

WOHNBAU DETMOLD EG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMENS DATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BERICHT DES VORSTANDES	8
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
V. JAHRESABSCHLUSS 2025	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2025	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	21

I. UNTERNEHMENS DATEN

Gründung

21. August 1947 in Detmold

Eintragung in das Genossenschaftsregister

21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo

Fusion mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eGmbH Höxter

1. Juli 1970

Änderung des Firmennamens

17. November 2003 von Wohnungsbaugenossenschaft Lippe-Weserbergland eG auf
Wohnbau Detmold eG

Geschäftsanteil

155,– €

Sitz der Genossenschaft

Marienstraße 1, 32756 Detmold
Tel. 05231/9797-0, Telefax 05231/9797-30
Internet: www.wohnbau-detmold.de
E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Haus- und Grundeigentümerverein eV, Detmold
VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn
Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)

Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold

Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold

Claus Möhring, Apotheker, Lemgo

Anette Offel, Bankkauffrau, Detmold

Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Vorstand

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin, Detmold

Herr Trupke ist hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist

Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1

Detmold

Beine, Thorsten
Brendel, Christian
Darsow, Helga
Denk, Else
Denk, Walter Karl
Haupt, Anne
Hellmich, Christoph
Herrmann, Madlyn
Kampe, Michaela
Kucharz, Reinhard
Meinert, Claus-Dieter
Pomplun, Hagfried
Stefek, Rudolf
Welz, Dorothea

Wahlbezirk 2

Detmold

Brandt, Christiane
Brüggemann, Siegfried
Gerstenberg, Klaus-Dieter
Kiese, Monika
Klenke, Bernd
Kohring, Dieter
Sander, Klaus
Seelig, Theodor
Trupke, Maximilian

Wahlbezirk 3

Detmold

Bratkowska, Karolina
Chojnacki, Ewa
Moritz, Ute
Pätzold, Hans-Jürgen
Pätzold-Marose, Gabriele
Preiß, Sylvia
Sanguinet, Dietmar
Sperling, Richard
Steppat, Sonja
Wendler, Birgit

Wahlbezirk 4

Detmold,

Lage,

Augustdorf

Altekrüger, Norbert, als Vertreter der
Altekrüger GmbH
Berkenkamp, Henrike
Jacobi, Dirk
Mielenz, Manuela
Müller, Andreas
Müller, Peter
Streck, Hans-Jürgen

Wahlbezirk 5

Schlangen

Fuhr, Sandra
Haase, Ernst
Hawkes, Kevin
Hübner, Roger

Wahlbezirk 6

Blomberg,

Horn-Bad Meinberg,

Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Diterle, Klaus
Hausmann, Julius
Herrmann, Erich Manfred
Rautenberg, Ines
Stirz, Melanie
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

Wahlbezirk 7

Höxter, Steinheim

Dreier, Gerhard
Langhals, Helmut
Prinz, Ingo

III. BERICHT DES VORSTANDES

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt liegt Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld. Die Europäische Kommission erwartete in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichneten sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostizierte die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr. Durch die aktuellen politischen Entwicklungen seit Beginn des Krieges der USA und Israels gegen den Iran am 28. Februar 2026 sind diese Prognosen jedoch obsolet und hauptsächlich durch die damit verbundene Unsicherheit über die Zukunft der Energieversorgung und -preise nicht mehr kalkulierbar. Diese Situation wird auch die Inflation erneut deutlich anheizen.

Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,4 Mio. € (Vorjahr 3,3 Mio. €). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen im Wesentlichen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes.

Zum Jahresende 2025 lag die Bilanzsumme bei 77,3 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 50,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr (48,2 %) um 2,1 %, bzw. absolut betrachtet um 1.447 T€ auf 38,9 Mio. €, angestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt geändert:

	2025	2024	Differenz
Bewirtschaftungstätigkeit	9.101,4T€	8.890,2T€	+ 211,2T€
Betreuungstätigkeit	2,2T€	2,2T€	0,0T€
	9.103,6T€	8.892,4T€	+ 211,2T€
			= + 2,4 %

76,4 % unseres Wohnungsbestandes sind frei vermietbar, 23,6 % sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 122 Neumitglieder aufgenommen. 156 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.416 Mitgliedern 14.079 Genossenschaftsanteile mit 2,18 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Das freie Grundstück im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe bleibt aufgrund der weiterhin hohen Baupreise, dem hohen Zinsniveau und der fehlenden Fördermöglichkeiten für frei finanzierten Wohnungsbau vorerst unbebaut.

Großmodernisierung

In der Südholzstraße 12 – 16 konnte die umfangreiche Sanierung des Objektes mit 16 Wohneinheiten abgeschlossen werden. Die Häuser erhielten eine neue Dacheindeckung, neue Fenster, eine wärmedämmende Fassade, Wärmedämmung der obersten Geschoß- und Kellerdecke. Es wurden großzügige Vorstellbalkone, die zum Teil auch die Wohnfläche erweiterten, montiert und die letzte im Objekt verbliebene Wohnung an die nahezu klimaneutrale Fernwärme angeschlossen. Da ein Effizienzhausstandard 85 erreicht wurde, konnten für die Sanierung hohe Fördergelder der BAFA akquiriert werden.

Veräußerung und Erwerb

Im Juni 2025 konnten wir die Hannoversche Straße 1 in Detmold erwerben. Das mit einem Bungalow bebaute Grundstück grenzt unmittelbar an unser Grundstück Hannoversche Straße 3, 3a und 3b und soll in naher Zukunft mit dem vorhandenen Bestand saniert werden. Im Februar 2025 haben wir das 4-Familien-Wohnhaus in der Berliner Allee 9 in Detmold, mit dem zugehörigen Erbbaurecht, veräußert.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2025 verfügten wir über einen Bestand von 194.006 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 51.502 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2025 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	975	294	2	4	71.165
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.297
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	16				954
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.325	340	2	4	94.742

Aus strategischen Gründen sind zum 31.12.2025 insgesamt 3 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 975 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21,5 %) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des „Wohnen mit Service für Senioren“ betrieben. Die Bewohner in den beiden Wohnanlagen „Marienstraße“ und „Dolzerteich“ werden durch einen bei der Genossenschaft angestellten Sozialarbeiter betreut. Er sorgt neben allgemeinen Unterstützungsleistungen auch für ein abwechslungsreiches Unterhaltungs- und Beschäftigungsangebot.

Über die insgesamt 1.325 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.012	76,4
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	282	21,3
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,1
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2025 waren 79 Mieterwechsel zu verzeichnen (2024: 86).

Dies entspricht einer Rate von 5,96 %. Im Vergleich zum Vorjahr (6,5 %) ist die Anzahl der Kündigungen nochmals zurückgegangen und lag sehr deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnittswert.

Modernisierung/Instandhaltung

Von unseren 1.325 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99,9 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 91,8 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 73,3 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2025 wurden in 3 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 10 Wohnungen wurden die Bäder erneuert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2025 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 2.215,9 T€ (2024: 3.211,9 T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 23,39 € jährlich, im Vorjahr 33,85 € jährlich. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2026 umfasst Kosten von rd. 3,2 Mio. €.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2025:

Geschäftsstelle			Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1		Gärtner	3
Sekretariat	1			
Rechnungswesen	3			
Vermietung	3			
Soziale Arbeit	1			
Bauunterhaltung	2			
	11	(davon 3 Teilzeitkräfte)		

Die Abwicklung des Geschäftsbetriebes erfolgt als Rechenzentrumslösung über das Programm varyhome der Firma varys in Jena.

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 12. Juni 2025 genehmigte den Jahresabschluss 2024, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusgemäß laut § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Ina Plonka und Herr Michael Baumgart wurden wiedergewählt.

Der turnusgemäß laut § 24 Abs. 7 der Satzung zu wählende Aufsichtsratsvorsitzende, der Schriftführer und dessen Stellvertreter wurden am 12. Juni 2025 in eigener Sitzung gewählt. Herr Hans-Joachim Kirchhof wurde als Aufsichtsratsvorsitzender, Frau Ina Plonka als stellvertretende Vorsitzende, Herr Michael Baumgart als Schriftführer und Herr Simon Adriaans als stellvertretender Schriftführer gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

	2025		2024	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0 T€	0,0 %	0,0 T€	0,0 %
Sachanlagen	72.381,9 T€	93,7 %	73.937,9 T€	95,2 %
	72.381,9 T€	93,7 %	73.937,9 T€	95,2 %
Umlaufvermögen				
langfristig	1,2 T€	0,0 %	2,7 T€	0,0 %
kurzfristig	4.867,5 T€	6,3 %	3.767,3 T€	4,8 %
	4.868,7 T€	6,3 %	3.770,0 T€	4,8 %
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	77.250,6 T€	100,0 %	77.707,9 T€	100,0 %
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
langfristig	38.708,7 T€	50,1 %	37.213,9 T€	47,9 %
kurzfristig	180,2 T€	0,2 %	227,9 T€	0,3 %
	38.888,9 T€	50,3 %	37.441,8 T€	48,2 %
Fremdkapital				
langfristig	34.642,5 T€	44,9 %	36.479,4 T€	46,9 %
kurzfristig	3.719,2 T€	4,8 %	3.786,7 T€	4,9 %
	38.361,7 T€	49,7 %	40.266,1 T€	51,8 %
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	77.250,6 T€	100,0 %	77.707,9 T€	100,0 %

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 1.596,5 T€ (2024: 1.095,1 T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	1.444,9 T€
Finanzergebnis	29,4 T€
Neutrales Ergebnis	126,5 T€
Ertragssteuern	– 4,3 T€
	1.596,5 T€

Kennzahlen im Überblick

	2025	2024
Mitglieder	2.416	2.450
Geschäftsanteile	14.079	14.157
Geschäftsguthaben T€	2.181,1	2.193,9
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.325	1.328
Garagen	340	340
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	2,4	3,3
Bilanzsumme Mio.€	77,3	77,7
Eigenkapital Mio.€	38,9	37,4
Eigenkapitalquote %	50,3	48,2
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m²/Wfl.	23,39	33,85
verfügbarer Cash flow T€	1.566,7	1.166,5
Jahresüberschuss T€	1.596,5	1.095,1
Umsatzerlöse T€	9.103,6	8.892,4

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2025 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	88.880,34 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	22.598,14 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	811.478,48 €

Risikobericht

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind das interne Kontrollsystem, die Wirtschafts- und Finanzpläne, die unterjährigen Zwischenabschlüsse und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

Im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit ergeben sich insbesondere Risiken durch die Entwicklungen in unserem regionalen Wohnungsmarkt und die der Kapitalmärkte. Hinzu kommen die Risiken durch allgemeine Preissteigerungen.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie noch aus, wird jedoch im Jahr 2026 priorisiert.

Das Jahr 2025 war durch eine tiefgreifende politische Zeitenwende in Deutschland mit dem Regierungswechsel hin zu einer CDU/SPD-Koalition unter Friedrich Merz, dem Machtantritt Donald Trumps mit dessen sehr sprunghaften und die Weltwirtschaft stark beeinflussenden Entscheidungen sowie anhaltender globaler Konflikte in der Ukraine und in Gaza geprägt.

Die EZB hat den Leitzins im Jahr 2025 nach Zinssenkungen im ersten Halbjahr (zuletzt zum 11. Juni auf 2,15 % beim Hauptrefinanzierungssatz) stabilisiert, um die Inflation gegen den Zielwert von 2 % zu steuern. Seit Juli 2025 verharret der Leitzins auf diesem Niveau, wobei der Einlagensatz als zentraler Richtwert bei 2 % liegt. Die Wirkung auf die Hypothekenzinsen war davon jedoch nahezu abgekoppelt. Die Entwicklung der Kapitalmarktdarlehen im Jahr 2025 war geprägt von einer Stabilisierung auf moderatem Niveau, nach einer Phase spürbarer Zinsvolatilität in der ersten Jahreshälfte. Insgesamt zeigte sich eine Zinsnormalisierung, bei der die Zinsen für Baufinanzierungen im Laufe des Jahres leicht anstiegen. Die aggressive Vorgehensweise der USA gegen den Iran und die damit einhergehende Verteuerung der Energiekosten ließen jedoch das Zinsniveau steigen, die weitere Entwicklung ist hier noch nicht absehbar. Wegen der gestiegenen Finanzierungskosten und der weiterhin hohen Baupreise werden Projekte im Neubaubereich nach wie vor zurückgestellt. Die Konzentration erfolgt auf die energetische Ertüchtigung von Gebäuden und die Nachverdichtung im Bestand.

Die Vermietungssituation der Bestandsgebäude ist erneut äußerst zufriedenstellend. Im Jahresdurchschnitt 2025 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,02 % (Vorjahr: 1,12 %). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet blieb im vergangenen Jahr weiterhin angespannt. Die Nachfrage übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote die im Bereich zwischen 1,50 % und 2,00 % liegen wird.

Unser Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen von 10 Jahren finanziert. Im Jahr 2026 werden durch den Auslauf und Neuabschluss von Darlehen erheblich höhere Zinsen gezahlt werden müssen. Auch in Zukunft werden höhere Kosten durch Anschlussfinanzierungen entstehen und sich somit negativ auf zukünftige Ergebnisse auswirken.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren im Geschäftsjahr 2025 nicht zu verzeichnen.

Sonstige wesentliche Risiken, welche zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage führen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ziele, Strategien, Chancen und Prognose

Ziel unseres Risikomanagements ist es, Chancen und Risiken im Verhältnis so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens jederzeit gesichert ist, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Erfolg ermöglicht wird.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 war sehr gut. Für das Jahr 2026 wird mit einem etwas schlechteren Ergebnis gerechnet.

Die Mietpreisentwicklung zeigt für das Jahr 2026 in unserem Geschäftsgebiet weiter eine steigende Tendenz. Zusätzliche notwendige Mietpreisanpassungen zur Finanzierung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude sowie der damit verbundenen Verringerung der CO₂-Bilanz werden sukzessive im gesamten Bestand weiter fortgeführt.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und die aktive Mitwirkung beim Erreichen unserer Unternehmensziele.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertretern danken wir für ihr Engagement in der Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt weiter allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Detmold, den 21. Mai 2026

DER VORSTAND

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in einer eigenen Sitzung seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2024 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20. November 2025 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2025 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2025 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 21. Mai 2026

Hans-Joachim Kirchhof
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. JAHRESABSCHLUSS 2025

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.252.184,94 €		73.796.754,40 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	25.122,55 €		25.122,55 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.958,00 €		2.451,00 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.516,00 €		86.327,00 €
6. Bauvorbereitungskosten	35.090,64 €	72.381.873,13 €	19.203,74 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		8.000,00 €	8.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		72.389.874,13 €	73.937.860,69 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.587.717,01 €		2.434.809,41 €
2. Andere Vorräte	21.399,15 €	2.609.116,16 €	14.053,51 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.971,06 €		21.090,95 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	328,88 €		0,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	46.156,37 €	62.456,31 €	65.364,16 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.172.197,85 €	1.217.699,94 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.944,43 €	17.052,47 €
BILANZSUMME		77.250.588,88 €	77.707.931,13 €

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.295,00 €		89.280,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.181.119,20 €		2.193.927,80 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	2.272.414,20 €	47.585,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2025: 1.125,80 € / 2024: 407,20 €			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.052.992,19 €		3.892.992,19 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2025: 160.000,00 € / 2024: 110.000,00 €			
2. Andere Ergebnismrücklagen	31.752.018,83 €	35.805.011,02 €	30.402.950,67 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2025: 24.068,16 € / 2024: 26.410,49 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2025: 1.325.000,00 € / 2024: 870.000,00 €			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	1.596.478,48 €		1.095.140,16 €
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.485.000,00 €	811.478,48 €	980.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		38.888.903,70 €	37.441.875,82 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	4.827,00 €		2.665,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	145.200,00 €	150.027,00 €	226.300,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.626.768,45 €		36.463.450,07 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.074.926,07 €		3.002.068,69 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.690,29 €		44.783,31 €
b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.767,96 €		1.793,86 €
c. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	425.153,34 €		473.556,27 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	41.352,07 €	38.211.658,18 €	51.438,11 €
davon aus Steuern: 2025: 10.106,22 € / 2024: 10.121,12 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2025: 1.608,01 € / 2024: 16.699,28 €			
BILANZSUMME		77.250.588,88 €	77.707.931,13 €

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.101.430,54 €		8.890.172,70 €
b) aus Betreuungstätigkeit	2.174,76 €	9.103.605,30 €	2.174,25 €
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		152.907,60 €	40.909,94 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.341,08 €	4.066,56 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		284.889,35 €	126.008,20 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.975.285,41 €	3.801.258,70 €
6. ROHERGEBNIS		5.568.457,92 €	5.262.072,95 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	814.008,03 €		826.776,93 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2025: 31.858,29 € / 2024: 26.909,37 €	224.938,33 €	1.038.946,36 €	213.953,00 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.900.272,39 €	1.897.096,64 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.543,61 €	398.603,13 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	320,00 €		360,00 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.034,02 €	29.354,02 €	21.909,97 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		562.053,87 €	586.964,76 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.265,82 €	4.298,55 €
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.786.729,89 €	1.356.649,91 €
15. Sonstige Steuern		190.251,41 €	261.509,75 €
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1.596.478,48 €	1.095.140,16 €
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.485.000,00 €	980.000,00 €
19. BILANZGEWINN		811.478,48 €	815.140,16 €

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnbau Detmold eG“. Sie hat ihren Sitz in Detmold und ist im Genossenschaftsregister 120 beim Amtsgericht Lemgo eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Gegenstände sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. In den Herstellungskosten sind Kosten für eigene Leistungen (Personal- und Sachaufwand) für technische Leistungen und Leistungen des Regiebetriebes einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht bilanziert.

Abschreibungen

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Nach der Restnutzungsdauer und Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren bei Wohnbauten und 25 Jahren bei Garagen, Müll- und Fahrradhäusern.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zu einem Wohngebäude umgebaut und nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Gebäude, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die fast einem Neubaustandard gleichkommen, werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Das Werkstattgebäude des Regiebetriebes wird unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode und einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3, 5, 7, 10 und 20 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschl. Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2026 mit den geleisteten Vorauszahlungen (3.074.926,07 €) verrechnet werden. Es erfolgte eine Wertberichtigung in Höhe von 56.512,82 € für die auf Leerstände entfallende Kosten, sowie auf die Wohnbau entfallende CO₂-Abgabe.

Die anderen Vorräte (Pellets- und Materialbestand) sind zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 48.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der historischen Kosten der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die kumulierten Abschreibungen und die Buchwerte sind in dem nachfolgenden Anlage-
spiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.838,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.838,41 €	
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.536.079,41 €	560.588,22 €	330.702,56 €	0,00 €	113.765.965,07 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauen	25.122,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.122,55 €	
Technische Anlagen und Maschinen	27.106,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	27.106,96 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.580,74 €	10.745,08 €	27.129,49 €	0,00 €	524.196,33 €	
Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	15.886,90 €	0,00 €	0,00 €	35.090,64 €	
	114.264.013,34 €	587.220,20 €	357.832,05 €	0,00 €	114.493.401,49 €	
FINANZANLAGEN						
Andere Finanzanlagen	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	
ANLAGEVERMÖGEN						
INSGESAMT	114.352.851,75 €	587.220,20 €	357.832,05 €	0,00 €	114.582.239,90 €	

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. mit Abgängen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	80.837,41 €	0,00 €	0,00 €	80.837,41 €	1,00 €	1,00 €
	39.739.325,01 €	1.870.223,31 €	95.768,19 €	41.513.780,13 €	72.252.184,94 €	73.796.754,40 €
	115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.122,55 €	25.122,55 €
	24.655,96 €	493,00 €	0,00 €	25.148,96 €	1.958,00 €	2.451,00 €
	454.253,74 €	29.556,08 €	27.129,49 €	456.680,33 €	67.516,00 €	86.327,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.090,64 €	19.203,74 €
	40.334.153,65 €	1.900.272,39 €	122.897,68 €	42.111.528,36 €	72.381.873,13 €	73.929.859,69 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
	40.414.991,06 €	1.900.272,39 €	122.897,68 €	42.192.365,77 €	72.389.874,13 €	73.937.860,69 €

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2025		2024	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	15.971,06 €	1.164,62 €	21.090,95 €	2.747,45 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	328,88 €	–	0,00 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	46.156,37 €	–	65.364,16 €	–
Gesamtbetrag:	62.456,31 €	1.164,62 €	86.455,11 €	2.747,45 €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	71.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	28.000,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	28.200,00 €

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	31.12.2025	Restlaufzeit	Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	34.626.768,45 € (36.463.450,07 €)	1.788.559,56 € (1.776.409,70 €)	32.838.208,89 € (34.687.040,37 €)	7.404.532,36 € (7.358.319,55 €)	25.433.676,53 € (27.328.720,82 €)	34.626.768,45 € (36.463.450,07 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.074.926,07 € (3.002.068,69 €)	3.074.926,07 € (3.002.068,69 €)	– –	– –	– –	– –
aus Vermietung	41.690,29 € (44.783,31 €)	41.690,29 € (44.783,31 €)	– –	– –	– –	– –
aus Betreuungs- tätigkeit	1.767,96 € (1.793,86 €)	1.767,96 € (1.793,86 €)	– –	– –	– –	– –
aus anderen Lieferungen und Leistungen	425.153,34 € (473.556,27 €)	425.153,34 € (473.556,27 €)	– –	– –	– –	– –
Sonstige	41.352,07 € (51.438,11 €)	34.303,94 € (44.116,58 €)	7.048,13 € (7.321,53 €)	7.048,13 € (7.321,53 €)	– –	– –
Gesamtbetrag	38.211.658,18 € (40.037.090,31 €)	5.366.401,16 € (5.342.728,41 €)	32.845.257,02 € (34.694.361,90 €)	7.411.580,49 € (7.365.641,08 €)	25.433.676,53 € (27.328.720,82 €)	34.626.768,45 € (36.463.450,07 €)

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Veräußerung eines bebauten Grundstücks des Anlagevermögens wurde im Geschäftsjahr ein Buchgewinn in Höhe von 131,5 T€ erzielt. Außerdem wurden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen 13,6 T€ Restbuchwerte für Gegenstände des Anlagevermögens ausgewiesen. Ansonsten sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen, sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold
Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin, Detmold

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Anette Offel, Bankkauffrau, Detmold
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2025	2.450	14.157
Zugang 2025	122	679
Abgang 2025	156	757
Ende 2025	2.416	14.079

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr um 12.808,60 €
vermindert.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen gegenüber zwei Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.07.1961 und 01.10.1966) Eventualverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in der Vergangenheit übertragenen Eigenheimgrundstücke und Eigentumswohnungen.

Der Jahresbetrag der Erbbauzinsen beträgt 19.212,36 €, den die Genossenschaft einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die Genossenschaft.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2025 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 13 Mitarbeiter, und zwar 10 Angestellte, davon 3 Teilzeitbeschäftigte sowie 3 gewerbliche Arbeitnehmer. Außerdem wurden 2 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.596.478,48 € wurden gemäß der Satzung 160.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der Satzungsregelung beschlossen, einen Betrag in Höhe von 1.325.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 811.478,48 € (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00 €) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	88.880,34 €
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	22.598,14 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	811.478,48 €

Detmold, den 21. Mai 2026

Wohnbau Detmold eG

Der Vorstand

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer