

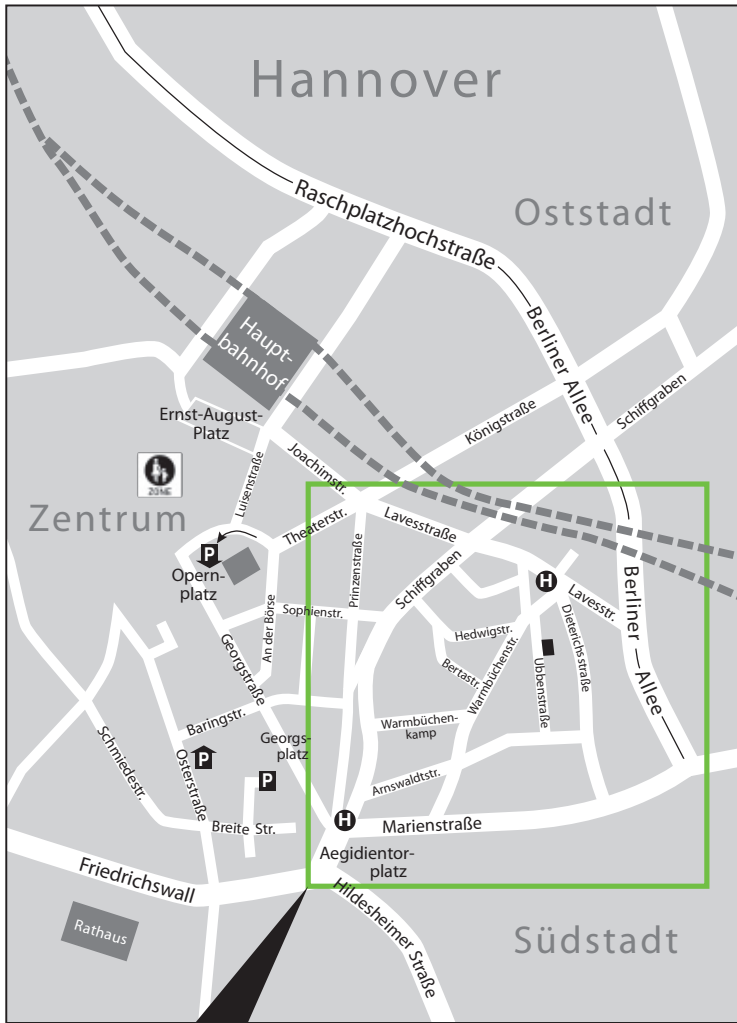


gut und sicher wohnen

Wohnungsgenossenschaft  
**WH** Hannoverland

# Geschäftsbericht 2025





**Unsere Adresse lautet:**

Wohnungsgenossenschaft »Hannoverland« e. G.  
Ubbenstraße 28  
30159 Hannover

Telefon 0511/326584

E-Mail [info@woge-hannoverland.de](mailto:info@woge-hannoverland.de)

Internet [www.woge-hannoverland.de](http://www.woge-hannoverland.de)

Die Ubbenstraße liegt im Stadtteil Mitte zwischen Schiffgraben, Lavesstraße, Marienstraße und Arnswaldtstraße

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Stadtbahnlinien 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11  
Haltestelle Aegidientorplatz

Buslinie 121, Haltestelle Lavesstraße

Deutsche Bahn zum Hauptbahnhof  
ca. 10 Min. Fußweg



Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025  
 Wohnungsgenossenschaft »Hannoverland« e. G., 30159 Hannover, Ubbenstr. 28

| Inhaltsverzeichnis   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf</b>         | <b>2</b>  |
| 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses | 2         |
| 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren                               | 5         |
| <b>2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1 Vermögenslage  | 6         |
| 2.2 Finanzlage   | 6         |
| 2.3 Ertragslage  | 7         |
| <b>3. Nachtragsbericht</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>5. Schlussbemerkungen</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>6. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025</b>               | <b>12</b> |
| 6.1 Bilanz   | 12/13     |
| 6.2 Gewinn- und Verlustrechnung                                    | 14        |
| <b>Anhang zum Jahresabschluss 2025</b>                             | <b>15</b> |
| A. Allgemeine Angaben  | 15        |
| B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden      | 15        |
| C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung    | 16 – 18   |
| D. Sonstige Angaben  | 19        |
| E. Weitere Angaben   | 21        |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                                  | <b>23</b> |

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### Bestand

Am 31.12.2025 verfügt die Genossenschaft über 91 eigene Wohnhäuser in Hannover, Bad Nenndorf, Barsinghausen, Seelze und Sehnde mit

- 706 Wohnungen (WE) mit 43.238 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 706 Wohnungen mit 43.203 m<sup>2</sup>),
  - 1 Gewerbe mit 408 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
  - 1 Büro mit 201 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- 43 Garagen sowie
- 53 Kfz-Stellplätze im Freien (im Vorjahr 24 Stellplätze).



Hannover  
Auf dem Brinke 18  
Hauseingang  
im alten Zustand

#### Wohnungswirtschaftliche Bauleistung der Genossenschaft

Zur Zielsetzung der Genossenschaft gehört die Entwicklung und Erweiterung des Bestandes.

Im Berichtsjahr wurde die Aufwertung unserer Wohnanlage Hannover-Stöcken fortgesetzt. Es wurden 29 Pkw-Stellplätze erstellt.

Im Jahr 2025 wurden am Gebäude Auf dem Brinke 18 in Hannover-Limmer die rückwärtigen Balkone erneuert (vorher 3 Balkone, neu 5 Balkone). In diesem Zusammenhang wurden die Fassade wärmegeämmt und die Fenster ausgetauscht. Weiterhin wurden die Maßnahmen für die Umgestaltung des Eingangsbereiches sowie der Mülltonnen- und Fahrradstellplätze abgeschlossen. Für das Jahr 2026 ist eine ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss in Planung.

Weitere energetische Maßnahmen erfolgten im Jahr 2025 am Haus Egestorffstr. 7 in Hannover-Linden. Hierbei wurden die rückwärtigen Balkone saniert, Vorder- und Rückfront erhielten eine Wärmedämmung und das Dach wurde neu eingedeckt. Die Maßnahmen wurden in 2025 abgeschlossen. Weiterhin ist der Fernwärmeanschluss geplant.

In unserem Objekt in der Ahrbergstraße 11 in Hannover-Linden wurde im Jahr 2025 mit den umfassenden energetischen Maßnahmen der Wärmedämmung, der Balkonsanierung, dem Austausch der Gasetagenheizungen durch eine Luft-Wärmepumpe sowie mit einem Dachgeschossausbau mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> begonnen.

Darüber hinaus konnten folgende Modernisierungen in unserem Bestand vorgenommen werden:

- Verbesserung der sanitären Installation nebst Verfließung der Küchen und/oder Bäder in 11 WE,
- Austausch von Kunststofffenstern in 13 WE.

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2025 insgesamt T€ 706,9 (im Vorjahr T€ 24,7) aufgewendet. Dieser Betrag enthält keine Aktivierung.

## Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 beträgt T€ 586,2. Im Vorjahr wurde ein Überschuss von T€ 898,2 erwirtschaftet. Die Minderung um T€ 312 resultierte im Wesentlichen aus der Aktivierung der bewilligten Aufwandszuschüsse der BAFA sowie Pro Klima von insgesamt T€ 208,8 anstatt des Ertragsausweises (Vorjahr 202,5).

## Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Die Mitgliederzahl und das Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr 2025 positiv entwickelt.

Die Mitgliederbewegung ergibt sich wie folgt:

|                                 |       |     |        |          |
|---------------------------------|-------|-----|--------|----------|
| Mitgliederbestand am 01.01.2025 | 1.549 | mit | 16.213 | Anteilen |
| Abgang früherer Jahre           | 5     | mit | 14     | Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern           | 83    | mit | 850    | Anteilen |
|                                 | 1.627 | mit | 17.049 | Anteilen |
| Abgang an Mitgliedern           | 54    | mit | 283    | Anteilen |
| Mitgliederbestand am 31.12.2025 | 1.573 | mit | 16.766 | Anteilen |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um € 88.941,11 erhöht und beträgt somit am 31.12.2025 € 2.681.305,08 (am 31.12.2024 betrug es € 2.592.363,97).

## Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten 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.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).



Hannover  
Auf dem Brinke 18  
Hauseingang  
nach der Umgestaltung



Hannover  
Auf dem Brinke 18  
Rückfront, oben im alten Zustand,  
unten Montage der Balkone



Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (–2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit –2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (–0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

*(Quelle: vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.)*

In der Region Hannover ist die Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt eher ein kleiner Anbieter. Das Bemühen um attraktive Wohnungen durch Modernisierung und Veränderungen des Wohnumfeldes wird honoriert. Die angebotenen Wohnungen können regelmäßig gut vermietet werden.

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

### Fluktuationsrate

Im Jahr 2025 waren 57 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (Vorjahr 58). Die Fluktuationsrate verringerte sich somit von 8,2 % in 2024 auf 8,1 % in 2025. Kündigungen in dieser Dimension stellen für die Entwicklung der Genossenschaft keine Beeinträchtigung dar.

### Leerstände

2025 waren 29 Leerstände (20 in 2024) zu registrieren. In 25 Fällen (Vorjahr 15 Fällen) war hierfür die Modernisierung ursächlich, für vier Wohnungen konnten nicht sofort neue Nutzer gefunden werden.

Die Leerstände schlüsseln sich wie folgt auf:

- 2 Wohnungen bis zu 1 Monat
- 6 Wohnungen bis zu 2 Monate
- 7 Wohnungen bis zu 3 Monate
- 6 Wohnungen bis zu 4 Monate
- 8 Wohnungen länger als 4 Monate.

Die Wiedervermietung der Wohnungen erfolgte wie in den Vorjahren in den meisten Fällen an neue Mitglieder.

### Umsatzerlöse

|                                     | 2025 T€ | 2024 T€ |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Bewirtschaftungstätigkeit           | 5.216,1 | 5.056,0 |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen | 0,1     | 0,1     |
|                                     | 5.216,2 | 5.056,1 |

Die Steigerung bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit ergibt sich wie folgt: T€

|  |         |
|--|---------|
| Veränderungen Mieten                     | + 71,7  |
| Veränderung abgerechneter Betriebskosten | + 88,4  |
|  | + 160,1 |

### Rentabilität

Die Rentabilität war gegeben. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital erreicht sie 4,0 % (im Vorjahr 6,8 %). Aus dem Jahresüberschuss wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 352.000,00 in gesetzliche bzw. in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der verbleibende Betrag ermöglicht die Ausschüttung einer angemessenen Dividende und die weitere Einstellung in andere Rücklagen. Alle finanziellen Verpflichtungen konnten erfüllt werden.



Hannover  
Auf dem Brinke 18  
Rückfront nach der  
Sanierung

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft aus:

| Vermögensstruktur             | 31.12.2025 |       | 31.12.2024 |       |
|-------------------------------|------------|-------|------------|-------|
|                               | T€         | %     | T€         | %     |
| Anlagevermögen                | 21.206,2   | 88,4  | 19.807,5   | 84,2  |
| Umlaufvermögen                | 2.789,5    | 11,6  | 3.726,3    | 15,8  |
| Rechnungsabgrenzungsposten    | 0,0        | 0,0   | 0,0        | 0,0   |
|                               | 23.995,7   | 100,0 | 23.533,8   | 100,0 |
| Fremdkapital einschl. Rückst. | 9.509,4    |       | 9.554,9    |       |
| Reinvermögen                  | 14.486,3   |       | 13.978,9   |       |
| Reinvermögen am Jahresanfang  | 13.978,9   |       | 13.202,6   |       |
| Vermögenszuwachs              | 507,4      | 3,6   | 776,3      | 5,9   |

| Kapitalstruktur   | 31.12.2025 |       | 31.12.2024 |       |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|
|                   | T€         | %     | T€         | %     |
| Eigenkapital      | 14.486,3   | 60,4  | 13.978,9   | 59,4  |
| Rückstellungen    | 1.520,7    | 6,3   | 1.575,1    | 6,7   |
| Verbindlichkeiten | 7.988,7    | 33,3  | 7.979,8    | 33,9  |
| Gesamtkapital     | 23.995,7   | 100,0 | 23.533,8   | 100,0 |

Hannover-Linden  
Egestorffstr. 7  
Vorderfront  
vor der Sanierung



Das Anlagevermögen beträgt 88,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt nunmehr T€ 14.486,3 gegenüber T€ 13.978,9 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg bei um T€ 461,9 gestiegener Bilanzsumme von 59,4 % am 31.12.2024 auf 60,4 % am 31.12.2025.

### 2.2 Finanzlage

Aufgabe unseres Finanzmanagements ist es, sicherzustellen, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass neben der Ausschüttung einer angemessenen Dividende an die Mitglieder für die Modernisierung des Wohnungsbestandes ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristige finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

## 2.3 Ertragslage

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

|                            | 2025 T€ | 2024 T€ |
|----------------------------|---------|---------|
| Bewirtschaftungstätigkeit  | + 812,6 | + 841,5 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | - 259,4 | - 28,6  |
| Betriebsergebnis           | + 553,2 | + 812,9 |
| Finanzergebnis             | + 31,6  | + 63,5  |
| Neutrales Ergebnis         | + 1,4   | + 21,8  |
| Jahresüberschuss           | + 586,2 | + 898,2 |

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr insbesondere aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit.

Im Berichtsjahr wurden für Bauinstandhaltung T€ 1.444,7 (Vorjahr T€ 1.469,3) ausgegeben. Es sind darin T€ 125,7 (Vorjahr T€ 253,1) für Aufwendungen enthalten, die dem Berichtsjahr zuzuordnen, aber erst im Folgejahr ausgegeben werden.

Zusammengefasst kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil bezeichnet werden. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Geschäftsjahresende eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstattung nicht ergeben.

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das in unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Nutzungsgebühren (Mieten) auch für künftige Jahre langfristig ausgelegt sind. Es werden im Rahmen der gültigen Mietenspiegel und unseres Mietenskonzeptes in Abhängigkeit vom Wohnwert auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt die Genossenschaft für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.



Hannover-Linden, Egestorffstr. 7  
oben Rückfront und unten Vorderfront  
nach der Sanierung



Für bestehende Darlehen ist kein Zinsänderungsrisiko vorhanden, da diese spätestens bis zum Ende der Zinsbindungsfrist voll getilgt werden.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Im Berichtsjahr ist die Ausfallquote, die sich aus den Erlösschmälerungen (insbesondere durch Leerstände und Mietminderungen) und den Abschreibungen auf Forderungen ergibt, leicht gestiegen. Sie erhöhte sich von 0,80 % im Jahre 2024 auf 1,15 % in 2025.

Der Mieten- und Forderungsausfall stellt sich wie folgt dar:

| Jahr | Erlösschmälerungen | + Abschreibungen | = Ausfallquote auf Forderungen |
|------|--------------------|------------------|--------------------------------|
| 2025 | 1,15               | 0,00             | 1,15                           |
| 2024 | 0,76               | 0,04             | 0,80                           |
| 2023 | 0,85               | 0,03             | 0,88                           |
| 2022 | 0,54               | 0,12             | 0,66                           |
| 2021 | 0,63               | 0,08             | 0,71                           |

(alle Angaben in % der Sollmieten)

Für die Jahre 2026 bis 2028 hat der Vorstand Wirtschaftspläne erstellt. Hierin sind sowohl voraussehbare Kostensteigerungen als auch der als Aufwand abzuwickelnde Kostenanteil für Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen zur Aufholung von Reparaturleistungen, die in früheren Jahren unterblieben sind, berücksichtigt. Die Erlös-



Hannover, Seestr. 11, 2. OG Mitte  
Bad vor der Sanierung



Hannover, Seestr. 11, 2. OG Mitte  
Bad nach der Sanierung

schmälerungen und Abschreibungen auf Forderungen werden auch zukünftig voraussichtlich unter 2,0 % der Jahressollmiete liegen.

Angestrebte Jahresüberschüsse aus betrieblicher Rechnung von mehr als T€ 500 p. a. ermöglichen eine ausreichende Eigenkapitalverzinsung, die Ausschüttung von angemessenen Dividenden an die Mitglieder und bilden die Grundlage für die Eigenfinanzierung von Wohnungsmodernisierungen und ggf. kleinerer Ankäufe.

Ein zentraler Handlungsansatz zur Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit der Wohnungen besteht in der fortgesetzten Modernisierung des Wohnungsbestandes. Schon seit vielen Jahren werden große Anstrengungen unternommen, die Wohnungen und deren Wohnumfelder in einem marktgerechten Zustand anzubieten, um dauerhaft Leerstände größeren Ausmaßes zu verhindern.

Der überwiegende Teil unseres hannoverschen Immobilienbestandes befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadtwerke Hannover (enercity). Das hat zur Folge, dass in den kommenden Jahren die betroffenen Häuser mit Gasetagenheizungen und Gaszentralheizungen auf Fernwärme umgestellt werden könnten. Für Wohnungen mit Etagenheizungen bedeutet dies einen erheblichen Eingriff, um den Anschluss herzustellen. Hierzu gehört auch die vielfach nötige Umstellung der Warmwasserversorgung. Die Genossenschaft benötigt für die geforderte Umstellung erhebliche finanzielle Mittel.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser insgesamt bzw. Eigentumswohnungen im hannoverschen Zooviertel wird weiterhin beobachtet, um bei günstiger Gelegenheit den Wohnbesitz durch Zukauf erweitern oder durch Verkäufe optimieren zu können.



Hannover, Gretchenstr. 50, 3. OG Mitte links  
Wohnungssanierung

## 5. Schlussbemerkungen

Aus dem in der Bilanz ausgewiesenen Gewinn schlägt der Vorstand eine Dividendenaus-schüttung von 6,0 % auf die am 01.01.2025 vorhandenen Geschäftsguthaben vor.

Für Dividendenerträge (und andere Kapitalerträge) fällt eine Abgeltungssteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer an. Mit der Vornahme des Steuerabzugs durch die Genossenschaft ist die Besteuerung dieser Kapitalerträge grundsätzlich abgegolten. Die Kapitalerträge müssen grundsätzlich nicht mehr in der persönlichen Steuererklärung angegeben werden. Es bleibt jedoch die Möglichkeit der persönlichen Veranlagung, sofern der individuelle Steuersatz unter dem Abgeltungssteuersatz liegt. Auf Verlangen stellt die Genossenschaft für den Steuerabzug eine Steuerbescheinigung aus.

Der Steuerabzug kann durch die rechtzeitige Einreichung eines Freistellungsauftrages in ausreichender Höhe vermieden werden. Es ist empfehlenswert, die Notwendigkeit der Anpassung des freigestellten Betrages zu überprüfen.

Auch durch Vorlage einer Nichtveranlagungs(NV)-Bescheinigung kann der Steuerabzug vermieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Dividende um steuerpflichtige Kapitalerträge handelt.



Hannover, Vahrenwalder Str. 40  
Innenhof vor der Sanierung

Im Vorstand haben sich im laufenden Jahr Veränderungen ergeben. Die Vorstandstätigkeit von Herrn Bernd Vogel, seit 1998 im Vorstand, endet mit dem 30.04.2026. Mit Wirkung ab 01.01.2026 wurde Frau Astrid Jacke als Nachfolgerin vom Aufsichtsrat in den Vorstand berufen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen sowie dem Mitarbeiter für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Jahr. Besonderer Dank gebührt auch unseren Hausobleuten, die in den Wohnanlagen für ihre Genossenschaft engagiert sind.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates dankt der Vorstand für die stets sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hannover, 20. März 2026

Der Vorstand

Vogel      Fengler      Jacke



Hannover, Vahrenwalder Str. 40  
Innenhof nach der Sanierung

**6. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025****6.1 Bilanz zum 31.12.2025**

| Aktivseite  | €             | Geschäftsjahr<br>€ | Vorjahr<br>€  |
|---|---------------|--------------------|---------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                    |               |                    |               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |               |                    |               |
| 1. Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 6.136,00      |                    | 607,00        |
| 2. Geleistete Anzahlungen                                   | 5.146,35      | 11.282,35          | 5.146,35      |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                      |               |                    |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 21.046.835,49 |                    | 19.608.640,75 |
| 2. Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                    | 1,02          |                    | 1,02          |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 24.564,00     |                    | 24.287,60     |
| 4. Bauvorbereitungskosten                                   | 123.457,29    |                    | 168.845,34    |
|   |               | 21.194.857,80      |               |
| Anlagevermögen insgesamt                                    |               | 21.206.140,15      | 19.807.528,06 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                    |               |                    |               |
| <b>I. Vorräte</b>   |               |                    |               |
| 1. Unfertige Leistungen                                     | 1.432.407,24  |                    | 1.430.743,21  |
| 2. Geleistete Anzahlungen                                   | 13.488,00     | 1.445.895,24       | 20.420,00     |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |               |                    |               |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 17.382,05     |                    | 7.191,03      |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                            | 214.620,43    | 232.002,48         | 208.070,05    |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                 |               |                    |               |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             |               | 1.111.646,72       | 2.059.910,15  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |               |                    |               |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        | 0,00          | 0,00               | 0,00          |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | 23.995.684,59      | 23.533.862,50 |

| Passivseite   | €            | Geschäftsjahr<br>€   | Vorjahr<br>€                |
|---|--------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>  |              |                      |                             |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |              |                      |                             |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder   | 45.280,00    |                      | 59.079,00                   |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 2.681.305,08 |                      | 2.592.363,97                |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 0,00         | 2.726.585,08         | 0,00                        |
| Rückständige fällige Einzahlungen<br>auf Geschäftsanteile: € 1.254,92                                       |              |                      | (3.277,03)                  |
| <b>II. Ergebnizrücklagen</b>  |              |                      |                             |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 1.633.000,00 |                      | 1.574.000,00                |
| davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: € 59.000,00                                    |              |                      | (90.000,00)                 |
| 2. Andere Ergebnizrücklagen   | 9.891.000,00 | 11.524.000,00        | 9.394.000,00                |
| davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: € 293.000,00 aus 2025<br>€ 204.000,00 aus 2024 |              |                      | (449.000,00)<br>(98.000,00) |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |              |                      |                             |
| 1. Gewinnvortrag  | 1.597,09     |                      | 323,10                      |
| 2. Jahresüberschuss   | 586.167,37   |                      | 898.198,24                  |
| 3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen   | 352.000,00   | 235.764,46           | 539.000,00                  |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |              | <b>14.486.349,54</b> | <b>13.978.964,31</b>        |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |              |                      |                             |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche<br>Verpflichtungen   | 1.267.977,00 |                      | 1.189.239,00                |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 252.746,00   | 1.520.723,00         | 385.889,00                  |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |              |                      |                             |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 5.203.436,08 |                      | 5.150.190,06                |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 832.382,87   |                      | 899.367,33                  |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 1.656.071,50 |                      | 1.653.339,00                |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   |              |                      |                             |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 34.151,78    |                      | 41.123,81                   |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen<br>und Leistungen  | 232.641,26   |                      | 190.455,86                  |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten   | 12.170,53    | 7.970.854,02         | 27.697,01                   |
| davon aus Steuern € 1.405,08  |              |                      | (14.618,68)                 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.495,46  |              |                      | (1.312,39)                  |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |              | <b>17.758,03</b>     | <b>17.597,12</b>            |
| <b>Bilanzsumme</b>  |              | <b>23.995.684,59</b> | <b>23.533.862,50</b>        |

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

|  | €            | Geschäftsjahr<br>€ | Vorjahr<br>€              |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|
| 1. Umsatzerlöse  |              |                    |                           |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit   | 5.216.076,42 |                    | 5.056.020,24              |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 120,00       | 5.216.196,42       | 120,00                    |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen   |              | 1.664,03           | 113.422,52                |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen   |              | 55.222,93          | 21.582,47                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge   |              | 73.492,12          | 307.642,45                |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |              |                    |                           |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit  |              | 2.771.010,91       | 2.755.136,10              |
| <b>Rohergebnis</b>   |              | 2.575.564,59       | 2.743.651,58              |
| 6. Personalaufwand   |              |                    |                           |
| a) Löhne und Gehälter  | 718.847,41   |                    | 653.866,05                |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung € 73.507,76 | 217.143,85   | 935.991,26         | 186.015,77<br>(62.124,52) |
| 7. Abschreibungen  |              |                    |                           |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |              | 619.191,95         | 551.285,40                |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |              | 204.196,56         | 205.822,32                |
| davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB € 0,00  |              |                    | (8.379,62)                |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 31.622,95    | 31.622,95          | 63.453,72                 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 124.962,09   | 124.962,09         | 130.372,85                |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>   |              | 722.845,68         | 1.079.742,91              |
| 12. Sonstige Steuern   |              | 136.678,31         | 181.544,67                |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>  |              | 586.167,37         | 898.198,24                |
| 14. Gewinnvortrag  |              | 1.597,09           | 323,10                    |
| 15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen   |              | 352.000,00         | 539.000,00                |
| <b>16. Bilanzgewinn</b>  |              | 235.764,46         | 359.521,34                |

## Anhang zum Jahresabschluss 2025

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (Reg. Nr. 216).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (**JAbschIWUV**) in der aktuellen Fassung beachtet.

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

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

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

Bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen gab es keine Änderungen zum Vorjahr.

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer um 15 bzw. 20 Jahre erhöht.
- Nach 1995 erworbene Wohnbauten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.
- Die im Geschäftsjahr 2020 neu erworbene Gewerbeeinheit im Hause Gretchenstr. 50 wird mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben.
- Garagen, die später als die Wohnbauten errichtet wurden, unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 3 % jährlich.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von bis zu 20 %.
- Für die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden ab dem Jahr 2008 nach den neuen Bilanzrichtlinien Sammelposten gebildet, die mit 20 % linear abgeschrieben wurden. Ab dem Jahr 2010 wurden bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände in voller Höhe im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **Forderungen** und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.



Hannover, Gretchenstr. 50, 3. OG Mitte links  
Wohnzimmer vor der Sanierung

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der biometrischen Rechnungsgrundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Renten-, Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,00 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zugrunde gelegt.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei

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

### 1. Bilanz

| Entwicklung des Anlagevermögens 2025                     | Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 01.01.<br>€ | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€     | Umbuchungen<br>€ | Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 31.12.<br>€ |
|--|--|---------------------|------------------|------------------|--|
| Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 90.128,93  | 6.611,65            | 0,00             | 0,00             | 96.740,58  |
| Geleistete Anzahlungen AV (Immat.)                       | 5.146,35   | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 5.146,35   |
|  | <b>95.275,28</b>                                 | <b>6.611,65</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>101.886,93</b>                                |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |  |                     |                  |                  |  |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 32.402.983,35                                    | 1.996.020,37        | 0,00             | 45.388,05        | 34.444.391,77                                    |
| Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                    | 1,02   | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 1,02   |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 130.521,06                                       | 15.172,02           | -5.759,67        | 0,00             | 139.933,41                                       |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 168.845,34                                       | 0,00                | 0,00             | -45.388,05       | 123.457,29                                       |
|  | <b>32.702.350,77</b>                             | <b>2.011.192,39</b> | <b>-5.759,67</b> | <b>0,00</b>      | <b>34.707.783,49</b>                             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>32.797.626,05</b>                             | <b>2.017.804,04</b> | <b>-5.759,67</b> | <b>0,00</b>      | <b>34.809.670,42</b>                             |

einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 1,90 % zum 30.09.2024 bzw. von 2,06 % zum 30.09.2025 gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 25. November 2009 verwendet.

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Hannover, Gretchenstr. 50, 3. OG Mitte links  
Wohnzimmer nach der Sanierung

| Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>zum 01.01.<br>€ | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres<br>€ | Änderung der<br>Abschreibung im<br>Zusammenhang<br>mit Abgängen<br>€ | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>zum 31.12.<br>€ | Buchwert<br>am 31.12.2025<br>€ | Buchwert<br>am 31.12.2024<br>€ |
|---|---|--|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - 89.521,93                                       | - 1.082,65                                      | 0,00   | - 90.604,58                                     | 6.136,00                       | 607,00                         |
| 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00  | 5.146,35                       | 5.146,35                       |
| <b>- 89.521,93</b>                                | <b>- 1.082,65</b>                               | <b>0,00</b>  | <b>- 90.604,58</b>                              | <b>11.282,35</b>               | <b>5.753,35</b>                |
| - 12.794.342,60                                   | - 603.213,68                                    | 0,00   | - 13.397.556,28                                 | 21.046.835,49                  | 19.608.640,75                  |
| 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00  | 1,02                           | 1,02                           |
| - 106.233,46                                      | - 14.895,62                                     | 5.759,67   | - 115.369,41                                    | 24.564,00                      | 24.287,60                      |
| 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00  | 123.457,29                     | 168.845,34                     |
| <b>- 12.900.576,06</b>                            | <b>- 618.109,30</b>                             | <b>5.759,67</b>  | <b>- 13.512.925,69</b>                          | <b>21.194.857,80</b>           | <b>19.801.774,71</b>           |
| <b>- 12.990.097,99</b>                            | <b>- 619.191,95</b>                             | <b>5.759,67</b>  | <b>- 13.603.530,27</b>                          | <b>21.206.140,15</b>           | <b>19.807.528,06</b>           |

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

**Forderungen** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden wie folgt:

Die Forderungen aus der Vermietung betragen im Geschäftsjahr € 0,00 im Vorjahr € 931,49.

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

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € –30.579. Die Regelung zur Ausschüttungssperre greift aufgrund des negativen Vorzeichens jedoch nicht.

In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

| Verbindlichkeiten   | insgesamt<br>€                        | bis zu<br>1 Jahr<br>€                 | Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahre<br>€ | über<br>5 Jahre<br>€                  | gesichert<br>Art der<br>Sicherung<br>€/GPR |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | 5.203.436,08<br>(5.150.190,06)        | 457.578,54<br>(453.783,98)            | 1.869.138,12<br>(1.673.358,52)                 | 2.876.719,42<br>(3.023.047,56)        | 5.203.436,08<br>(5.150.190,06)             |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern            | 832.382,87<br>(899.367,33)            | 68.336,50<br>(66.984,46)              | 287.420,53<br>(281.733,92)                     | 476.625,84<br>(550.648,95)            | 832.382,87<br>(899.367,33)                 |
| Erhaltene Anzahlungen                                       | 1.656.071,50<br>(1.653.339,00)        | 1.656.071,50<br>(1.653.339,00)        | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                        | 0,00<br>(0,00)                             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen            |                                       |                                       |  |                                       |  |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 34.151,78<br>(41.123,81)              | 34.151,78<br>(41.123,81)              | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                        | 0,00<br>(0,00)                             |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 232.641,26<br>(190.455,86)            | 205.307,16<br>(186.567,17)            | 27.334,10<br>(3.888,69)                        | 0,00<br>(0,00)                        | 0,00<br>(0,00)                             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                  | 12.170,53<br>(27.697,01)              | 12.120,87<br>(27.647,35)              | 49,66<br>(49,66)                               | 0,00<br>(0,00)                        | 0,00<br>(0,00)                             |
| <b>Gesamtbetrag</b>   | <b>7.970.854,02</b><br>(7.962.173,07) | <b>2.433.566,35</b><br>(2.429.445,77) | <b>2.183.942,41</b><br>(1.959.030,79)          | <b>3.353.345,26</b><br>(3.573.696,51) | <b>6.035.818,95</b><br>(6.049.557,39)      |

GPR = Grundpfandrecht – Vorjahresangaben sind in Klammern dargestellt.

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

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten € 24.358,00 (Vorjahr € 21.564,00) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserscheinverpflichtungen):
  - Im Zuge der energetischen Sanierung sowie des Dachgeschossausbaus im Objekt Ahrbergstr. 11 in Hannover-Linden fallen noch Verpflichtungen aus Bauleistungen von rund T€ 513 an.
  - Im Objekt Auf dem Brinke 18 in Hannover Linden-Limmer bestehen noch Verpflichtungen aus Architektenleistungen in Höhe von rund T€ 41.
  - Im Objekt Egestorffstr. 7 in Hannover-Linden fallen noch Modernisierungskosten von rund T€ 55 an.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|   | Voll-<br>beschäftigte | Teilzeit-<br>beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische<br>Mitarbeiter  | 7                     | –                         |
| Mitarbeiter im<br>Regiebetrieb, Hauswarte etc.<br>einschl. Saisonbeschäftigte | –                     | 19                        |

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

### 5. Mitgliederbewegung

|             |       |
|-------------|-------|
| Anfang 2025 | 1.549 |
| Zugang 2025 | 83    |
| Abgang 2025 | 59    |
| Ende 2025   | 1.573 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um: € 88.941,11.



Hannover  
Holscherstr. 13, EG rechts  
Bad vor und nach der Sanierung



6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| Bernd Vogel  | Kaufmann       | bis 30.04.2026 |
| Lutz Fengler | Dipl.-Ökonom   |                |
| Astrid Jacke | Dipl.-Kauffrau | ab 01.01.2026  |

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

|                      |                             |                     |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Ewald Ernst          | Vorstand                    | Vorsitzender        |
| Karin Mackowiak      | Rentnerin                   | stellv. Vorsitzende |
| Peter Lühr           | Dipl.-Verwaltungswirt a. D. |                     |
| Hans-Henning Willer  | Krankenkassenbetriebswirt   |                     |
| Thomas Finkes        | Wohnungsfachwirt            |                     |
| Martina Lukasch-Kühn | Kaufm. Angestellte          |                     |

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Mitglieder des Vorstandes     | € 0,00 |
| Mitglieder des Aufsichtsrates | € 0,00 |



Hannover, Holscherstr. 13, 3. OG links  
Wohnzimmer vor der Sanierung

## E. Weitere Angaben

### Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

|  |              |
|--|--------------|
| – Einstellung in andere Ergebnisrücklagen                                    | € 80.000,00  |
| – Ausschüttung einer Dividende von 6,0 %<br>auf € 2.590.123,97 am 22.06.2026 | € 155.407,44 |
| – Vortrag auf neue Rechnung  | € 357,02     |
|  | <hr/>        |
|  | € 235.764,46 |

Hannover, 20. März 2026

Der Vorstand

Vogel      Fengler      Jacke



Hannover, Holscherstr. 13, 3. OG links  
Wohnzimmer nach der Sanierung



Hannover-Stöcken  
Pkw-Stellplätze – oben vor der Sanierung und  
unten nach der Sanierung



**Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft »Hannoverland« e. G.,  
30159 Hannover, Ubbenstraße 28, für das Geschäftsjahr 2025**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen und in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie weiteren fünf Sitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand die notwendigen Beschlüsse gefasst. Er hat sich laufend und eingehend über die Geschäftslage und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss 2025 geprüft und schließt sich dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verteilung des Bilanzgewinnes an.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 10.06.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt.

In der Jahresmitgliederversammlung 2026 scheiden Frau Martina Lukasch-Kühn und Herr Thomas Finkes turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

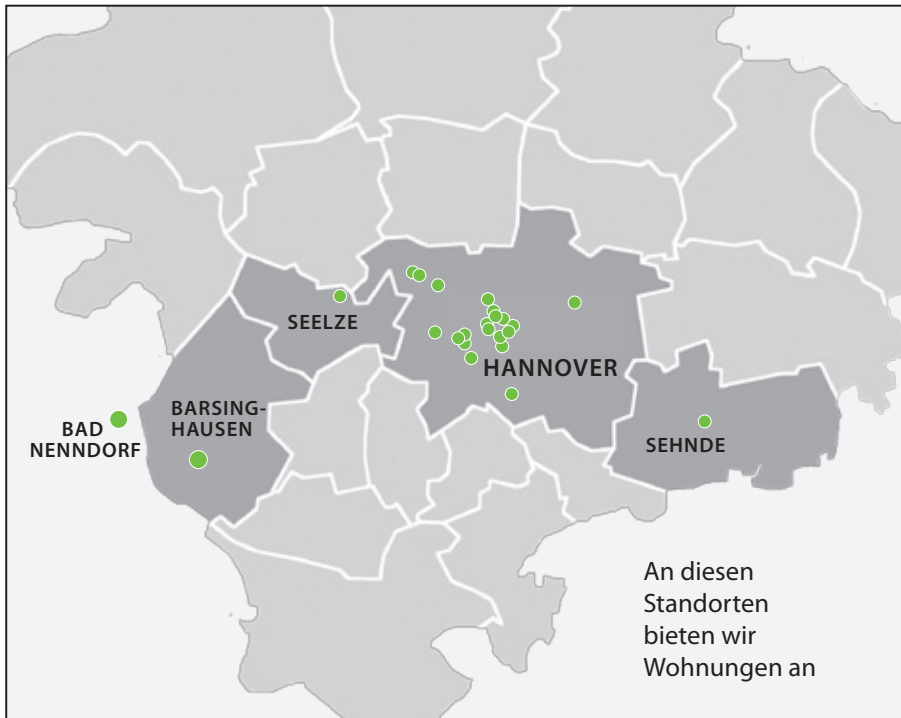
Dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Hannover, 1. April 2026

Für den Aufsichtsrat  
Ernst  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Wohnungsbestand



| Objekte  | Wohnungen  | Garagen   |
|--|------------|-----------|
| Ahrbergstr. 11 in Hannover                             | 8          |           |
| Auf dem Brinke 18 in Hannover                          | 19         |           |
| Charlottenstr. 102 A, B, C/104 A, B in Hannover        | 60         |           |
| Das Mühlenfeld 2, 4, 6 in Hannover                     | 48         | 8         |
| Egestorffstr. 7 in Hannover                            | 11         | 1         |
| Fiedelerstr. 36, 38, 40 in Hannover                    | 31         |           |
| Fundstr. 32 in Hannover                                | 15         |           |
| Gneisenastr. 29, 31, 33, 35 in Hannover                | 37         |           |
| Gretchenstr. 50 in Hannover                            | 18         |           |
| Heinrichstr. 33 in Hannover                            | 8          | 1         |
| Hogrefestr. 35–41/Obentrautstr. 1–25, 2–30 in Hannover | 199        |           |
| Holscherstr. 10 in Hannover                            | 10         |           |
| Klewegarten 5/5 A in Hannover                          | 28         |           |
| Quedlinburger Weg 14 in Hannover                       | 9          | 1         |
| Rambergstr. 11 in Hannover                             | 9          |           |
| Seestr. 11 in Hannover                                 | 11         |           |
| Ubbenstr. 28 in Hannover                               | 6          |           |
| Vahrenwalder Str. 40/Dörnbergstr. 25 in Hannover       | 18         |           |
| Wegenerstr. 3, 7, 9 in Hannover                        | 10         |           |
| Lehnst 14/16, 22/24 in Bad Nenndorf                    | 24         | 12        |
| Hannoversche Str. 15–15 G in Barsinghausen             | 38         |           |
| Hannoversche Str. 23–23 G in Barsinghausen             | 39         | 7         |
| Hannoversche Str. 32, 34, 36/Beethovenstr. 2 in Seelze | 24         | 9         |
| Käthe-Kollwitz-Weg 5/7, 6/8 in Sehnde                  | 26         | 4         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>706</b> | <b>43</b> |

**Wir vermieten an Mitglieder bei Übernahme der satzungsgemäßen Anteile.**

