

# GESCHÄFTSBERICHT

BUXTEHUDER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG







---

## INHALT

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>3</b>
1. Grundlage des Unternehmens	3
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf	6
3. Risiko- und Chancenbericht	16
4. Prognosebericht	18
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>22</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>23</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2025	23
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025	25
<b>ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>27</b>
A. Allgemeine Angaben	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	37
E. Weitere Angaben	40
<b>VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN</b>	<b>41</b>
<b>IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE</b>	<b>45</b>

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht überwiegend die grammatikalisch maskuline Form verwendet. Sie gilt gleichermaßen für alle Geschlechter. Die gewählte Formulierung ist geschlechtsneutral zu verstehen.



## LAGEBERICHT

### 1. Grundlage des Unternehmens

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 7. Dezember 1910 gegründet und hat ihren Sitz in der Hansestadt Buxtehude. Sie ist unter der laufenden Nummer 120013 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt eingetragen.

Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, insbesondere durch die Bereitstellung von gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz anerkannt.

Der geschäftliche Schwerpunkt der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen Immobilienbestandes. Ergänzend werden in begrenztem Umfang Dienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements für Dritte erbracht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 umfasste der bewirtschaftete Bestand 627 eigene Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten, verteilt auf insgesamt 125 Gebäude. Darüber hinaus gehören 127 Garagen, 47 Carports sowie 61 Pkw-Einstellplätze zum Bestand. Der Bestand an Fahrradboxen hat sich im Laufe des Berichtsjahres auf 26 Stück erhöht. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche belief sich im Berichtsjahr auf rund 40.075 m<sup>2</sup>.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im Stadtgebiet von Buxtehude. Lediglich 24 Wohnungen in drei Gebäuden liegen in den Ortschaften Jork und Estebürgge. Von den insgesamt bewirtschafteten Wohnungen unterliegen 16 Einheiten in Buxtehude einer Mietpreisbindung.

Im Berichtsjahr wurde der Immobilienbestand durch den Erwerb eines unmittelbar an den eigenen Bestand angrenzenden Vierfamilienhauses in der Schillerstraße 8 erweitert. Hierdurch konnte die Anzahl der Wohnungen um vier Einheiten gesteigert werden.

Die Vermietung des Wohnraums erfolgt – mit wenigen Ausnahmen – ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft. Aktuell sind lediglich vier Bewohner eines im Zuge eines Ankaufs übernommenen Objektes in der Goethestraße noch nicht Mitglied der Genossenschaft. Eine Mieterin aus dieser Liegenschaft und ein Mieter aus der neu erworbenen Liegenschaft Schillerstraße 8 sind im Berichtsjahr Mitglied der Genossenschaft geworden.

Mietobjekte		2025	2024
Wohnungen mit einer Wohnfläche von	39.818,6 m <sup>2</sup>	627	623
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von (1 Laden und 1 Büro)	256,6 m <sup>2</sup>	2	2
Garagen		127	127
Carports		47	47
PKW-Stellplätze im Freien		61	61
Fahrradboxen		26	12
<b>Mietobjekte insgesamt</b>		<b>890</b>	<b>860</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m<sup>2</sup></b>		<b>40.075</b>	<b>39.744</b>



Zum Jahresende 2025 standen 19 Wohnungen leer, entsprechend 3,03 % des Gesamtbestandes. Davon waren 8 Wohnungen kurzfristig wieder vermietbar (1,28 %). Die übrigen 11 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die derzeit einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen werden; der Leerstand ist insoweit planmäßig und dient der effizienten Durchführung der Maßnahmen.

Von den grundsätzlich vermietbaren Wohnungen waren zum Stichtag 7 Einheiten im Zuge laufender Modernisierungen nicht belegt, während eine Wohnung infolge eines Mieterwechsels leer stand.

Mit notariellem Vertrag vom 31. Januar 2025 wurde das Grundstück Schillerstraße 8 in 21614 Buxtehude erworben. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an den eigenen Bestand in der Schillerstraße 8a/b an und stellt eine strategisch sinnvolle Arrondierung dar. Der wirtschaftliche Übergang des Vierfamilienhauses erfolgte zum 1. März 2025. Zum Erwerbszeitpunkt waren zwei Wohnungen leerstehend. Ein bestehendes Mietverhältnis wurde übernommen und endete zum 31. März 2025. Für die verbleibende Mietpartei konnte ein alternatives Wohnungsangebot innerhalb des Bestandes realisiert werden. Das Gebäude steht damit vollständig zur Verfügung und wird einer umfassenden Modernisierung zugeführt. Im Zuge dessen ist zusätzlich ein Dachausbau zur Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend ist die Errichtung von Balkonen geplant, um die nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Berichtsjahr wurden 37 Wohnungen neu vermietet. Die Fluktuationsquote lag bei 5,90 % und damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Kündigungsstruktur ist unverändert maßgeblich durch demografische Faktoren geprägt: 35 % der Kündigungen (13 Wohnungen) erfolgten aus gesundheitlichen Gründen bzw. aufgrund des Umzugs in Pflegeeinrichtungen, weitere 9 Wohnungen wurden infolge von Sterbefällen gekündigt. Insgesamt entfallen damit rund 60 % der Kündigungen auf altersbedingte Ursachen. Die verbleibenden Kündigungen resultierten aus individuellen Lebensveränderungen, insbesondere Wohnortverlagerungen (7 Fälle) sowie einer Trennung. Hervorzuheben ist, dass zwei Mitglieder erneut Wohnraum im Bestand der BWG angemietet haben.

Insgesamt bestätigt die Entwicklung sowohl die Attraktivität des Bestandes als auch die hohe Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft.

Gründe für einen Wohnungswechsel	2025	2024	2023
Wohnung zu klein	1	3	3
Wohnung zu groß	0	2	0
Erwerb von Eigentum	2	1	1
Ortswechsel	7	5	7
Verstorben	9	10	7
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche Gründe	13	11	10
Trennung / neuer Partner	1	9	3
Kündigung seitens der Genossenschaft	2	1	2
Sonstige Gründe	2	2	4
<b>Gesamtzahl</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>37</b>
Davon wieder eine Wohnung der BWG	2	8	2

### Fremdverwaltung

Ein 6-Familien-Haus in Horneburg wird als Fremdverwaltung für Dritte von der BWG verwaltet.



*Hallo* **Social Media**

**- hier sind wir!**



Der neue Instagram-Auftritt der BWG seit 2025

*Seit*

**1910** versorgen wir Buxtehude mit preisgünstigen Wohnungen.

*Ab*

**2025** möchten wir euch Einblicke hierzu bei Instagram geben.



*Folge uns auf Instagram!*

IMMER AUF DEM LAUFENDEN BLEIBEN UND KEINE INFOS VERPASSEN



@buxtehuderwohnungsbau

*Folgt uns...*

**... um keine Wohnungsangebote zu verpassen!**

**... für wertvolle Tipps rund um das Thema Mietrecht!**

**... um exklusive Eindrücke hinter die Kulissen einer Wohnungsbaugenossenschaft zu erhalten.**



## 2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen Umfeld geprägt, zeigte jedoch erste Anzeichen einer Stabilisierung. Nach zwei Rezessionsjahren wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt moderat um 0,2 %. Getragen wurde diese Entwicklung insbesondere durch steigende Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates, während Exporttätigkeit und Investitionen erneut schwach blieben.

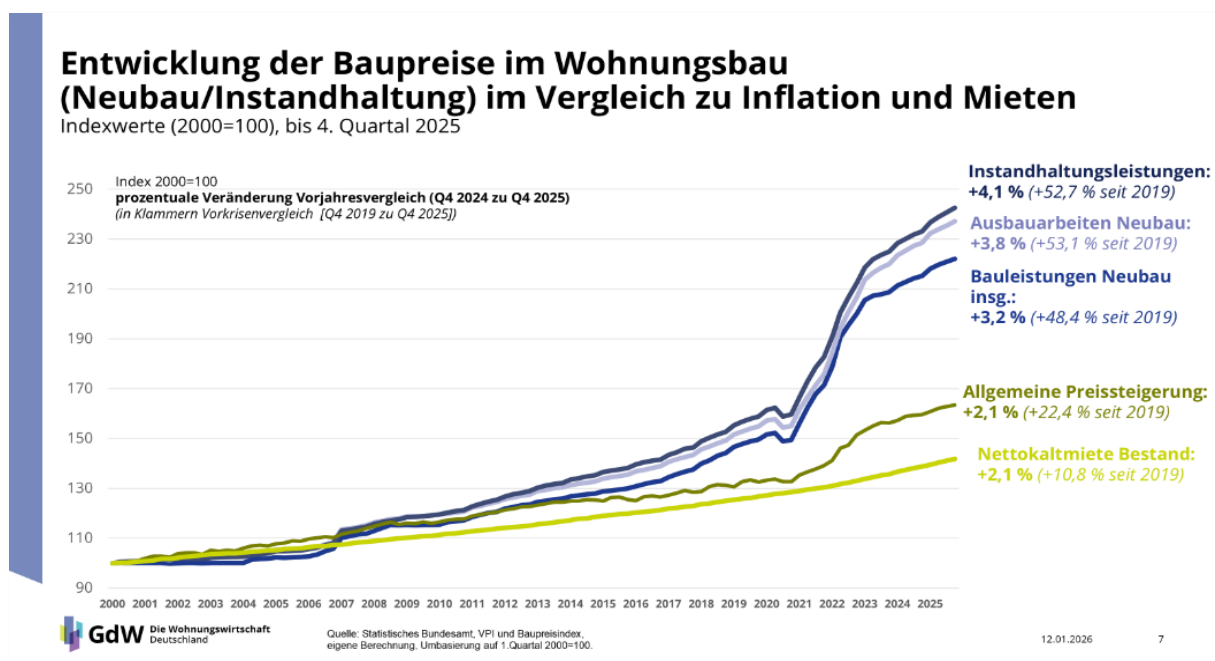
Im internationalen Vergleich entwickelte sich die deutsche Wirtschaft weiterhin unterdurchschnittlich. Gleichzeitig bestehen strukturelle Herausforderungen fort, insbesondere eine abnehmende Wettbewerbsfähigkeit, eine schwächere Einbindung in den Welthandel sowie anhaltende geopolitische Unsicherheiten. Diese Faktoren belasten insbesondere die exportorientierten Industrien, wirken jedoch mittelbar auch auf investitionsabhängige Branchen wie die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Für die Jahre 2026 und 2027 wird eine moderate konjunkturelle Erholung erwartet. Wachstumsimpulse sollen vor allem von staatlichen Investitionsprogrammen ausgehen, unter anderem in den Bereichen Infrastruktur, Energiewende, Digitalisierung und Aufrüstung. Gleichwohl bleibt die wirtschaftliche Entwicklung mit Risiken behaftet, insbesondere durch mögliche Handelskonflikte, geopolitische Spannungen sowie eine weiterhin volatile Zins- und Inflationsentwicklung.

#### Bau- und Immobilienmarkt

Die Bauwirtschaft und insbesondere der Wohnungsbau befanden sich auch im Jahr 2025 in einer angespannten Lage. Hohe Baupreise, steigende Finanzierungskosten sowie eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft führten zu einem erneuten Rückgang der Bautätigkeit. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Baugewerbe sank deutlich.

Die Baupreise sind seit dem Jahr 2019 um rund 48 % gestiegen und verbleiben auf einem hohen Niveau. Insbesondere kostenintensive Ausbaugewerke wie Heizungs-, Elektro- und Dämmtechnik sorgen weiterhin für überdurchschnittlichen Preisdruck. Diese Entwicklung wirkt sich erheblich auf die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsvorhaben aus.





Die Investitionen im Wohnungsbau sind in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen und lagen im Jahr 2025 real rund 20 % unter dem Niveau von 2020. Auch die Fertigstellungszahlen entwickelten sich rückläufig: Für das Jahr 2025 wird von rund 218.000 neu errichteten Wohnungen ausgegangen, mit einem weiteren Rückgang im Jahr 2026. Zwar zeigt die Entwicklung der Baugenehmigungen erste Stabilisierungstendenzen, dennoch kann der Rückgang der Bautätigkeit der Vorjahre bislang nicht kompensiert werden.

### **Bedeutung für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**

In diesem herausfordernden Umfeld bestätigt die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiterhin ihre stabilisierende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft. Die Bruttowertschöpfung der Branche verzeichnete 2025 erneut ein moderates Wachstum und unterliegt insgesamt geringeren konjunkturellen Schwankungen als andere Wirtschaftsbereiche.

Für die BWG – Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG – ergibt sich daraus ein zweigeteiltes Umfeld: Einerseits bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Region Buxtehude und im Umland unverändert hoch. Treiber sind insbesondere die anhaltende Urbanisierung, der Zuzug in die Metropolregion Hamburg sowie sich verändernde Haushaltsstrukturen.

Andererseits erschweren die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen die Realisierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich. Investitionsentscheidungen müssen daher unter deutlich verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffen werden.

Die rückläufige Bautätigkeit der vergangenen Jahre führt zu einer zunehmenden Angebotsverknappung am Wohnungsmarkt, die sich insbesondere in nachfragestarken Regionen wie in dem Einzugsgebiet von Hamburg und auch Buxtehude bemerkbar macht. Dies erhöht den Handlungsdruck auf Politik und Wohnungswirtschaft gleichermaßen, tragfähige Lösungen für den Neubau sowie die Modernisierung des Bestands zu entwickeln.

### **Arbeitsmarkt und Nachfrageperspektiven**

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte im Jahr 2025 eine Abschwächungstendenz. Die Erwerbstätigkeit stagnierte, während die Arbeitslosenzahl anstieg. Gleichzeitig führt der fortschreitende demografische Wandel zu einer Verringerung des Arbeitskräftepotenzials, die durch eine abgeschwächte Zuwanderung zunehmend weniger kompensiert wird.

Für die Wohnungswirtschaft bleibt die Nachfrageperspektive dennoch stabil. Insbesondere in wirtschaftlich attraktiven Regionen wie dem Großraum Hamburg ist weiterhin von einem strukturell hohen Wohnraumbedarf auszugehen. Gleichzeitig stellen Fachkräfteengpässe – insbesondere im Bau- und Handwerksbereich – eine wachsende Herausforderung für die Umsetzung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen dar.

### **Gesamtbewertung**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft bleiben insgesamt herausfordernd. Während die gesamtwirtschaftliche Lage erste Stabilisierungstendenzen zeigt, bestehen im Bau- und Immobiliensektor weiterhin erhebliche Belastungen.

Für die BWG ergeben sich daraus insbesondere folgende zentrale Herausforderungen:

- Sicherstellung wirtschaftlich tragfähiger Neubau- und Modernisierungsprojekte
- Umgang mit anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten
- Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte
- Umsetzung von Klimaschutz- und Modernisierungsanforderungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten

Gleichzeitig bleibt die Rolle der Genossenschaft als verlässlicher Anbieter von bezahlbarem Wohnraum von zentraler Bedeutung für die regionale Entwicklung.



Eine nachhaltige Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – insbesondere durch Kostensenkungen, Planungsbeschleunigung und verlässliche Förderstrukturen – ist entscheidend, um die Investitionstätigkeit wieder zu stärken und die bestehende Lücke zwischen Wohnungsangebot und -bedarf zu reduzieren.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem Jahresüberschuss von 286.345,08 € abgeschlossen werden. Alle wesentlichen Planungsgrößen werden im Folgenden dargestellt:

<b>Wesentliche Planungsgrößen</b>	<b>PLAN 2026</b> T€	PLAN 2025 T€	<b>IST 2025</b> T€	Abw. 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	<b>3.650,0</b>	3.515,0	<b>3.527,1</b>	12,1
Instandhaltungsaufwendungen	<b>700,0</b>	590,0	<b>665,6</b>	75,6
Zinsaufwendungen	<b>550,0</b>	470,0	<b>506,1</b>	36,1
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<b>350,0</b>	700,0	<b>286,3</b>	<b>-413,7</b>

Um rund 413,7 T€ liegt das Jahresergebnis unter den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2025. Verschiedene Vorhaben mussten im Berichtsjahr aus unterschiedlichen Gründen zeitlich umgeplant werden. Beispielhaft ist eine für 2026 geplante Maßnahme an der Liegenschaft Estetalstraße 28/30, die technisch bedingt vorgezogen werden musste. Es wurden die Fassade überarbeitet und das Flachdach neu konstruiert, vollständig neu eingedeckt und gedämmt. Diese Aufwendungen, zum Teil auch Modernisierungen, in Höhe von rund 450 TEUR waren für Anfang 2026 eingeplant. Entsprechend wurden auch die für diese große Maßnahme vorgesehenen Finanzierungsmittel planmäßig erst in 2026 in Anspruch genommen.

Maßnahmen dieser Art sind in den meisten Fällen nicht vorhersehbar und werden die Annahmen der BWG auch in Zukunft beeinflussen. Aufgrund der Unternehmensgröße der BWG führen diese Aufwendungen zu deutlichen Abweichungen von den Planzahlen.



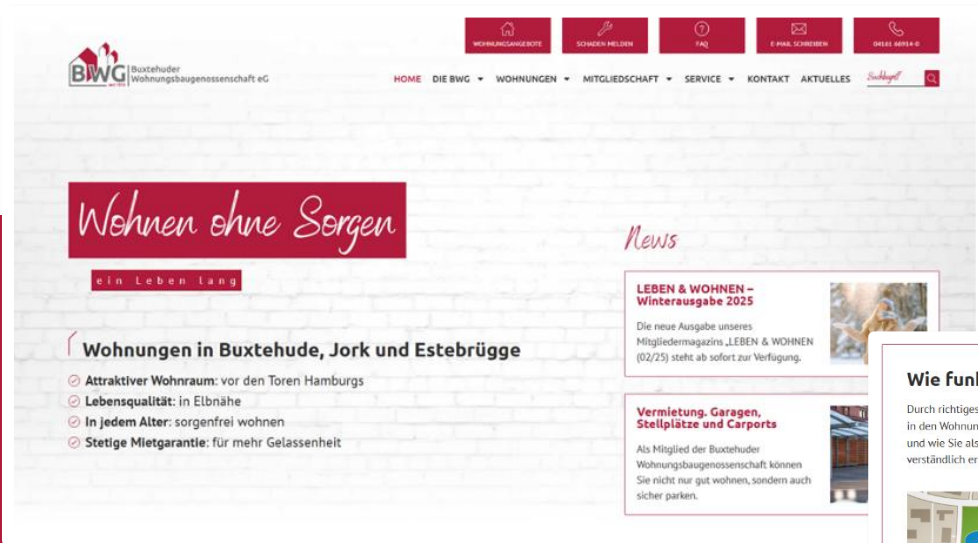
<b>Investitionstätigkeiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	T€	T€	T€
Instandhaltung	21,6	23,0	28,8
Groß-Instandhaltung	644,0	720,5	699,5
Regiebetrieb	159,8	207,7	178,7
Modernisierungsmaßnahmen	1.367,4	583,0	480,5
Neubautätigkeit / Ausbau / Bauvorbereitung	14,2	758,1	207,8
Erwerbskosten	360,2	0,0	640,1
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>2.567,2</b>	<b>2.292,3</b>	<b>2.235,4</b>

In den Positionen Modernisierungsmaßnahmen und Neubautätigkeit/Ausbau/Bauvorbereitung sind in dem Jahr 2025 Fördermittel in Höhe von rund 162 T€ aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen berücksichtigt worden. Diese betreffen die Modernisierung des Flachdachs in der Estetalstraße 28/30 mit rund 82 T€ sowie Förderungen für Erneuerung von Heizanlagen und Dämmmaßnahmen in den Gebäuden Schlesierweg 6, Bahnstraße 11, 13, 15 und 17 und der Sachsenbergstraße 6 in Höhe von rund 75 T€. Die restlichen rund 4,7 T€ betreffen Energieberatungsleistungen für mehrere Gebäude.

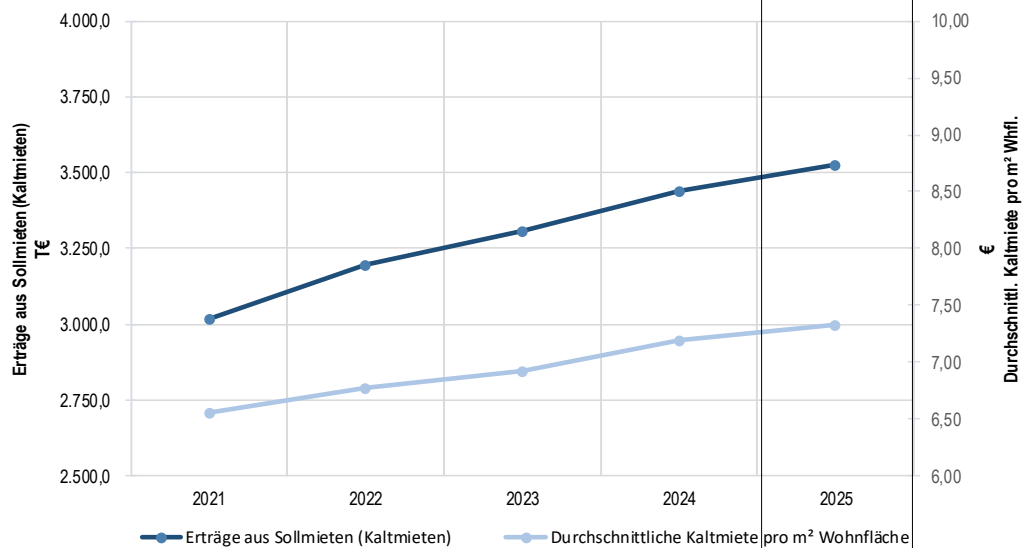
Neubauvorhaben konnten aufgrund der aktuell immer noch hohen Baukosten und gleichzeitig ungünstigen Finanzierungsmöglichkeiten erneut nicht realisiert werden.



### Neue Homepage der BWG: Eine kleine Auswahl aus unserem neuen Internetauftritt:



[www.meine-bwg.de](http://www.meine-bwg.de)

**Entwicklung der Erträge aus Sollmieten (Kaltmieten)**

<b>Erträge aus Sollmieten in T€ (Kaltmieten)</b>	<b>3.019,0</b>	<b>3.197,8</b>	<b>3.307,2</b>	<b>3.440,0</b>	<b>3.527,1</b>
Erlösschmälerungen in T€	57,0	74,3	73,0	90,1	91,0
Erlösschmälerungsquote in %	1,9	2,3	2,2	2,6	2,6
<b>Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Wohnfläche</b>	<b>6,55 €</b>	<b>6,77 €</b>	<b>6,93 €</b>	<b>7,20 €</b>	<b>7,33 €</b>

Im Berichtsjahr erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf rund 7,33 €/m<sup>2</sup>, nach etwa 7,20 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2024. Die Entwicklung der Durchschnittsmiete wurde maßgeblich durch Neuvertragsmieten beeinflusst, die im Zuge von Wiedervermietungen modernisierter Wohnungen nach Mieterwechsel erzielt wurden.

Nennenswerte Leerstände infolge von Wohnungswechsellern waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. In die Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmiete fließen neben den Wohnungsmieten auch zwei Gewerbeeinheiten sowie Erträge aus der Vermietung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen und Fahrradboxen ein. Die ausschließlich auf den Wohnraum bezogene durchschnittliche Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 7,16 €/m<sup>2</sup>.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Das Kerngeschäft der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG (BWG) liegt in der Bewirtschaftung ihres eigenen Immobilienbestandes. Aus dieser Tätigkeit resultierte im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 286,3 T€. Das Ergebnis ist insgesamt als solide zu bewerten, bleibt jedoch unter der für das Jahr 2025 geplanten Zielgröße. Die Abweichung von rund 413,7 T€ ist im Wesentlichen auf eine Dachmodernisierung an dem Gebäude in der Estetalstraße 28/30 zurückzuführen. Diese Maßnahme sollte planmäßig in dem Geschäftsjahr 2026 durchgeführt werden. Aus technischen Gründen musste die Maßnahme vorgezogen werden. Es wurden Mittel in Höhe von rund 450 T€ bereits in 2025 investiert. Finanzierungsmittel für diese Maßnahme konnten planmäßig erst 2026 abgerufen werden. Dieses Beispiel zeigt, dass auch umfangreichere Maßnahmen jedoch naturgemäß nur eingeschränkter Planbarkeit unterliegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus Sollmieten, abgerechneten Betriebskosten sowie Erlösschmälerungen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um rund 96,9 T€ auf insgesamt 4.598,5 T€ (Vorjahr: 4.501,6 T€). Die Erlösschmälerungen stiegen in absoluten Zahlen leicht von 90,1 T€ auf 91,0 T€, während die Erlösschmälerungsquote mit 2,6 % auf dem Vorjahresniveau verblieb. Insgesamt bewegt sich diese Kennzahl weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Mietanpassungen wurden im Berichtsjahr ausschließlich im Rahmen regulärer Mieterwechsel vorgenommen. Zudem wirkten sich die Neuvermietungen der vier neu geschaffenen Wohnungen in den Dachgeschossen der Apensener Straße 14 und 16 im Berichtsjahr vollständig aus. Infolgedessen erhöhten sich die Sollmieterträge um rund 87,1 T€ auf 3.527,1 T€ (Vorjahr: 3.440,0 T€), wie auch der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist.



Neu gestaltete einheitliche Hausnummern der BWG.



## Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet und solide aufgestellt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur 31.12.2025 wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	37.405,1	94,1	36.488,9	94,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.254,6	3,1	1.216,2	3,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	192,1	0,5	255,5	0,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	901,3	2,3	867,9	2,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>39.753,1</b>	<b>100,0</b>	<b>38.828,5</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	15.805,9	39,8	15.629,8	40,3
Rückstellungen	176,4	0,4	376,4	1,0
Verbindlichkeiten	23.770,8	59,8	22.822,3	58,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital (Passiva)</b>	<b>39.753,1</b>	<b>100,0</b>	<b>38.828,5</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 94,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 94,0 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 176,1 T€ auf 15.805,9 T€. Ursache hierfür ist im Wesentlichen der Jahresüberschuss in Höhe von 286,3 T€, dem eine Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 71,2 T€ gegenübersteht. Die Geschäftsguthaben verringerten sich um 39,1 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 39,8 % (Vorjahr: 40,3 %). Hintergrund ist insbesondere der Anstieg der Bilanzsumme um 924,6 T€ auf 39.753,1 T€ (Vorjahr: 38.828,5 T€).

## Finanzlage

Die Finanzlage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG war im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Das Finanzmanagement stellte jederzeit die termingerechte Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicher.

Es ist darauf ausgerichtet, neben der Erzielung eines angemessenen Jahresergebnisses ausreichend Eigenmittel zur Finanzierung von Investitionen in den Bestand zu erwirtschaften. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war während des gesamten Berichtsjahres uneingeschränkt gewährleistet.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen bestehen in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente, wie beispielsweise Swaps oder Caps, erfolgte nicht. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch langfristige Annuitätendarlehen.



Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG<sup>1</sup>:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
+/- Jahresüberschuss	286,3	337,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	895,8	825,5
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-199,7	0,0
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
- Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>982,4</b>	<b>1.163,3</b>
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	25,1	-219,0
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	315,1	60,2
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-0,3	2,5
+ Zinsaufwendungen	506,1	478,7
- Zinserträge	-3,3	-3,0
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.825,1</b>	<b>1.482,7</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	162,0	313,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.974,0	-1.700,8
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	0,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhungen der Bausparguthaben)	-142,8	-133,5
+ Erhaltene Zinsen	3,3	3,0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.951,5</b>	<b>-1.517,7</b>
+ Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	-39,1	-18,5
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.480,0	1.293,7
- Planmäßige Tilgungen	-846,6	-770,9
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-506,1	-478,7
- Auszahlungen für Dividende	-71,1	-72,1
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17,1</b>	<b>-46,5</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b> (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	<b>-109,3</b>	<b>-81,5</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	165,7	247,2
<b>= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)</b>	<b>56,4</b>	<b>165,7</b>

<sup>1</sup> (DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2025	2024	2023
<b>Bestandszahlen</b>				
Eigene Gebäude	Häuser	125	124	124
Wohneinheiten	WE	627	623	621
davon öffentlich gefördert	WE	16	16	32
davon öffentlich gefördert	%	2,55	2,57	5,15
Gewerbe (inkl. der eigengenutzten Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	235	235	235
Fahrradboxen	Anzahl	26	12	0
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	40.075	39.795	39.744
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	39.753,1	38.828,5	37.995,8
Anlagenvermögen	T€	37.405,1	36.488,9	35.927,1
Anlagenintensität	%	94,1	94,0	94,6
Investitionstätigkeit	T€	2.567,2	2.292,3	2.235,4
Eigenkapital	T€	15.805,9	15.629,8	15.382,6
Eigenkapitalquote	%	39,8	40,3	40,5
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	4.598,5	4.501,6	4.158,5
Jahresüberschuss	T€	286,3	337,8	260,1
Geschäftsguthaben	T€	2.409,8	2.448,9	2.467,4
Rücklagen	T€	12.616,8	12.416,8	12.181,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	982,4	1.163,3	1.052,4
<b>Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen</b>				
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	2,2	1,7
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /Monat	1,4	1,6	1,5
Bestandsmodernisierung	€/m <sup>2</sup> /Monat	2,8	1,3	1,0
Erträge aus Sollmieten	T€	3.527,1	3.440,0	3.307,2
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	7,33	7,20	6,93
Fluktuation	WE	37,0	44,0	37,0
Fluktuationsquote	%	5,9	7,1	6,0
Mietenmultiplikator	Faktor	10,6	10,6	10,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,7	6,9	7,2



### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Trotz anhaltender globaler Unsicherheiten hat sich die Wohnungswirtschaft in Deutschland insgesamt als stabil erwiesen. Für Bestandshalter wie die BWG bestehen jedoch weiterhin vielfältige und anspruchsvolle Herausforderungen. Insbesondere die ambitionierten Ziele zur Erreichung der Klimaneutralität – auf Bundes- wie auch auf Landesebene in Niedersachsen – erfordern erhebliche Anstrengungen in der Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Gleichzeitig verschärft sich der Fachkräftemangel bei Handwerkspartnern und verbundenen Dienstleistern zunehmend.

Hinzu kommen weiterhin anspruchsvolle Rahmenbedingungen für Investitionen: Während die Finanzierungsbedingungen angespannt bleiben, steigen gleichzeitig die gesetzlichen und technischen Anforderungen im Bau- und Modernisierungsbereich. Insgesamt führt diese Entwicklung zu einem deutlich erhöhten administrativen Aufwand.

Auch auf politischer Ebene werden weiterhin Wege gesucht, bestehende Hemmnisse abzubauen und die formulierten Ziele umzusetzen. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft besteht jedoch vielfach ein Mangel an geeigneten Unterstützungsinstrumenten, insbesondere in Form von Förderprogrammen. Maßnahmen zur Beschleunigung von Bauprozessen, wie etwa der sogenannte „Bauturbo“, erweisen sich in der praktischen Anwendung teilweise als kontraproduktiv. Gleichzeitig ist auf lokaler Ebene eine gewisse Zurückhaltung bei der Erteilung entsprechender Genehmigungen zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund hat die BWG ihre strategische Ausrichtung konsequent an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und richtet sämtliche größeren Investitionen am definierten Klimapfad aus. Unwägbarkeiten, eingeschränkte Planbarkeit sowie finanzielle Schwankungen werden dabei durch angemessene Risikozuschläge berücksichtigt. In enger Zusammenarbeit mit leistungsfähigen und erfahrenen Partnern können auch umfangreiche Modernisierungsvorhaben strukturiert und vorausschauend umgesetzt werden.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität dient ein etabliertes Risikomanagementsystem, das auf regelmäßig fortgeschriebenen Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie einem langfristig ausgerichteten Investitionsplan basiert. Ergänzend unterstützt ein umfassendes internes Kontrollsystem die zentralen Geschäftsprozesse. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit weder für die Vermögens-, Finanz- noch die Ertragslage erkennbar. Im Betriebskostenmanagement erfolgt die Beschaffung von Energieträgern – insbesondere von Gas – frühzeitig und vorausschauend. Dadurch konnten die Wärmekosten für die Mieter auf einem stabilen und moderaten Niveau gehalten werden. Ein hoher Digitalisierungsgrad prägt die organisatorischen Abläufe der BWG. Sämtliche wesentlichen Geschäftsprozesse werden digital unterstützt und kontinuierlich weiterentwickelt. Mit der geplanten Einführung eines neuen ERP-Systems im Jahr 2026 ergeben sich zusätzliche Potenziale zur Effizienzsteigerung im operativen Geschäft.

Die Instandhaltung des Immobilienbestandes ist durch stabile Einnahmen aus der Bestandsbewirtschaftung langfristig gesichert. Grundlage der Fremdfinanzierung bilden überwiegend grundpfandrechtl. gesicherte Annuitätendarlehen. Zinsänderungsrisiken werden durch frühzeitige Anschlussvereinbarungen begrenzt, während eine zeitliche Streuung größerer Refinanzierungen Konzentrationsrisiken gezielt verhindert. Nahezu sämtliche Sollmieten werden im Lastschriftverfahren eingezogen, wodurch Schwankungen im Zahlungsstrom weitgehend vermieden werden. Risiken im Zusammenhang mit ausbleibenden Mietzahlungen sind aktuell nicht erkennbar. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Buxtehude und Umgebung besteht zudem kein nennenswertes Leerstandsrisiko.



Zur Sicherstellung der organisatorischen Leistungsfähigkeit werden die Mitarbeitenden kontinuierlich qualifiziert. Gezielte Personalmaßnahmen sowie optimierte interne Abläufe tragen dazu bei, personellen Risiken wirksam zu begegnen. Ergänzend reduzieren regelmäßige Datenschutzschulungen sowie eine kontinuierlich überwachte und aktualisierte IT-Sicherheitsinfrastruktur potenzielle Cyberrisiken.

### **3.2 Chancen der künftigen Entwicklung**

Die BWG steht für bezahlbares, sicheres, generationengerechtes und nachhaltiges Wohnen in Buxtehude. Nachhaltigkeit bedeutet für uns den verantwortungsvollen Umgang mit unserem Immobilienbestand bei gleichzeitiger Sicherstellung stabiler Mieten sowie eines funktionierenden sozialen Wohnumfeldes.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die kontinuierliche energetische Weiterentwicklung der Gebäude, um sowohl gesetzliche Anforderungen als auch eigene Klimaziele zu erfüllen. Diese Maßnahmen dienen dem langfristigen Werterhalt des Bestandes und tragen gleichzeitig dazu bei, modernen Wohnraum in einem angespannten Marktumfeld bereitzustellen. Die Sicherung sozialverträglicher Mieten bleibt dabei ein zentrales Ziel.

Auch im Berichtsjahr 2025 wurde die nachhaltige Ausrichtung konsequent weiterverfolgt. Bereits seit 2022 unterzieht die BWG ihre größeren Heizungsanlagen einem kontinuierlichen Monitoring. Dieses ermöglicht eine detaillierte Analyse der Betriebsbedingungen sowie der tatsächlichen Energiebedarfe für Heizung und Warmwasser.

Auf dieser Datengrundlage können Anlagen effizient gesteuert und optimiert werden. Gleichzeitig liefern die erhobenen Verbrauchswerte eine verlässliche Basis für zukünftige Investitionsentscheidungen, insbesondere bei der Auslegung neuer Heizsysteme, da sie auf realen Bedarfen und nicht ausschließlich auf rechnerischen Annahmen beruhen.

Grundsätzlich verfolgt die BWG das Ziel, den Einsatz fossiler Energieträger konsequent zu reduzieren. Im Rahmen der Modernisierungsplanung wird daher fortlaufend geprüft, inwieweit Gebäude auf den Einsatz regenerativer Energien umgestellt werden können.



## 4. Prognosebericht

Im vergangenen Berichtsjahr wurde ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten erfolgreich auf den Betrieb mit Wärmepumpentechnologie umgestellt. Infolge dieser Maßnahme konnte die Energieeffizienzklasse deutlich von F auf A+ verbessert werden.

Im Berichtsjahr 2025 wurden die Modernisierung von zwei denkmalgeschützten Doppelhaushälften in der Bahnstraße sowie eines Reihenhauses in der Sachsenbergstraße erfolgreich umgesetzt. In allen Objekten wurden die bislang gasbasierten Zentralheizungen durch leistungsfähige Wärmepumpensysteme ersetzt. Bei zwei Gebäuden wurden ergänzend Photovoltaikanlagen installiert, die den Betrieb der Wärmepumpen unterstützen. Darüber hinaus konnten bei einem Reihnhaus in Jork zusätzliche energetische Verbesserungen durch eine nachträgliche Hohlschichtdämmung des Außenmauerwerks realisiert werden.

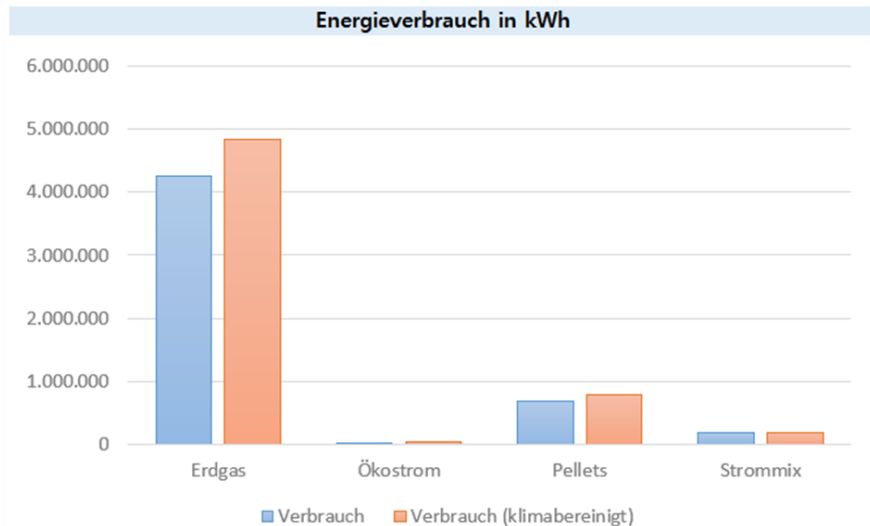
In einem Sechsfamilienhaus im Schlesierweg wurde ebenfalls eine Gas-Zentralheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Ergänzend erfolgte eine zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke. Ein weiteres Projekt umfasste die energetische Sanierung eines über 600 m<sup>2</sup> großen Flachdachs der Gebäude Estetalstraße 28/30. Von dieser Maßnahme profitieren insgesamt 28 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.900 m<sup>2</sup>. Es wird eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs erwartet. Im Rahmen sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen werden kontinuierlich weitere Effizienzpotenziale zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geprüft und umgesetzt. Das übergeordnete Ziel bleibt die Erreichung der Klimaneutralität bis spätestens 2045.

Neben der technischen Überwachung der Heizungsanlagen verfügt die BWG über ein aktives CO<sub>2</sub>-Monitoring. Erste Auswertungen zeigen, dass die eingeleiteten Maßnahmen wirksam zur Zielerreichung beitragen. Vier Photovoltaikanlagen versorgen sowohl Mieter als auch die Geschäftsstelle mit nachhaltig erzeugtem Strom. Darüber hinaus wird ein Teil des Fuhrparks bereits elektrisch betrieben. Auch im Regiebetrieb wurden zahlreiche Geräte und Maschinen auf elektrische Antriebe umgestellt. Ergänzend setzt die BWG Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität um. Bei der Pflege der Außenanlagen wird beispielsweise darauf geachtet, in Randbereichen Laub als natürlichen Lebensraum für Kleintiere und Insekten zu belassen. Zudem wurden gezielt Totholzflächen erhalten sowie Insektenhotels errichtet. Ergänzt wird dies durch die Anlage von Blühflächen und eines Staudenbeets.

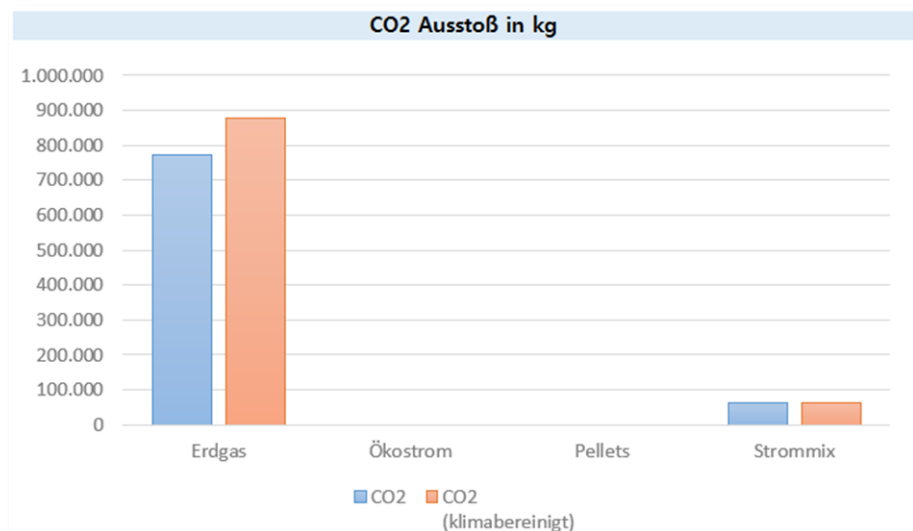
Bei der Gestaltung der Außenanlagen des Neubauprojekts in der Jahnstraße 26c wurde großer Wert auf eine geringe Flächenversiegelung gelegt. Durch die gezielte Versickerung von Regenwasser vor Ort wird das ökologische Gleichgewicht nachhaltig unterstützt.



Aktuelle Daten aus unserem CO<sub>2</sub>-Monitoring zeigen im Folgenden die Ergebnisse auf Basis der Verbrauchsdaten des Jahres 2025:



Energieträger	Verbrauch	Verbrauch (klimabereinigt)
Erdgas	4.256.160	4.834.875
Ökostrom	29.389	34.091
Pellets	688.638	798.820
Strommix	177.166	177.166
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.151.353</b>	<b>5.844.952</b>



Energieträger	CO <sub>2</sub>	CO <sub>2</sub> (klimabereinigt)
Erdgas	772.067	877.046
Ökostrom	0	0
Pellets	0	0
Strommix	60.945	60.945
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>833.012</b>	<b>937.991</b>



Es zeigt sich, dass im Jahre 2025 rund 82,7 % des klimabereinigten Gesamt-Energieverbrauchs noch auf den Energieträger Erdgas entfallen. Rund 93,5 % des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes entfallen dabei auf diesen Energieträger.

Die Emissionsquellen resultieren aus:

- **Scope 1:** Direkte Emissionen: 877 t CO<sub>2</sub>-Äq/a<sup>2</sup>
- **Scope 2:** Indirekte Emissionen: 61 t CO<sub>2</sub>-Äq/a.

Zum Vergleich lagen die Werte auf Basis des Verbrauchsjahres 2023 bei:  
Scope 1: 915 t CO<sub>2</sub>-Äq/a und Scope 2: 113 t CO<sub>2</sub>-Äq/a.

Es scheint sich zu zeigen, dass die BWG die richtigen Maßnahmen verfolgt, um ihre gesetzlich vorgegebenen aber auch selbst gesteckten Ziele zu erreichen. Der wesentliche Treiber dafür wird sein, künftigen Verzicht von fossilen Energien umzusetzen, um den Gesamtausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken.

Soziale Verantwortung und eine werteorientierte Unternehmensführung sind zentrale Bestandteile des Selbstverständnisses der BWG und prägen das Handeln in allen Bereichen der Genossenschaft.

Die BWG handelt konsequent auf Grundlage ihres genossenschaftlichen Selbstverständnisses und übernimmt dabei umfassende soziale Verantwortung. Ziel ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig eine hohe Servicequalität für die Mitglieder sicherzustellen. Eine persönliche Erreichbarkeit sowie die individuelle Betreuung der Mitglieder sind dabei zentrale Bestandteile unseres Handelns.

Das Engagement und die hohe Identifikation der Mitarbeitenden in der Genossenschaft tragen maßgeblich zu einem zuverlässigen und serviceorientierten Geschäftsbetrieb bei. Darüber hinaus ist die BWG in vielfältiger Weise lokal verankert und engagiert sich aktiv im gesellschaftlichen Umfeld.

So werden unter anderem Sportvereine – vom Breiten- bis zum Leistungssport sowie in der Jugendarbeit – ebenso unterstützt wie örtliche Schützenvereine und freiwillige Feuerwehren. Auch Service-Clubs in der Region werden regelmäßig gefördert. Beispielhaft hierfür steht der Erwerb von Insektenhotels von einem lokalen Service-Club. Mit den entsprechenden Mitteln werden wiederum soziale Projekte in der Region unterstützt, sodass ein zusätzlicher gesellschaftlicher Nutzen entsteht.

Die Unternehmensführung der BWG orientiert sich konsequent am genossenschaftlichen Prinzip der Mitbestimmung und Transparenz. Jedes Mitglied verfügt über eine Stimme, wodurch eine gleichberechtigte Teilhabe sichergestellt wird. Dieses Werteverständnis bildet die Grundlage unseres unternehmerischen Handelns.

<sup>2</sup> „t CO<sub>2</sub>-Äq/a“ bezeichnet „Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr“. Dabei werden verschiedene Treibhausgase entsprechend ihrer Klimawirkung auf Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) umgerechnet und als jährliche Gesamtemission angegeben.



Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Ergebnis von rund 350 T€ erwartet. Die wesentlichen Planungsgrößen lauten wie folgt:

<b>Wesentliche Planungsgrößen</b>	<b>IST 2025 T€</b>	<b>PLAN 2026 T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.527,1	3.650,0
Instandhaltungsaufwendungen	665,6	700,0
Zinsaufwendungen	506,1	550,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<b>286,3</b>	350,0

Auch in den kommenden Jahren wird sich die BWG weiterhin mit vielfältigen Unsicherheitsfaktoren konfrontiert sehen. Insbesondere Wohnungsmodernisierungen, die überwiegend im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgen, unterliegen einer nur eingeschränkt verlässlichen Planbarkeit. Darüber hinaus führen bei größeren Bauvorhaben zunehmende Kapazitätsengpässe im Handwerk regelmäßig zu zeitlichen Verzögerungen, die seitens der BWG nur begrenzt beeinflussbar sind.

Im Berichtsjahr 2025 wurde beispielsweise eine umfassende Dachmodernisierung aus technischen Erfordernissen vorzeitig durchgeführt und bereits im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen, obwohl die Maßnahme ursprünglich erst für das Jahr 2026 vorgesehen war. Vergleichbare zeitliche Anpassungen werden im Rahmen der Unternehmensplanung soweit möglich antizipiert und berücksichtigt.

Gleichwohl bleibt die Einschätzung potenzieller negativer Einflüsse auf die zukünftige Geschäftsentwicklung weiterhin mit Unsicherheiten behaftet. Externe Rahmenbedingungen, insbesondere internationale Entwicklungen an den Finanzmärkten und deren Auswirkungen auf das Zinsniveau, sind nur eingeschränkt prognostizierbar. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen bei einzelnen wirtschaftlichen Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Buxtehude, den 28. Mai 2026

### **Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2025 trat der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand zusammen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in diesen Sitzungen umfassend, fortlaufend und in geeigneter Form über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Die Beratungen befassten sich schwerpunktmäßig mit den Themen Liquidität, Rentabilität und Kapitalverwendung sowie mit den Planungen zur Instandhaltung, Modernisierung und zu potenziellen Ankauf- und Neubauvorhaben.

Der Prüfungsausschuss und der Bauausschuss kamen jeweils zweimal zu Sitzungen zusammen. Darüber hinaus fand eine Sitzung des Aufsichtsrates ohne Beteiligung des Vorstandes statt. Sämtliche dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungs- und Prüfungsaufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und in vollem Umfang wahrgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wurde im Zeitraum vom 15. September bis 8. Oktober 2025 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt. Die Prüfung erfolgte sowohl in den Geschäftsräumen der BWG als auch im Rahmen mobilen Arbeitens sowie im digitalen und telefonischen Austausch mit der zuständigen Prüferin. Die abschließende Besprechung wurde in Präsenz abgehalten. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt; der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Die durch den Aufsichtsrat bzw. den Prüfungsausschuss vorgenommenen Prüfungen der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 führten zu keinen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die gesetzlich geforderten Angaben vollständig und zutreffend enthält.

Die im Zuge der Jahresabschlusserstellung beschlossenen Rücklagenzuführungen – 30.000 € zur gesetzlichen Rücklage, 150.000 € zur Bauerneuerungsrücklage sowie 20.000 € zur freien Rücklage – wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam festgelegt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen.

Im laufenden Jahr endet die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Christian Bücken (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Timo Kersten (Aufsichtsratsvorsitzender). Beide stellen sich der Mitgliederversammlung zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG seinen Dank für die im Berichtsjahr erbrachte engagierte und verlässliche Arbeit aus.

Buxtehude, den 28. Mai 2026

**Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



## JAHRESABSCHLUSS

### Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	21.987,13	21.987,13	16.376,18
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	36.102.345,09		35.157.646,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	524.955,86		567.664,51
3. Grundstücke ohne Bauten	9.068,57		9.068,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	161.332,83		158.583,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.695,08		349.978,01
6. Anlagen im Bau	230.176,49		228.028,89
7. Bauvorbereitungskosten	12.054,51	37.381.628,43	0,00
<b>III. FINANZANLAGEN</b>		1.500,00	1.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</b>		<b>37.405.115,56</b>	<b>36.488.845,71</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.224.597,65		1.189.623,81
2. Andere Vorräte	29.992,59	1.254.590,24	26.597,70
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	17.764,93		12.424,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	174.280,87	192.045,80	243.056,18
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	56.359,11		165.723,03
2. Bausparguthaben	844.993,81	901.352,92	702.185,13
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</b>		<b>2.347.988,96</b>	<b>2.339.610,78</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>BILANZSUMME</b>		<b>39.753.104,52</b>	<b>38.828.456,49</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.080,00		105.067,67
2. der verbliebenen Mitglieder	2.327.741,81		2.343.865,25
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.409.821,81	0,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.136,38 €			(1.833,18)
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.367.706,32		1.337.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 30.000,00 €			(35.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.638.765,49		10.488.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 150.000,00 €			(100.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	610.324,97		590.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 20.000,00 €		12.616.796,78	(100.000,00)
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Gewinnvortrag	692.907,80		661.293,24
2. Jahresüberschuss	286.345,08		337.780,73
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-200.000,00		-235.000,00
		779.252,88	
<b>EIGENKAPITAL insgesamt:</b>	<b>15.805.871,47</b>		<b>15.629.803,67</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	66.422,47	176.422,47	116.387,56
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	21.807.187,08		21.181.704,23
2. gegenüber anderen Kreditgebern	18.842,73		19.974,35
3. aus erhaltenen Anzahlungen	1.324.808,92		1.216.178,31
4. aus Lieferungen und Leistungen	87,77		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	8.589,88		4.740,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	521.121,12		314.393,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	90.173,08	23.770.810,58	85.274,64
- davon aus Steuern: 7.870,94 €			(7.240,76)
<b>D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>BILANZSUMME</b>	<b>39.753.104,52</b>		<b>38.828.456,49</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

G+V	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.598.485,67		4.501.598,50
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		2.160,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.909,12	4.607.554,79	23.349,67
<b>2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		34.973,84	-10.223,24
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		9.275,00	12.071,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		154.402,72	192.073,64
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-1.693.312,23	-1.733.933,80
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>3.112.894,12</b>	<b>2.987.095,77</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-763.178,85		-785.436,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-172.947,12	-936.125,97	-168.788,33
- davon Altersversorgung: 2.442,60 €			( 2.442,60 )
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		-895.765,79	-825.472,62
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-405.041,06	-293.125,27
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		60,00	60,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.256,40	2.957,03
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-506.143,87	-478.709,23
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 0,00 €			( 56,09 )
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>		<b>373.133,83</b>	<b>438.580,60</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		-86.788,75	-100.799,87
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>286.345,08</b>	<b>337.780,73</b>
<b>14. Gewinnvortrag</b>	692.907,80		661.293,24
<b>15. Einstellung in Ergebnismrücklagen</b>	-200.000,00	492.907,80	-235.000,00
Entnahme aus Ergebnismrücklagen	0,00		0,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>779.252,88</b>	<b>764.073,97</b>



## Das Geschäftsjahr 2025 in Zahlen:

**627 Wohnungen**

**1.719 Mitglieder**

Unsere durchschnittliche Grundnutzungsgebühr beträgt 7,33 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit unserem Wohnungsangebot zielen wir damit ganz überwiegend auf Haushalte mit geringeren Einkommen.

**7,33** €/m<sup>2</sup>

**39,8 %**

**Eigenkapital**

**40.075 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche**



## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### A. Allgemeine Angaben

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Buxtehude und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt unter der Nr. 120013 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV n.F.) Beachtung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Rückstellung für noch anfallende Kosten der Verkaufsgrundstücke in Höhe von 49.697,57 € nach Anwendung des Bilanzierungsbeibehaltungswahlrechts (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB), die unverändert nach Unternehmenseinschätzung zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste, ist im Jahre 2025 aufgelöst worden.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen, so dass die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte vergleichbar sind.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und Werte erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung (in der Regel liegt eine Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde).

- **Sachanlagen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte lineare Abschreibung bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den Fremdkosten und in der Regel zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital (Bauzinsen) zusammen. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden außer Fremdkosten die anteiligen Kosten des Regiebetriebes berücksichtigt.



- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**

Die planmäßigen Abschreibungen auf Alt- und Neubauten der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke einschließlich der zugehörigen Tiefgaragen und gewerblichen Einheiten erfolgen linear auf Basis einer betriebsgewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der betroffenen Objekte regelmäßig überprüft und bei Bedarf neu festgelegt. Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Rahmen einer umfassenden Gesamtmodernisierung der denkmalgeschützten Objekte Bahnstraße 11 und 17 eine Neubewertung der Restnutzungsdauer vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten insbesondere energetische Verbesserungen sowie eine Erweiterung des Wohnraums durch den Ausbau der Dachgeschosse. Darüber hinaus wurden die Außenwände gedämmt sowie eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage installiert. Vor diesem Hintergrund wurde eine Anpassung der Restnutzungsdauer sachgerecht vorgenommen. Auch in der Vergangenheit wurde bei umfangreichen, aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen in mehreren Objekten eine Erhöhung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des jeweiligen Baujahres sowie des Modernisierungsumfangs vorgenommen. Künftig wird bei entsprechenden Maßnahmen weiterhin unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Restnutzungsdauer für die jeweils betroffenen Objekte erfolgen.

- **Grundstücke mit anderen Bauten**

Einzelne auf gesonderten Grundstücken errichtete Garagen werden auf der Grundlage einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren linear abgeschrieben.

- **Grundstücke ohne Bauten**

Grundstücke werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten wie insbesondere Kosten der Beurkundung (Notar), Eintragung ins Grundbuch und Vermessungskosten.

- **Technische Anlagen und Maschinen**

Hierzu gehören nur technische Anlagen und Maschinen, die wirtschaftlich selbständige Einheiten darstellen, wie einzelne Waschmaschinen und Trockner, die in einigen Wohnanlagen den Mietern zur Verfügung gestellt werden, oder spezielle Staubsauger für Heizungsanlagen, die mit Holzpellets betrieben werden. Sie werden mit den Anschaffungskosten bilanziert und gemäß ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer – im Regelfall 5 Jahre – linear abgeschrieben. Die im Bestand befindlichen PV-Anlagen werden mit 20 Jahren linear abgeschrieben.



- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Als Betriebsausstattung sind Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Werkstätten und Lagern, der Fuhrpark aber auch Carports, Fahrrad- und Geräteschuppen sowie Müllboxen und Einzel-Fahrradboxen ausgewiesen. Zur Geschäftsausstattung gehören die Einrichtungen in der Verwaltungseinheit wie Büroausstattung, Büromaschinen und EDV- und Telefonanlagen. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. So beträgt die Nutzungsdauer von Carports und Fahrradschuppen in der Regel 30 bis 33 Jahre, von Geräteschuppen und Müllboxen 16 Jahre, von Einzel-Fahrradboxen 5 Jahre und von Kraftfahrzeugen 6 Jahre. Neue Hardware wird mit 3 Jahren und Büromöbel werden mit 13 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis 800,00 € werden im jeweiligen Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

- **Anlagen im Bau**

In diesem Bilanzposten sind alle Aufwendungen gesondert ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag für unvollendete und noch nicht nutzbare Neubauten angefallen sind, weil sie noch nicht der Abschreibung unterliegen. Nachträgliche Herstellungsmaßnahmen / Modernisierungen werden zum Bilanzstichtag als Zugang auf das jeweilige Anlagekonto gebucht und unterliegen für das Geschäftsjahr somit der laufenden Abschreibung.

- **Bauvorbereitungskosten**

Bauvorbereitungskosten wie Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten bzw. Gebühren für Behörden- oder Verwaltungsleistungen sowie Kosten für Bodenuntersuchung, Baustoffprüfung u. Ä., die bei der Vorbereitung von Bau-, Modernisierungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sowie von Um- und Ausbauten entstehen, werden, soweit sie aktivierungsfähig sind, hier ausgewiesen und zum Bilanzstichtag als Zugang auf das jeweilige Anlagenkonto gebucht und unterliegen für das Geschäftsjahr somit der laufenden Abschreibung. Planmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten werden nicht vorgenommen.

- **Geleistete Anzahlungen**

Bei geleisteten Anzahlungen handelt es sich um vom Unternehmen im Rahmen von Sachanlageinvestitionen erbrachte Vorleistungen auf ein schwebendes Geschäft wie Anzahlungen auf Grundstücke, Gebäude, Maschinen u. Ä. Sie werden nach Abschluss des Geschäftes auf das entsprechende Anlagekonto umgebucht.

## **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen bestehen aus 10 Geschäftsanteilen an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG, die zu Anschaffungskosten angesetzt worden sind. Sie stellen einen nichtabnutzbaren Vermögenswert dar, so dass hierauf keine planmäßigen bzw. nutzungsbedingten Abschreibungen vorzunehmen sind.



## **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

- **Unfertige Leistungen**

Die Bewertung der unfertigen Leistungen, also den mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres, erfolgt zu Einzelkosten. Die Abrechnung erfolgt im nachfolgenden Geschäftsjahr.

- **Andere Vorräte**

Hier werden die Bestände der Heizungspellets, aber auch Bestände an Kleinmaterialien der Instandhaltungswerkstätten aufgeführt. Die Pellets-Bestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren und die Kleinmaterialien einzeln bewertet.

- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen werden zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Risiken werden einzeln wertberichtigt.

- **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Die flüssigen Mittel werden in Höhe der Nennwerte des Kassenbestandes und der nachgewiesenen Kontensalden ausgewiesen. Die Bewertung der Bausparguthaben erfolgt in Höhe der nachgewiesenen Ansparsummen.

- **Geschäftsguthaben**

Anstelle des gezeichneten Kapitals wird der Betrag der Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Nennwert ausgewiesen. Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgt entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Der Betrag der Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder wird gesondert angegeben. Der gesonderte Ausweis von gekündigten Geschäftsguthaben erfolgt freiwillig. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile werden entsprechend § 337 Abs. 1 Satz 4 HGB nachrichtlich erwähnt.

- **Ergebnisrücklagen**

Gemäß Satzung sind bei der Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages als gesetzliche Rücklage zu bilden, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Andere Ergebnisrücklagen oder Bauerneuerungsrücklagen können gebildet werden.

- **Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn setzt sich aus dem jeweiligen Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag, dem Gewinn- bzw. Verlustvortrag sowie den Einstellungen in bzw. den Entnahmen aus Ergebnisrücklagen zusammen. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere über die Deckung eines Bilanzverlustes beschließt die Mitgliederversammlung.



- **Rückstellungen**

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung reduzieren sich im Berichtsjahr um 150 T€ für die Flachdachsanierung in der Estetalstraße 28/30. Die verbleibenden 110 T€ werden beibehalten und sollen in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsmäßig verbraucht werden. Die Rückstellung der Verkaufsgrundstücke der Wiesenstraße aus früheren Jahren in Höhe von 49.697,57 € wurde im Berichtsjahr aufgelöst. Für die Bewertung gilt weiterhin § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB a. F. Daher kommt eine Abzinsung der Rückstellungen nicht in Betracht. Ebenso wenig sind künftige Kosten- und Preissteigerungsraten zu berücksichtigen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Für die erstmalige Zuführung von langfristigen Rückstellungen im Jahre 2010, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

- **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne des § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem aufgestellten VERBINDLICHKEITENSPIEGEL, der auch die Art und Form der Sicherheiten enthält.



Estetalstraße 28 nach Instandsetzung der Fassade.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-		Zuschreibung des Geschäftsjahres		Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.		Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.		Abschreibungen des Geschäftsjahres		Zugänge / Zuschreibungen		Umbuchungen +/-		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.		Buchwert am 31.12. (Vorjahr)		Buchwert am 31.12.			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																												
Engellich erworbene Lizenzen und Werte	45.237,25	18.410,49									63.647,74	-28.861,07	-12.799,54										-41.660,61	21.987,13	16.376,18			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>45.237,25</b>	<b>18.410,49</b>									<b>63.647,74</b>	<b>-28.861,07</b>	<b>-12.799,54</b>									<b>-41.660,61</b>	<b>21.987,13</b>	<b>16.376,18</b>				
<b>II. Sachanlagen</b>																												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	51.303.107,24	1.889.583,12									53.192.690,36	-16.145.460,76	-782.918,74										-161.965,77	36.102.345,09	35.157.646,48			
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.170.161,53										1.170.161,53	-602.497,02	-42.708,65											524.955,86	567.664,51			
3. Grundstücke ohne Bauten	9.068,57										9.068,57													9.068,57	9.068,57			
4. Technische Anlagen und Maschinen	190.632,71	13.155,64									203.788,35	-32.049,64	-10.405,88											161.332,83	158.583,07			
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	899.458,06	38.654,05									921.553,77	-549.480,05	-46.932,98										16.554,34	341.695,08	349.978,01			
6. Anlagen im Bau	228.028,89	2.147,60									230.176,49													230.176,49	228.028,89			
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	12.054,51									12.054,51													12.054,51				
8. Geleistete Anzahlungen	0,00																											
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>53.800.457,00</b>	<b>1.955.594,92</b>									<b>55.738.493,98</b>	<b>-17.329.487,47</b>	<b>-882.966,25</b>										<b>-145.411,43</b>	<b>37.381.628,43</b>	<b>36.470.989,53</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>																												
Anderer Finanzanlagen	1.500,00										1.500,00													1.500,00	1.500,00			
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.500,00</b>										<b>1.500,00</b>													<b>1.500,00</b>	<b>1.500,00</b>			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>53.847.194,25</b>	<b>1.974.005,41</b>									<b>55.804.641,32</b>	<b>-17.388.348,54</b>	<b>-895.765,79</b>										<b>-145.411,43</b>	<b>37.405.115,56</b>	<b>36.488.845,71</b>			



- 2) Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände resultieren aus der Anschaffung von Lizenzen.
- 3) Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich hauptsächlich aus aktivierten Wohnungs- und Badsanierungen, sowie diversen Gebäudemodernisierungen und den damit verbundenen Dachausbauten zusammen. Zusätzlich wurden 14 Einzel-Fahrradboxen angeschafft und vermietet.
- 4) In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.224.597,65 € (Vorjahr 1.189.623,81 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „Andere Vorräte“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten.
- 5) Die **Forderungen aus Vermietung und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind dem nachfolgenden **FORDERUNGSSPIEGEL** zu entnehmen:

**FORDERUNGSSPIEGEL**

Art der Forderung	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	17.271,33 ( 12.424,93 )	17.271,33 ( 12.424,93 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
<b>andere Forderungen aus Vermietung</b>	493,60 ( 0,00 )	493,60 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	174.280,87 ( 243.056,18 )	174.280,87 ( 243.056,18 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>192.045,80</b> ( 255.481,11 )	<b>192.045,80</b> ( 255.481,11 )	<b>0,00</b> ( 0,00 )	<b>0,00</b> ( 0,00 )

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

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

Die in den Flüssigen Mittel enthaltenen Guthaben bei Kreditinstituten zusammen mit dem Kassenbestand betragen 56.359,11 € (Vorjahr: 165.723,03 €). Die Bausparguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 142.808,68 € auf jetzt 844.993,81 € erhöht (Vorjahr: 702.185,13 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.



- 6) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.
- 7) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2025 ausgeschiedenen Mitglieder, aus den gekündigten Geschäftsanteilen sowie um die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder. Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um rd. 16,2 T€ von 2.343,9 T€ auf 2.327,7 T€ vermindert.
- 8) Die **Ergebnisrücklagen** haben sich gemäß **RÜCKLAGENSPIEGEL** wie folgt entwickelt:

**RÜCKLAGENSPIEGEL**

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme Ergebnisrücklagen wegen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.337.706,32	30.000,00 ( 35.000,00 )	0,00 ( 0,00 )	1.367.706,32
Bauerneuerungsrücklage	10.488.765,49	150.000,00 ( 100.000,00 )	0,00 ( 0,00 )	10.638.765,49
Andere Rücklagen	590.324,97	20.000,00 ( 100.000,00 )	0,00 ( 0,00 )	610.324,97
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.416.796,78</b>	<b>200.000,00</b> ( 235.000,00 )	<b>0,00</b> ( 0,00 )	<b>12.616.796,78</b>

Vorjahreszahlen in Klammern ( )



- 9) Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)** und die **Sonstigen Rückstellungen** sind dem **RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL** zu entnehmen.

### RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Art der Rückstellung	Buchwert am Anfang des Geschäftsjahres	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Inanspruch- nahme	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>							
Flachdachsanierung	150.000,00					-150.000,00	
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
<b>Summe</b>	<b>260.000,00</b>					<b>-150.000,00</b>	<b>110.000,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57		-49.697,57				
Rückstellungen für Prüfungskosten	20.000,00	20.000,00				-20.000,00	20.000,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	30.000,00	30.000,00				-30.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00						8.890,00
Rückstellungen CO2 - Vermieteranteil	7.799,99	4.460,57	-4.702,37			-25,72	7.532,47
<b>Summe</b>	<b>116.387,56</b>	<b>54.460,57</b>	<b>-54.399,94</b>			<b>-50.025,72</b>	<b>66.422,47</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>376.387,56</b>	<b>54.460,57</b>	<b>-54.399,94</b>			<b>-200.025,72</b>	<b>176.422,47</b>

- 10) Die Rückstellung für noch anfallende Kosten der Verkaufsgrundstücke in Höhe von 49.697,57 € nach Anwendung des Bilanzierungsbeibehaltungswahrechts (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB), die unverändert nach Unternehmenseinschätzung zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste, ist im Jahre 2025 aufgelöst worden.



- 11) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.805.648,49 ( 21.171.085,33 )	885.903,80 ( 845.277,37 )	3.575.829,75 ( 3.502.501,38 )	17.343.914,94 ( 16.823.306,58 )	21.805.648,49 ( 21.171.085,33 )	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.842,73 ( 19.974,35 )	1.135,59 ( 1.131,62 )	4.582,25 ( 4.566,26 )	13.124,89 ( 14.276,47 )	18.842,73 ( 19.974,35 )	Grund- pfandrechte
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.538,59 ( 10.618,90 )	1.538,59 ( 10.618,90 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Erhaltene Anzahlungen	1.324.808,92 ( 1.216.178,31 )	1.324.808,92 ( 1.216.178,31 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.589,88 ( 4.740,10 )	8.589,88 ( 4.740,10 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	521.208,89 ( 314.393,63 )	521.208,89 ( 314.393,63 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	90.173,08 ( 85.274,64 )	68.977,15 ( 63.618,33 )	15.552,57 ( 15.719,35 )	5.643,36 ( 5.936,96 )	0,00 ( 0,00 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.770.810,58</b> ( 22.822.265,26 )	<b>2.812.162,82</b> ( 2.455.958,26 )	<b>3.595.964,57</b> ( 3.522.786,99 )	<b>17.362.683,19</b> ( 16.843.520,01 )	<b>21.824.491,22</b> ( 21.191.059,68 )	

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

\*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 78.033,88 € (Vorjahr: 75.158,50 €)

- 12) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 3.527,1 T€ (Vorjahr: 3.440,0 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a. Erträge aus PV-Anlagen sind in Höhe von 4,2 T€ (Vorjahr: 3,2 T€) entstanden.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 9,3 T€ (Vorjahr: 12,1 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,0 T€ (Vorjahr 0,0 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 54,4 T€ (Vorjahr: 1,1 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 64,4 T€ (Vorjahr: 139,9 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 4,0 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren betragen im Berichtsjahr 2,8 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sind in 2025 entgegen zum Vorjahr (Vorjahr: 1,1 T€) nicht vorhanden.
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 665,6 T€ (Vorjahr: 743,5 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Sonderabschreibung auf das Anlagevermögen 0,0 T€ (Vorjahr 1,3 T€) und Abschreibungen aus Mietforderungen 5,3 T€ (Vorjahr 0,1 T€) vorgenommen worden.
- 6) Periodenfremde Aufwendungen aus Aufwendungen aus früheren Jahren sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ keine enthalten.
- 7) In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind wie im Vorjahr keine Beträge aus Aufzinsungen enthalten.
- 8) Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 0,0 € (Vorjahr: 56,09 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Aufbewahrung.
- 9) Außerordentliche Erträge und Aufwendungen waren nicht zu verzeichnen.

## D. Sonstige Angaben

- 1) Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
- 2) Es bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für vergebene Aufträge, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von	1.093.672,71 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	0,00 €.

Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:

geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	1.600.000,00 €
--	----------------
- 3) Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.



4) Die **Nachschusspflicht** für die 10 Anteile an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG beträgt **2.500,00 €**.

5) **Die Zahl** der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer**:

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Jahresdurchschnitt 13 Arbeitnehmer beschäftigt, davon ein Mitarbeiter und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeit. Bis zum 01.07.2025 und ab dem 01.08.2025 sind jeweils eine Auszubildende beschäftigt beziehungsweise berücksichtigt.

Mitarbeiter	2025		2024	
	vollzeit	davon teilzeit	vollzeit	davon teilzeit
Kaufmännisch	6	4	5	3
Auszubildende Kaufmännisch	1	0	1	0
Technisch / Regiebetrieb	6	1	6	1
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

Darüber hinaus waren durchschnittlich 16 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

6) **Mitgliederbewegung** gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 30 von 1.749 auf 1.719. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile reduzierte sich um 141 von 14.694 auf 14.553.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.749	14.694	2.351.040,00 €
Zugänge	37	499	79.840,00 €
Abgänge	-67	-640	-102.400,00 €
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.719</b>	<b>14.553</b>	<b>2.328.480,00 €</b>

Gemäß § 17 unserer Satzung beträgt der Wert eines Geschäftsanteils 160,00 €. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, zwei Pflichtanteile zu übernehmen. Im Falle der Wohn- oder Geschäftsraumüberlassung kommen weitere nutzungsbezogene Pflichtanteile und/oder freiwillige Anteile hinzu. Die Höchstzahl aller Geschäftsanteile ist auf insgesamt 70 pro Mitglied begrenzt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf des 6-Familienhauses in der Goethestraße 9 wurden bestehende Mietverträge übernommen. Daraus resultieren zum Berichtsstichtag insgesamt 4-Nichtmitglieder-Geschäfte. Von diesen vier Mietern haben vier eine Mietkaution geleistet. Die Summe der Kauttionen beträgt 3.200 €.

**7) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**8) Mitglieder des Vorstandes:**

Andrea Albers	Vorstand/Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	Vorstand/BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender

**9) Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	Prüfingenieur für Baustatik	Vorsitzender Bauausschuss
Dr. Christian Bücken	Rechtsanwalt und Notar	stellv. Vorsitzender stellv. Schriftführer
Stefan Babis	Geschäftsführer	Prüfungsausschuss
Eva Dabelstein	Diplom-Kauffrau (FH)	Prüfungsausschuss
Bernd Ritzenhoff	Diplom-Ingenieur, Architekt	Schriftführer Bauausschuss
Christian Wilkens	Steuerberater	Prüfungsausschuss

**10) Mitgliederversammlung:**

Nach § 32 der Satzung hat einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die nächste ordentliche Mitgliederversammlung wird am 23. Juni 2026 stattfinden.

**11) Forderungen**

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

**12) Compliance**

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.



## E. Weitere Angaben

### Besondere Finanzinstrumente

Es wurden keine besonderen Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wie Swaps, Caps oder ähnliche in Anspruch genommen. Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden ausschließlich Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zehn und dreißig Jahren in Anspruch genommen. Parallel werden bestehende Bauspardarlehen angespart. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

### Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 779.252,88 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2025
<b>Ausschüttung einer Dividende</b> von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2025	70.387,86 €
<b>Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns</b> auf das Geschäftsjahr 2026	708.865,02 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>779.252,88 €</b>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefunderer Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 28. Mai 2026

**Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2025:

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1900	Schanzenstraße 16+18	1	1	
1911	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuße-Weg 6/8	2	2	
	Apensener Straße 12	1	2	
	Bahnstraße 11/13, 15/17, 19/21	6	6	
	Brüningstraße 43/45	2	2	
1913	Viktoria-Luise-Straße 6/8	2	2	
1914	Sigebandstraße 4/6	2	2	
	Giselbertstraße 12/14, 16/18, 20/22, 24/26	8	8	
1932	Schillerstraße 8	1	4	
1935	Apensener Straße 6	1	4	
1938	Goethestraße 9	1	6	
1949	Sigebandstraße 1	1	6	
1950	Sigebandstraße 8/10	1	6	
	Sigebandstraße 3	1	6	
	Heitmanns Weg 1 – 9	5	34	
	Schlesierweg 3/5	2	11	
	Mushardweg 2	1	6	
1951	Mushardweg 4/6	2	15	
	Fichtenweg 1/3	2	12	
	Jork, Kurze Straße 15	2	6	
1952	Fichtenweg 2	1	6	
1953	Fichtenweg 4/6	2	11	
	Apensener Straße 14/16	2	12	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	Schwanmanweg 3	1	7	
	Schwanmanweg 5/7	2	10	
1959	Gartenstraße 20	1	4	
1961	Jork, Kurze Straße 21	6	6	
	Hastedtstraße 4/6	2	15	1 Laden
1963	Leddinstraße 5/7	2	14	



Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1964	Rödingweg 1/3	2	32	
1966	Wiesenstraße 35/37	2	8	
	Estetalstr. 28/30 + Hermann-Löns-Str.1 a/b	4	48	
1969	Friedenstraße 8/10	2	32	
	Gartenstraße 22	1	8	
	Estebürge, Neue Straße 1 a-c	3	12	
	Schillerstraße 8 a/b	2	18	
1972	Friedenstraße 6	1	16	
	Friedenstraße 4	1	6	
	Wiesenstraße 39	1	11	
1975	Schillerstraße 1/3	2	2	
1989	Grothe-Marie-Straße 27	1	17	
1991	Wiesenstraße 42	1	17	
1992	Wiesenstraße 44	1	14	
1994	Wiesenstraße 46	1	14	
1995	Wiesenstraße 48	1	14	
1997	Schlesierweg 6	1	6	
2000	Rödingweg 6	1	8	
2002	Rödingweg 2	1	6	
	Rödingweg 4	1	6	
2004	Apensener Straße 8	1	1	
2005	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
2006	Sigebandstraße 21 A	1	1	
2007	Schlesierweg 4	1	4	
2009	Apensener Straße 10	1	3	
2011	Schlesierweg 1 B	1	6	
2012	Schlesierweg 1 A	1	9	
2013	Schlesierweg 1	1	6	
2014	Pommernweg 2 a-e	5	5	
2021	Apensener Str. 4	1	6	
2022	Jahnstraße 26 C	1	17	
Insgesamt		125	627	1 Laden 1 Geschäftsstelle

127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken

47 Carports auf verschiedenen Grundstücken

61 Einstellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken

26 Fahrradboxen auf verschiedenen Grundstücken



## Wohnqualität in Buxtehude und Umgebung

In guten Wohnlagen von Buxtehude liegt der wesentliche Gebäudebestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG. 11 Häuser mit 24 Wohnungen befinden sich zusätzlich in Jork und Estebrügge.

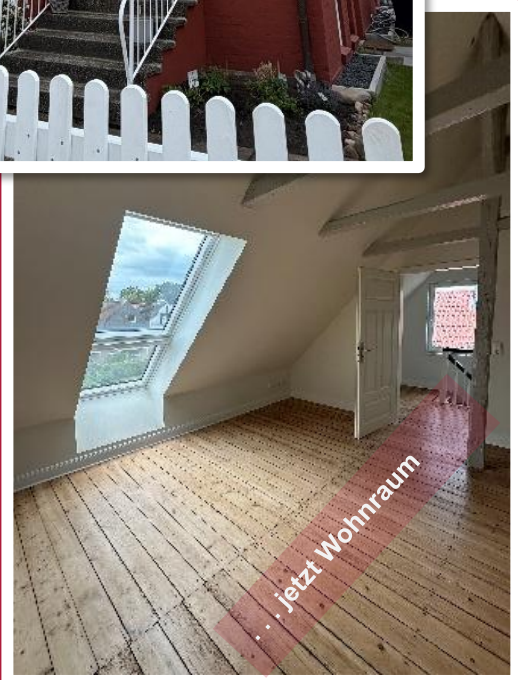




## Modernisierung der Bahnstraße 17

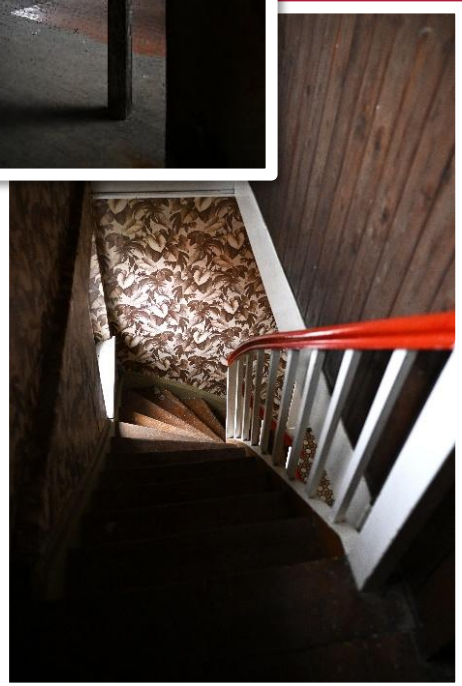


Vorher Bodenraum . . .

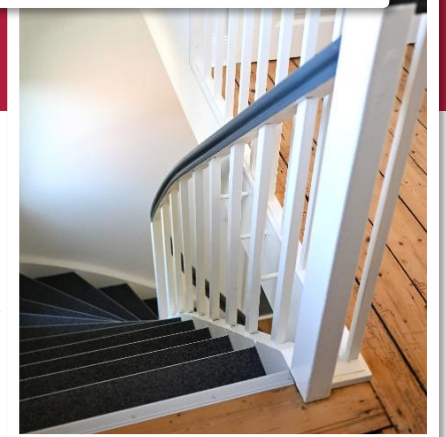


. . . jetzt Wohnraum

Vorher . . .



. . . nachher !





# IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE

## Impressum

### Herausgeber

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Winterstraße 1 a  
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 66914-0  
Telefax: +49 4161 66914-99  
E-Mail: [info@buxtehuder-wohnungsbau.de](mailto:info@buxtehuder-wohnungsbau.de)  
Internet: [www.buxtehuder-wohnungsbau.de](http://www.buxtehuder-wohnungsbau.de)

### Text und Inhalt

Stefan Conath, Andrea Albers

### Layout und Druck

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

## Bildnachweise

### Bilder/Ansichten/Visulisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
  - Abbildung auf Deckblatt: Gebäude Bahnstraße 17
  - Screenshots auf Seite 5: Instagram-Auftritt der BWG
  - Grafik auf Seite 6: Quelle: GdW Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“, dort Seite 10
  - Screenshots auf Seite 10: Homepage der BWG
  - Abbildung auf Seite 12: neue Hausnummern der BWG
  - Abbildung auf Seite 31: Gebäude Estetalstraße 28
  - Abbildungen auf Seite 44: Gebäude Bahnstraße 17
- Kartengrafik auf Seite 43: Kartendaten © OpenStreetMap Mitwirkende | MapLibre
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.  
Logo „Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland“ auf Rückseite
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Logo „Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland“ auf Rückseite
- Screenshot Instagram-Auftritt der BWG auf Rückseite



*Folge uns auf Instagram!*

IMMER AUF DEM  
LAUFENDEN  
BLEIBEN UND KEINE  
INFOS VERPASSEN



@buxtehuderwohnungsbau

## **Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Winterstraße 1a  
21614 Buxtehude

Telefon: 04161 / 66914-0  
Telefax: 04161 / 66914-99

Internet: [www.buxtehuder-wohnungsbau.de](http://www.buxtehuder-wohnungsbau.de)  
E-Mail: [info@buxtehuder-wohnungsbau.de](mailto:info@buxtehuder-wohnungsbau.de)



BWG Homepage