. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-99.747,71		-80.356,36
	<u>897.729,42</u>	<u>897.729,42</u>	<u>723.207,24</u>
		<u>36.450.367,57</u>	<u>35.452.890,44</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		1.236.588,29
2. Sonstige Rückstellungen	756.423,86		844.337,60
	<u>756.423,86</u>	<u>756.423,86</u>	<u>2.080.925,89</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.598.224,16		60.921.827,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.688.202,04		4.693.351,71
3. Erhaltene Anzahlungen	4.982.611,19		5.252.571,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	690.508,69		1.175.966,07
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	828.337,79		891.142,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.318,45		5.786,35
davon aus Steuern: 1.281,34 € (Vj. 5.149,11 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vj. 0,00 €)			
	<u>69.790.202,32</u>	<u>69.790.202,32</u>	<u>72.940.645,51</u>
Bilanzsumme		106.996.993,75	110.474.461,84

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

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	14.543.802,36		14.678.684,55
b) aus Betreuungstätigkeit	360.218,55		339.236,03
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.543,22		40.505,89
	<u>14.952.564,13</u>	14.952.564,13	<u>15.058.426,47</u>
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		147.800,52	-308.084,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		449,75	2.109,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.969.224,22	536.419,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.773.395,03		7.150.728,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.526,57		22.757,07
	<u>7.808.921,60</u>	7.808.921,60	<u>7.173.485,30</u>
6. Rohergebnis		9.261.117,02	8.115.385,24
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.069.214,09		2.002.055,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 19.809,78 € (Vj. 18.118,56 €)	431.258,91		400.198,76
	<u>2.500.473,00</u>	2.500.473,00	<u>2.402.254,06</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.746.555,37	2.718.694,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		675.827,14	702.399,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.480,74	52.547,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.171.154,58	1.150.483,70
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.229.587,67	1.194.101,29
13. Sonstige Steuern		232.110,54	390.537,69
14. Jahresüberschuss		997.477,13	803.563,60
15. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		99.747,71	80.356,36
16. Bilanzgewinn		897.729,42	723.207,24



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben, Erläuterungen und Begründungen zur Form der Darstellung (Gliederung)

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH hat ihren Sitz in Helmstedt und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Braunschweig unter HRB Nr. 100835.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) beachtet.

B. Methodenerläuterung und Angaben zu Bewertungsmethoden

Angabe der auf die Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

a) Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

Geldbeschaffungskosten

Sie wurden einzeln bewertet und in die Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt. Sie werden innerhalb der Festzinsperiode abgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlich künftigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf der Grundlage von § 249 Abs. 2 HGB a. F. wurden Rückstellungen bis 2006 gebildet und in Übereinstimmung mit dem Wahlrecht von Art. 67 Abs. 3 EGHGB über das Geschäftsjahr 2009 hinaus fortgeführt. Die ergebniswirksame Auflösung erfolgte 2025.

Aufwendungsdarlehen

Die erhaltenen Aufwendungsdarlehen sind in voller Höhe passiviert.

Bei der Bilanzierung von Zu- und Abgängen bei Grundstücken wird grundsätzlich der wirtschaftliche Eigentumsübergang zugrunde gelegt.

b) Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit aktiviert, als sie entgeltlich erworben werden.

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

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurden erstmalig die Größenmerkmale von kleinen Kapitalgesellschaften erfüllt. Rechtsfolgen von Größenmerkmalen treten jedoch erst dann ein, wenn sie an den Abschlussstichtagen von zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren über- oder unterschritten werden (§ 267 Abs. 4 HGB).

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Sofern Zinsen während der Bauzeit anfallen, werden diese aktiviert.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50–80 Jahren. Erworben Grundstücke mit Altgebäuden werden, sofern es sich nicht um Sanierungsobjekte handelt, mit dem höchsten zulässigen AfA-Satz von 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Dieser Position zuzurechnende, nach Beginn der Steuerpflicht errichtete Fertigaragen, werden mit 5 % abgeschrieben. Nach Beginn der Steuerpflicht angeschaffte oder hergestellte Außenanlagen und anderen selbstständig zu bewertenden Wirtschaftsgütern werden mit den steuerlich relevanten Prozentsätzen abgeschrieben und nachträgliche Herstellkosten mit 2 %.
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von – nach Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen mit Anbau – 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude, neu beginnend mit dem Geschäftsjahr 1998 und 30 Jahren für Garagen. Der nach Teilveräußerung verbleibende Teil des Gewerbegrundstücks Helmstedt, Kleiner Wall 2 (Baujahr 1906) wird mit 2,5 % abgeschrieben. Das 2002 erworbene, überwiegend gewerblich genutzte Grundstück Lehre, Eitelbrotstr. 1–3 wird mit 3 % auf Gewerbetil- und auf Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Der gewerbliche Teil des Seniorenzentrums Velpke (Neubau) wird mit 3 % abgeschrieben. Die Außenanlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 10–19 Jahren abgeschrieben. Das 2003 erworbene Grundstück in Helmstedt, Gröpern 44 wird mit 2 % auf die Wohnungen und mit 3 % auf den Gewereteil abgeschrieben. Im Jahr 2004 erworbene Garagen werden mit 5 % abgeschrieben. Die Gebäude Königslutter am Elm, Amtsgarten 1 und 2 werden gewerblich mit 3 %, die Wohneinheiten mit 2 % und die Orientierungsanlage mit 10 % abgeschrieben.

Zusammengefasst werden alle Grundstücke nach handelsrechtlichen Grundsätzen und max. steuerrechtlich zulässigen AfA-Sätzen abgeschrieben:

- Bauten auf fremden Grundstücken unter Berücksichtigung der Vertragsdauer mit 10 %; nach der üblichen Nutzungsdauer für Außenanlagen (Parkflächen etc.) als der kürzeren Wertverzehrfrist. Abschreibung erfolgt 5 % linear. Es besteht nur noch der Erinnerungswert.
- Maschinen zeitanteilig nach Vereinfachungsverfahren, linear mit Abschreibungssatz 20 % p. a. Die Photovoltaikanlage, die auf fremdem Grundstück installiert wurde, wird mit 5 % linear abgeschrieben. Im Übrigen steht nur noch der Erinnerungswert zu Buche.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung zeitanteilig unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % und 33 1/3 %. Bei Zugängen wurden das zeitanteilige Vereinfachungsverfahren (ab 2004 auf volle Monate geändert) und die steuerlich relevanten Abschreibungssätze angewendet. Die steuerlich ab 2008 eingeführten Abschreibungspools werden seit 2015 nicht mehr neu gebildet.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis netto 800,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen

Eine Wertkorrektur gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB war beim Objekt Holzberg 27 in Helmstedt i. H. v. 1.030.284,00 € vorzunehmen.

Zuschreibungen

Zuschreibungen gem. § 253 Abs. 5 S. 1 HGB wurden bei den Gebäuden Windmühlenweg 6a, c und d i. H. v. 247.169,50 € vorgenommen.

Finanzanlagen

Finanzanlagen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Umlaufvermögen

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bilanziert. Unfertige Leistungen werden mit den Anschaffungskosten vermindert um Wertberichtigungen bilanziert. Heizmaterial wurde zu den Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode bewertet. Die Bewertung erfolgte je Bestandsposition.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Einzel- und Pauschalwertberichtigungen

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden gemäß den Bestimmungen im HGB bemessen.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden bis 2006 für künftige Instandhaltungsmaßnahmen (Fenstererneuerungen, Balkonreparaturen, Dachumdeckungen, Bad-, Fassaden-, Elektroanlagen, Abwasseranlagen sowie Erneuerungen von Heizungsanlagen und Wohnungseingangstüren) gebildet. Aufwandsrückstellungen dieser Art durften seit Inkrafttreten des BilMoG ab 01.01.2010 nicht mehr gebildet werden. In den Folgejahren wurde der bestimmungsgemäße Verbrauch unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Die Rückstellungen wurden per 31.12.2025 ergebniswirksam aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens	31.12.2024 Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 Anschaffungs-/ Herstellungskosten €
Immaterielle Vermögensgegenstände	46.297,32	0,00	0,00	0,00	46.297,32
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.945.758,93	92.396,19	-25.979,17	1.911.866,11	122.924.042,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.808.786,77	574.222,04	0,00	-1.911.866,11	28.471.642,70
Grundstücke ohne Bauten	169.268,99	0,00	0,00	0,00	169.268,99
Bauten auf fremden Grundstücken	23.853,02	0,00	0,00	0,00	23.853,02
Maschinen	121.954,04	0,00	0,00	0,00	121.954,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.288.223,76	43.262,12	-75.050,58	0,00	1.256.435,30
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	72.159,39	13.035,03	0,00	0,00	85.194,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	152.430.004,90	723.415,38	-101.029,75	0,00	153.052.390,53
Anlagevermögen gesamt	152.476.302,22	723.415,38	-101.029,75	0,00	153.098.687,85

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** handelt es sich im Wesentlichen um erworbene Lizenzen für ein technisches Bestandsinformations-System.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** setzen sich wie folgt zusammen:

	WE	GE	SME*)	€
Nach dem 20.06.1948 erstellte bzw. erworbene Bauten	2.155	34	340	76.347.497,63

*) Sonstige Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze u. a.)

Von den Zugängen des Berichtsjahres entfallen 91,3 T€ auf nachträgliche Herstellungskosten für in Vorjahren fertiggestellte Neubauten sowie 1,1 T€ auf die Anschaffung von Spielgeräten an fünf Standorten.

Aufgrund der Nutzungsänderung (von gewerblicher Nutzung auf Wohnraum) wurde der Wertansatz für das Gebäude Holzberg 27 auf diese Position umgegliedert.

Gem. § 253 Abs.4 S. 1 HGB wurden Zuschreibungen bei den Objekten Windmühlenweg 6a, c und d in Höhe von 247,2 T€ realisiert.

Der Bestand von 2.155 WE beinhaltet 17 Pflegeappartements innerhalb der Pflege- und Seniorenwohnanlage Juliusplatz 8 in Helmstedt die so vorgerüstet sind, dass bei Bedarf jeweils zwei Appartements zu einer Wohnung zusammengefasst werden können.

Unter **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden ausgewiesen:

	WE	GE	SME*)	€
Nach dem 20.06.1948 erstellte bzw. erworbene Bauten	15	42	116	20.449.959,96

*) Sonstige Mieteinheiten (Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze u. a.)

Zugegangen sind im Wesentlichen die Anschaffungskosten für das gewerblich genutzte Objekt Am Bötschenberg 4 in Helmstedt (475,7 T€) sowie Restbaukosten für in Vorjahren fertiggestellte Neubauten (98,5 T€).

Vier der genannten 42 Gewerbeeinheiten umfassen insgesamt 112 Pflegeplätze (davon 52 in Velpke bzw. 60 in Königslutter am Elm).

31.12.2024 Abschreibungen kumuliert	Zugänge €	Zuschreibungen €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 Abschreibungen kumuliert	31.12.2025 Buchwert €
44.111,35	2.183,97	0,00	0,00	0,00	46.295,32	2,00
43.803.888,33	1.924.618,96	-247.169,50	-19.700,61	1.114.907,25	46.576.544,43	76.347.497,63
7.399.868,58	1.736.721,41	0,00	0,00	-1.114.907,25	8.021.682,74	20.449.959,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.268,99
23.852,02	0,00	0,00	0,00	0,00	23.852,02	1,00
99.619,89	6.090,48	0,00	0,00	0,00	105.710,37	16.243,67
1.049.227,37	76.940,55	0,00	-39.061,64	0,00	1.087.106,28	169.329,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.194,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52.376.456,19	3.744.371,40	-247.169,50	-58.762,25	0,00	55.814.895,84	97.237.494,69
52.420.567,54	3.746.555,37	-247.169,50	-58.762,25	0,00	55.861.191,16	97.237.496,69

Das in der Poststr. 11 in Helmstedt befindliche Verwaltungsgebäude der Gesellschaft wird ebenfalls unter dieser Position ausgewiesen.

Unter **Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens** werden Baugrundstücke und gemeinschaftliche Verkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von 8.137 m² ausgewiesen. Die in Helmstedt OT Offleben gelegenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6.319 m² sollen kurz- bis mittelfristig als Bauplätze vermarktet werden. Über die Verwendung der übrigen Flächen überwiegend in Helmstedt gelegenen Flächen von insgesamt 1.722 m² soll langfristig entschieden werden.

Die **Bauten auf fremden Grundstücken** beinhalten Verkehrsflächen und Außenanlagen auf dem Berliner Platz und Völpker Straße in Schöningen, die von der Stadt Schöningen gemäß besonderem Gestattungsvertrag auf unbestimmte Zeit im beiderseitigen Interessenausgleich überlassen wurden.

Unter der Position **Anlagen im Bau** waren am Bilanzstichtag keine Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bilanzieren. Noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben bestanden nicht.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen konzeptionelle Vorlaufkosten für die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes in Helmstedt zu einem Verwaltungsgebäude für unsere Gesellschaft (21,1 T€), das Architektenhonorar für die Entwurfsplanung

i. Z. m. der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Flechtorf (20,4 T€) sowie die Kosten der Voruntersuchung zur denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes Schuhstr. 14 in Helmstedt („Meibomsches Haus“, 43,6 T€). Für letztgenanntes Bauvorhaben sind im Berichtsjahr Fördermittel i. H. v. 30,0 T€ zugeflossen.

Unter **Unfertige Leistungen** werden die 2025 angefallenen und im Folgejahr noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten (3.699,6 T€) ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräten** umfassen nach der FiFo-Methode bewertete Heizöl- und Holzpelletbestände in einzelnen Mietwohnhäusern.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen auf noch abzurechnende Hausgeldzahlungen 2025 (587,9 T€) und kumulierte Instandhaltungsrücklagen (110,1 T€) für gesellschaftseigene Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften. Ferner werden u. a. Ansprüche aus Versicherungsschäden und bewilligten Zuschüssen für städtebauliche Maßnahmen, Schadenersatzforderungen und debitorische Kreditoren ausgewiesen.

Die **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** betreffen im Wesentlichen Guthaben auf Girokonten sowie geleistete Einzahlungen auf Bausparverträge.

Einzelheiten über die Fälligkeit von Forderungen sind dem Forderungsspiegel zu entnehmen.

Forderungsspiegel per 31.12.2025	Betrag insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Vorjahr über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	85.152,19	85.152,19	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	447.169,00	447.169,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.826,64	4.826,64	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142,80	142,80	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.002.483,36	1.002.483,36	0,00	0,00
	1.539.773,99	1.539.773,99	0,00	0,00

Das **Stammkapital** beträgt 7.694.450,00 €. Es ist voll eingezahlt.

In die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen wurden gem. § 24 (1) des Gesellschaftsvertrages 99.747,71 € aus dem Jahresüberschuss aus dem Jahre 2025 eingestellt. Der Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 723.207,24 € wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.08.2025 den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschaftervers. aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Umbuchungen wegen Abtretung von Geschäftsanteilen €
Gewinnrücklagen			
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.450.638,96	0,00	0,00
(2) Andere Gewinnrücklagen	23.584.594,24	723.207,24	0,00
	27.035.233,20	723.207,24	0,00

	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen			
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	99.747,71	0,00	3.550.386,67
(2) Andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	24.307.801,48
	99.747,71	0,00	27.858.188,15

Der bis 2006 gebildeten **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurden im Geschäftsjahr 78.610,47 € durch bestimmungsgemäßen Verbrauch entnommen. Der Restbetrag i. H. v. 1.157.977,82 € wurde ergebniswirksam aufgelöst.

Eine **Rückstellung für Gewerbesteuer** wurde entsprechend dem steuerlichen Ergebnis nicht gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Nachrüstverpflichtungen bei Zentralheizungen und Thermen gem. § 72 Abs. 4 GEG	451.700,00
Ausstehende Rechnungen sowie unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachzuholen ist	157.287,07
Urlaubsansprüche und Arbeitszeitguthaben	56.610,51
CO ₂ -Kostenanteil 2024 und 2025 KWG dezentral Thermen	42.307,08
Jahresabschlussprüfung	21.600,00
Interne Abschlusskosten	17.900,00
Jubiläumzahlungen	3.509,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	5.510,20
	756.423,86

Verbindlichkeitspiegel 2025

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

Verbindlichkeiten	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.598.224,16 (60.921.827,40)	2.949.656,33 (3.178.602,34)	12.427.509,90 (12.198.465,53)	43.221.057,93 (45.544.759,53)	58.598.224,16 (60.917.358,21)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.688.202,04 (4.693.351,71)	5.252,07 (5.149,67)	3.988.763,64 (2.291.226,00)	694.186,33 (2.396.976,04)	47.211,62 (52.361,29)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.982.611,19 (1.175.966,0)	4.982.611,19 (1.175.966,07)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	690.508,69 (1.175.966,07)	690.508,69 (1.175.966,07)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	828.337,79 (891.142,80)	477.719,50 (570.043,25)	350.618,29 (321.099,55)	- (-)	- (-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.318,45 (5.786,35)	2.318,45 (5.786,35)	- (-)	- (-)	- (-)	
Gesamtbetrag	69.790.202,32 (72.940.645,51)	9.108.066,23 (10.188.118,86)	16.766.891,83 (14.810.791,08)	43.915.244,26 (47.941.735,57)	58.645.435,78 (60.969.719,50)	

Alle Angaben in Euro. | * GPR = Grundpfandrecht

Mit der Braunschweigischen Landessparkasse wurde ein Sicherheitsverbund dergestalt vereinbart, dass die dem Hause angedienten Sicherheiten – bis auf die mit gesonderter Zweck-erklärung bei einigen Neubauvorhaben – grundsätzlich für sämtliche herausgelegten Kredite als Sicherheit dienen.

Neben den langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sind in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** abgegrenzte Zinsen i. H. v. 4.005,57 € enthalten.

Bei den **erhaltenen Anzahlungen** handelt es sich um Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres 2025.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen im Wesentlichen Guthaben aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024, die durch Abrechnung Ende des Berichtsjahres entstanden sind. Sie werden Anfang 2025 mit den laufenden Mietforderungen verrechnet bzw. ausgezahlt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** stehen insbesondere in Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Energielieferungen und sonstigen Betriebskosten.

Gegenüber Gesellschaftern bestanden folgende **Forderungen bzw. Verbindlichkeiten**, die nicht in der Bilanz gesondert ausgewiesen wurden:

Passiva	2025 €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.640.990,42	4.640.990,42
Erhaltene Anzahlungen	14.648,00	15.487,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.643,45	4.646,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.369,00	2.031,00

D. Erläuterungen und Angaben zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	€
Sollmieten	11.209.913,62
davon Gewerbe/Garagen	1.544.890,06
Erlöse aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten	4.482.835,61
Sonstige Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	37.156,87
./ Erlösschmälerungen	-1.186.103,74
	14.543.802,36

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Grundstücken des Umlaufvermögens	€
Bestandserhöhung n. n. abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	4.620.117,09
Veränderung der Wertberichtung n. n. abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	-8.650,00
Bestandsverminderung abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	-4.463.666,57
Bestandserhöhung gesamt	147.800,52

Die 2025 in der Miete für Wohnraum enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen 2.266.196,03 €.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** wurden mit 312.942,07 € aus Verwaltungsbetreuung und mit 47.276,48 € aus technischer Baubetreuung erzielt.

Andere aktivierten Eigenleistungen (449,75 €) betreffen Architekten- und Verwaltungsleistungen eigener Mitarbeiter i. Z. m. aktivierungspflichtigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres. Zinsen während der Bauzeit werden grundsätzlich aktiviert, sind im Berichtsjahr jedoch nicht angefallen.

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen auf

- periodenfremde Erträge, u. a.
 - Auflösung von Rückstellungen (1.230.671,44 €)
 - Zuschreibungen zum Anlagevermögen gem. § 253 Abs. 5 S. 1 HGB (247.169,50 €)
 - aus früheren Jahren (17.174,41 €)
 - Eingang bereits in Vorjahren abgeschriebener Mietforderungen (2.062,42 €)
- Regulierung von Versicherungsschäden (236.625,30 €)
- Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung (78.610,47 €)
- Schadenersatz (40.000,00 €)
- erhaltene Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für energetische Sanierungsmaßnahmen (43.121,00 €) sowie der Stadt Helmstedt für den Rückbau eines Garagenhofes im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme (47.655,91 €).

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	€
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen*)	3.635.402,03
Betriebskosten	4.094.915,22
Sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit für	
Erbbauzinsen	22.069,71
Vertriebskosten	2.140,54
Bestandsaufnahme, Digitalisierung und Dokumentation	11.637,06
Sonstige Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	7.230,47
	7.773.395,03

*) siehe Erläuterung unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wegen Modernisierungskosten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden im Berichtsjahr planmäßige in Höhe von 2.716.271,37 € vorgenommen. Zusätzlich war die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen von 1.030.284,00 € erforderlich.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€
a) Sächliche Verwaltungskosten aus EDV-Einsatz	132.766,55
b) Übrige sächliche Verwaltungskosten	182.232,26
c) Sachkosten des Regiebetriebes	45.993,56
d) Abschreibungen/Wertberichtigungen Mietforderungen	83.268,48
f) Übrige betriebliche Aufwendungen (Unternehmen)	231.566,29
	675.827,14

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultieren maßgeblich aus Festgeldanlagen und Bausparguthaben.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Zinsen während der Bauzeit waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen (vgl. aktivierte Eigenleistungen).

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich überwiegend um Grundsteuern für Mietobjekte und eigengenutzte Räume.

Überleitung zum Bilanzergebnis	€
Gewinnvortrag	723.207,24
Einstellung in andere Gewinnrücklagen gem. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.08.2025	-723.207,24
Jahresüberschuss 2025	997.477,13
Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen gem. § 24 (1) des Gesellschaftsvertrages	-99.747,71
	897.729,42

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die vollständige Einstellung des Bilanzgewinns (897.729,42 €) in die anderen Gewinnrücklagen zu beschließen.

E. Sonstige Angaben

1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung bestehen nicht.

2. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende Verpflichtungen:

Verpflichtungen aus	€
a) Leasingverträgen Fuhrpark und Drucker-/Fotokopiergeräte p. a.	30.286,78
b) Erbbauverträgen p. a.	22.069,69

3. Besondere Rechtsverhältnisse

Getrennt vom Vermögen der KWG werden die Mietkautionen auf ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG gezahlt und betragen einschließlich Zinsgutschriften 2.052.958,94 € per 31.12.2025.

4. Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 24 Angestellte (23 kaufmännische, ein technischer), drei gewerbliche Arbeitnehmer sowie sechs Saisonarbeiter des Regiebetriebes für Gartenpflege- und Winterdienst beschäftigt. Nicht enthalten sind Auszubildende und geringfügig Beschäftigte.

5. Pflichtangaben gem. § 285 Nr. 9 HGB

Aufsichtsrat: 7.080,00 €

6. Geschäftsführer

Mosenheuer, Thomas, Breslauer Str. 4, Helmstedt (seit 01.04.2025)

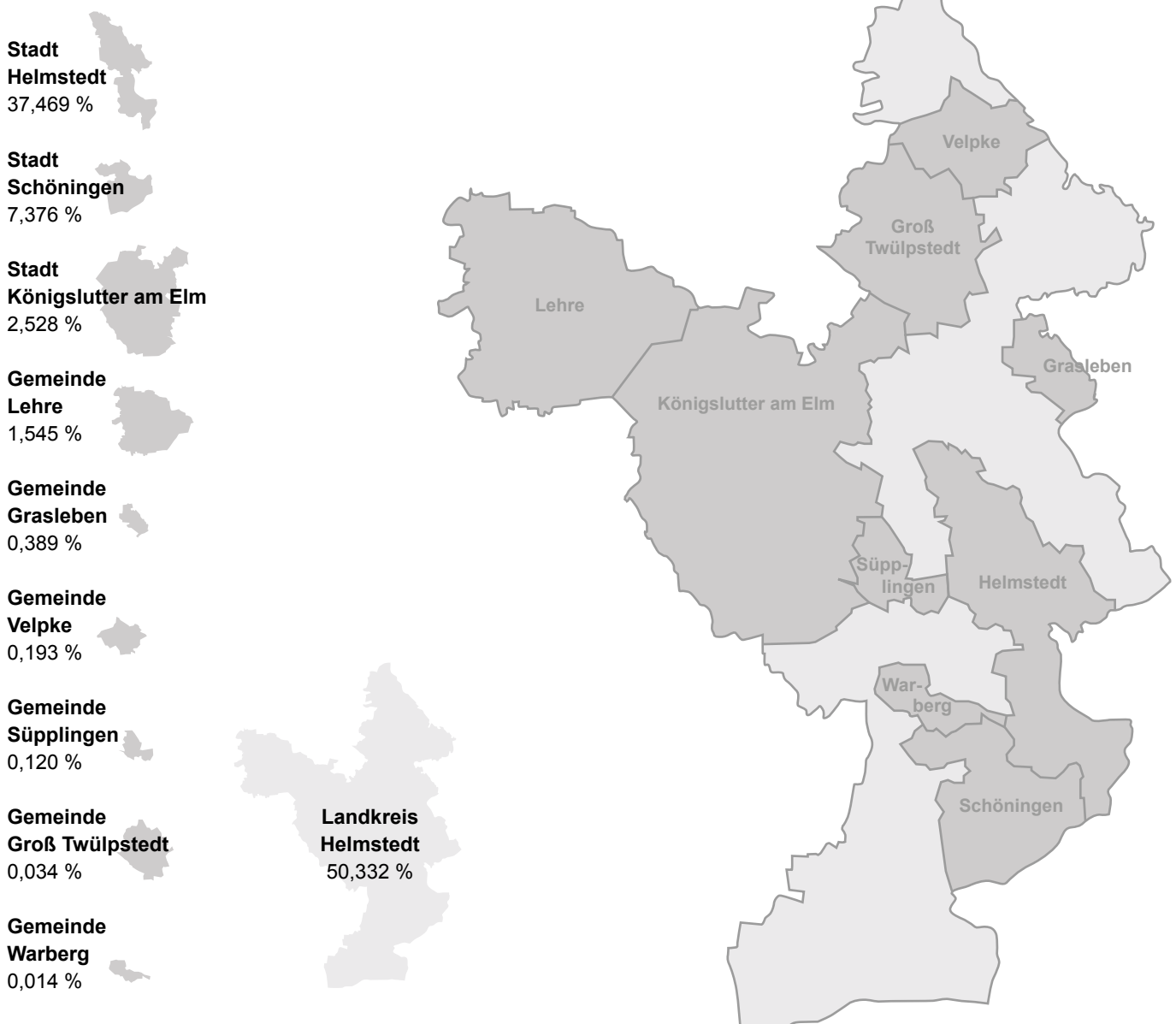
Johann, Wito, Bussardweg 8, Grasleben (bis 30.04.2025)

Von der Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB abgesehen.

7. Aufsichtsrat

Radeck, Gerhard	Landrat (Vorsitzender)
Otto, Henning Konrad	Erster Stadtrat (stellv. Vorsitzender)
Dannehl, Dorothea	Tech. Zeichnerin (Schriftführerin)
Dinter, Norbert	Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Fricke, Jan	Büroleiter
Girod, Alexandra	Sozialplanerin
Hoppe, Alexander	Bürgermeister
Johns, Henning	Forstbeamter
Kreutzberg, Mark	Schlosser
Romba, Christian	Verwaltungsbeamter
Schünemann, Hans-Jürgen	Beamter

8. Gesellschafter



F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Helmstedt, 31. März 2026

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH

Mosenheuer

BERICHT DES AUF SICHTRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Am 18.08.2025 fand die 89. (ordentliche) Gesellschafterversammlung im Lindenhof in Bornum statt.

Die nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder

- **Frau Kreistagsabgeordnete Dorothea Dannehl**
- **Herr Ratsherr Jan Fricke**
- **Herr Ratsherr Christian Romba**

wurden wiedergewählt. Im Übrigen blieb die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unverändert.

Der Aufsichtsrat ist im Jahr 2025 zu vier Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind durch Vorlagen des Geschäftsführers sachgemäß vorbereitet und die notwendigen Aufsichtsratsbeschlüsse nach eingehenden Beratungen gefasst worden.

Über die Aufsichtsratsitzungen liegen ausführliche, genehmigte Protokolle vor. Der Aufsichtsrat überzeugte sich davon, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates bestand aus Frau Kreistagsabgeordnete Dannehl, Herrn Ersten Stadtrat Otto, Herrn Kreistagsabgeordneten Schünemann, Herrn Ratsherr Fricke und Herrn Kreistagsabgeordneten Johns.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates ist zu zwei Sitzungen zusammengekommen.

Anhand von Controlling-Auswertungen wurde der Fortgang der laufenden Geschäfte überwacht.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben von den ausführlichen, genehmigten Niederschriften, die über die Ausschusssitzungen vorliegen, Kenntnis genommen.

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH wurde aufgrund der Schwellenwerte gemäß HGB im Jahr 2025 als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB geprüft.

Die erneute Wahl des **vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.** aus Hannover ist nach § 319 Abs. 1 Satz 1 HGB und § 28 des Gesellschaftsvertrages (Fassung 28.08.2012) durch den Landkreis Helmstedt erfolgt. Die Prüfung erfolgt gem. § 158 Abs. 1 S. 3 NKomVG nach den Vorgaben des § 316 HGB und wird erweitert um die in § 53 HGrG ausgeführten Kriterien. Die Auftragserteilung erfolgte durch den Aufsichtsratsvorsitzenden gemäß § 318 Abs. 1 Satz 4 HGB am 16.10.2025.

Es wurden der Jahresabschluss 2025, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Betreuungsleistungen gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung geprüft; dem Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Beanstandungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung haben sich nicht ergeben.

Die Informations- und Organisationspflicht sowie die Fortführung eines Risikofrüherkennungssystems durch den Geschäftsführer entsprechen den Anforderungen des KonTraG. Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen gemäß Abschlussprüfer in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Der Geschäftsführer ist seinen Pflichten nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung ohne Beanstandungen nachgekommen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Lagebericht sowie der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurden vom Aufsichtsrat geprüft und genehmigt.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Beschlusslage des Mehrheitsgesellschafters und der Geschäftsführung an, und schlägt daher der Gesellschafterversammlung nachstehende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen 897.729,42 €

Der Aufsichtsrat ist somit seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen nachgekommen.

Helmstedt, den 29.06.2026

gez. Gerhard Radeck, Landrat
(Aufsichtsratsvorsitzender)



BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH,
Helmstedt:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH, Helmstedt, - 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 Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH, Helmstedt, 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 Aufsichtsrates 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 bedeutende 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.

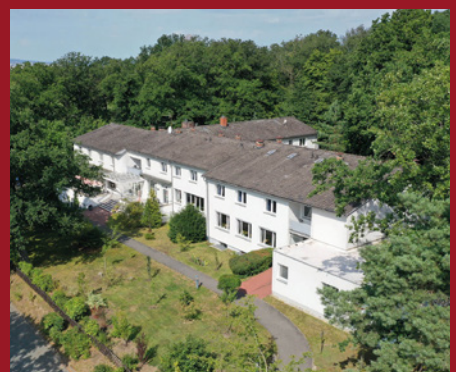
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 26.05.2026

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

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

gez. Kopischke
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber:

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
Poststraße 11, 38350 Helmstedt
Telefon: 05351/1206-0
www.kwg-helmstedt.de

Konzeption und Gestaltung:

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH
Hakenbusch 3, 49078 Osnabrück
Telefon: 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de