

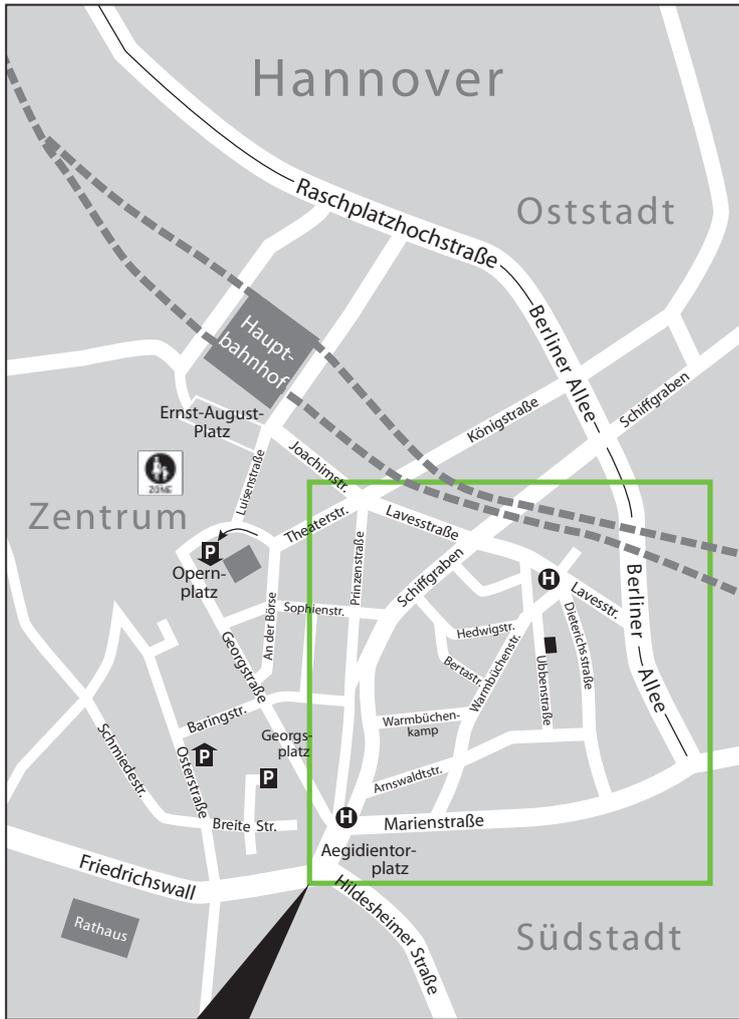


gut und sicher wohnen

Wohnungsgenossenschaft
WGH Hannoverland

Geschäftsbericht 2024





Unsere Adresse lautet:

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

Telefon 0511/326584

E-Mail info@woge-hannoverland.de

Internet www.woge-hannoverland.de

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

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 2024
 Wohnungsgenossenschaft »Hannoverland« e. G., 30159 Hannover, Ubbenstr. 28

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-----------|
| 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf | 2 |
| 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses | 2 |
| 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren | 5 |
| 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | 6 |
| 2.1 Vermögenslage | 6 |
| 2.2 Finanzlage | 6 |
| 2.3 Ertragslage | 7 |
| 3. Nachtragsbericht | 7 |
| 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 7 |
| 5. Schlussbemerkungen | 10 |
| 6. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 | 12 |
| 6.1 Bilanz | 12/13 |
| 6.2 Gewinn- und Verlustrechnung | 14 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2024 | 15 |
| 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 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 22 |

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Bestand

Am 31.12.2024 verfügt die Genossenschaft über 91 eigene Wohnhäuser in Hannover, Bad Nenndorf, Barsinghausen, Seelze und Sehnde mit

- 706 Wohnungen (WE) mit 43.203 m² Wohnfläche (Vorjahr 706 Wohnungen mit 43.201 m²),
 - 1 Gewerbe mit 408 m² Nutzfläche,
 - 1 Büro mit 201 m² Nutzfläche,
- 43 Garagen sowie
- 24 Kfz-Stellplätze im Freien.



Hannover
Obentrautstr. 21–25,
Dachneueindeckung

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. Die Häuser Hogrefestraße 35/37 und 39/41 sowie die Obentrautstraße 21/23/25 und 28/30 erhielten eine neue Dacheindeckung nebst Schornsteinerneuerung. Die Arbeiten wurden im November 2024 abgeschlossen, alle Dächer der Wohnanlage sind somit erneuert.

In den Häusern Das Mühlenfeld 2/4/6 in Hannover-Misburg wurde planmäßig die Umstellung von Gas auf Fernwärme durch die Stadtwerke Hannover (enercity) in den 48 Wohnungen vorgenommen.

Im Jahr 2025 werden am Gebäude Auf dem Brinke 18 in Hannover-Limmer die rückwärtigen

Balkone erneuert (bisher drei Balkone, neu lt. Plan fünf Balkone). In diesem Zusammenhang werden die Fassade wärmedämmend und die Fenster ausgetauscht.

Weitere Planungen für das Jahr 2025 sehen umfassende Maßnahmen am Haus Eggestorffstr. 7 in Hannover-Linden vor. Die rückwärtigen Balkone werden saniert, Vorder- und Rückfront erhalten eine Wärmedämmung und das Dach wird neu eingedeckt.

Die Genossenschaft verfügt am Jahresende 2024 über insgesamt 316 Wohnungen mit Fernwärmeanschlüssen in der Obentraut-/Hogrefestraße in Hannover-Stöcken (199 WE), Charlottenstraße in Hannover-Linden (60 WE), Quedlinburger Weg 35 in Hannover (9 WE) und Das Mühlenfeld 2/4/6 in Misburg (48 WE).

Darüber hinaus konnten folgende Modernisierungen in unserem Bestand vorgenommen werden:

- Verbesserung der sanitären Installation nebst Verfliesung der Küchen und/oder Bäder in 11 WE,
- Austausch von Kunststofffenstern in 12 WE.

Im Gegensatz zu den Vorjahren wurden die wesentlichen Kosten aufgrund von Wohnflächenvergrößerungen bilanziell aktiviert.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 beträgt T€ 898,2. Im Vorjahr wurde ein Überschuss von T€ 617,7 erwirtschaftet. Die Erhöhung um T€ 280,5 resultierte im Wesentlichen durch die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen der BAFA sowie Pro Klima von insgesamt T€ 202,5.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Die Mitgliederzahl und das Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr 2024 gegenläufig entwickelt.

Die Mitgliederbewegung ergibt sich wie folgt:

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-----|--------|----------|
| Mitgliederbestand am 01.01.2024 | 1.568 | mit | 16.064 | Anteilen |
| Abgang früherer Jahre | 1 | mit | 5 | Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern | 69 | mit | 533 | Anteilen |
| | 1.636 | mit | 16.592 | Anteilen |
| Abgang an Mitgliedern | 87 | mit | 379 | Anteilen |
| Mitgliederbestand am 31.12.2024 | 1.549 | mit | 16.213 | Anteilen |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um € 26.159,84 erhöht und beträgt somit am 31.12.2024 € 2.592.363,97 (am 31.12.2023 betrug es € 2.566.204,13).

Allgemeines

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor – 0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % – davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 % bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (–4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+ 5,7 %) und Lohnsteuer (+ 5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal + 3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+ 1,2 %).

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (– 4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu (Ø 8 % p. a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in



Hannover
Obentrautstr. 4–6



Hannover
Das Mühlenfeld 2–6
Anschluss an Fernwärme



Hannover
Das Mühlenfeld 2–6
Fernwärmestation

Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (–2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %).

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. € bzw. –0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %). Inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach –2 % bzw. –2,2 % in den beiden Vorjahren). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Plus diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles ein leichtes Minus von 0,1 %.

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. € (–2,2 % – nach +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. € entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2 Mrd. €). Nominell ist das ein Minus von

7,2 % bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach –3,5 % im Vorjahr).

(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 2024 waren 58 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (Vorjahr 79). Die Fluktuationsrate verringerte sich somit von 11,2 % in 2023 auf 8,2 % in 2024. Kündigungen in dieser Dimension stellen für die Entwicklung der Genossenschaft keine Beeinträchtigung dar.

Leerstände

2024 waren 20 Leerstände (27 in 2023) zu registrieren. In 15 Fällen (Vorjahr 7 Fällen) war hierfür die Modernisierung ursächlich, für fünf Wohnungen konnten nicht sofort neue Nutzer gefunden werden.

Die Leerstände schlüsseln sich wie folgt auf:

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

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

Umsatzerlöse

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Bewirtschaftungstätigkeit | 5.056,0 | 4.846,4 |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen | 0,1 | 0,1 |
| | 5.056,1 | 4.846,5 |

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

| | |
|--|---------|
| Veränderungen Mieten | + 145,0 |
| Veränderung abgerechneter Betriebskosten | + 64,6 |
| | + 209,6 |

Rentabilität

Die Rentabilität war gegeben. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital erreicht sie 6,8 % (im Vorjahr 4,9 %). Aus dem Jahresüberschuss wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 539.000,00 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
Das Mühlenfeld 2 – 6
Anschluss an Fernwärme

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

| Vermögensstruktur | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|-------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Anlagevermögen | 19.807,5 | 84,2 | 19.532,4 | 85,2 |
| Umlaufvermögen | 3.726,3 | 15,8 | 3.401,8 | 14,8 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 23.533,8 | 100,0 | 22.934,2 | 100,0 |
| Fremdkapital einschl. Rückst. | 9.554,9 | | 9.731,6 | |
| Reinvermögen | 13.978,9 | | 13.202,6 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 13.202,6 | | 12.654,4 | |
| Vermögenszuwachs | 776,3 | 5,9 | 548,2 | 4,3 |

| Kapitalstruktur | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Eigenkapital | 13.978,9 | 59,4 | 13.202,6 | 57,6 |
| Rückstellungen | 1.575,1 | 6,7 | 1.375,8 | 6,0 |
| Verbindlichkeiten | 7.979,8 | 33,9 | 8.355,8 | 36,4 |
| Gesamtkapital | 23.533,8 | 100,0 | 22.934,2 | 100,0 |

Das Anlagevermögen beträgt 84,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt nunmehr T€ 13.978,9 gegenüber T€ 13.202,6 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg bei um T€ 599,6 gestiegener Bilanzsumme von 57,6 % am 31.12.2023 auf 59,4 % am 31.12.2024.

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 langfristig finanziert.

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|----------------------------|---------|---------|
| Bewirtschaftungstätigkeit | + 841,5 | + 773,0 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | - 28,6 | - 212,1 |
| Betriebsergebnis | + 812,9 | + 560,9 |
| Finanzergebnis | + 63,5 | + 27,1 |
| Neutrales Ergebnis | + 21,8 | + 29,7 |
| Jahresüberschuss | + 898,2 | + 617,7 |

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

Im Berichtsjahr wurden für Bauinstandhaltung T€ 1.469,3 (Vorjahr T€ 1.414,9) ausgegeben. Es sind darin T€ 253,1 (Vorjahr T€ 171,1) 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.



Hannover
Das Mühlenfeld 2 und 6, Treppenhaus
Fernwärmeanschluss

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 Mietkonzeptes 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.

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 gesunken. Sie verringerte sich von 0,88 % im Jahre 2023 auf 0,80 % in 2024.

Der Mieten- und Forderungsausfall stellt sich wie folgt dar:

| Jahr | Erlösschmälerungen | + Abschreibungen | = Ausfallquote auf Forderungen |
|------|--------------------|------------------|--------------------------------|
| 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 |
| 2020 | 0,54 | 0,04 | 0,58 |

(alle Angaben in % der Sollmieten)



Hannover, Fiedelerstr. 36, 2. OG rechts
Küche im alten Zustand



Hannover, Fiedelerstr. 36, 2. OG rechts
Küche nach der Sanierung

Für die Jahre 2025 bis 2027 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 Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Forderungen werden auch zukünftig voraussichtlich unter 2,0 % der Jahressollmiete liegen.

Angestrebte Jahresüberschüsse aus betrieblicher Rechnung von mehr als T€ 650 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 Fernwärmesetzungsgebiet der Stadtwerke Hannover (enercity). Das hat zur Folge, dass in den kommenden Jahren die betroffenen Häuser mit Gasetagenheizungen und Gaszentralheizungen auf Fernwärme umgestellt werden müssen. Für Wohnungen mit



Hannover, Fiedelerstr. 36, 2. OG rechts
Bad im alten Zustand



Hannover, Fiedelerstr. 36, 2. OG rechts
Bad nach der Sanierung

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.

5. Schlussbemerkungen

Aus dem in der Bilanz ausgewiesenen Gewinn schlägt der Vorstand eine Dividendenausüttung von 6,0 % auf die am 01.01.2024 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.



Hannover,
Gneisenastraße 35

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.

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, 21. März 2025

Der Vorstand

Vogel Fengler



Hannover,
Gneisenaustraße 35, Dachgeschosswohnung



Hannover,
Gneisenaustraße 35, Dachgeschosswohnung

6. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024**6.1 Bilanz zum 31.12.2024**

| Aktivseite | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|--------------------|---------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Immaterielle Vermögensgegenstände | 607,00 | | 1.214,00 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 5.146,35 | 5.753,35 | 5.146,35 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 19.608.640,75 | | 19.414.253,16 |
| 2. Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1,02 | | 1,02 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 24.287,60 | | 30.694,00 |
| 4. Bauvorbereitungskosten | 168.845,34 | | 81.098,15 |
| | | 19.801.774,71 | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 19.807.528,06 | 19.532.406,68 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.430.743,21 | | 1.317.320,69 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 20.420,00 | 1.451.163,21 | 8.888,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 7.191,03 | | 8.682,50 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 208.070,05 | 215.261,08 | 101.410,69 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 2.059.910,15 | 1.964.970,62 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 517,50 |
| Bilanzsumme | | 23.533.862,50 | 22.934.196,68 |

| Passivseite | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|--------------|--------------------|-----------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 59.079,00 | | 58.168,36 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 2.592.363,97 | | 2.566.204,13 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 2.651.442,97 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.277,03 | | | (4.107,51) |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 1.574.000,00 | | 1.484.000,00 |
| davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 90.000,00 | | | (62.000,00) |
| 2. Andere Ergebnismrücklagen | 9.394.000,00 | 10.968.000,00 | 8.847.000,00 |
| davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 449.000,00 aus 2024 € 98.000,00 aus 2023 | | | (309.000,00) (94.000,00) |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 323,10 | | 478,27 |
| 2. Jahresüberschuss | 898.198,24 | | 617.741,64 |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 539.000,00 | 359.521,34 | 371.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 13.978.964,31 | 13.202.592,40 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.189.239,00 | | 1.113.565,38 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 385.889,00 | 1.575.128,00 | 262.239,64 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.150.190,06 | | 5.619.723,14 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 899.367,33 | | 965.026,51 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.653.339,00 | | 1.654.330,50 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 41.123,81 | | 26.797,00 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 190.455,86 | | 53.635,51 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 27.697,01 | 7.962.173,07 | 11.478,43 |
| davon aus Steuern € 14.618,68 | | | (1.483,87) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.312,39 | | | (1.199,02) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 17.597,12 | 24.808,17 |
| Bilanzsumme | | 23.533.862,50 | 22.934.196,68 |

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit | 5.056.020,24 | | 4.846.373,28 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 120,00 | 5.056.140,24 | 120,00 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 113.422,52 | 36.959,95 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 21.582,47 | 0,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 307.642,45 | 113.115,95 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | 2.755.136,10 | 2.606.503,05 |
| Rohergebnis | | 2.743.651,58 | 2.390.066,13 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 653.866,05 | | 597.206,98 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 62.124,52 | 186.015,77 | 839.881,82 | 190.169,86 (71.895,30) |
| 7. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 551.285,40 | 525.709,54 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 205.822,32 | 184.458,83 |
| davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB € 8.379,62 | | | (8.379,62) |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 63.453,72 | 63.453,72 | 27.056,37 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 130.372,85 | 130.372,85 | 141.533,34 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 1.079.742,91 | 778.043,95 |
| 12. Sonstige Steuern | | 181.544,67 | 160.302,31 |
| 13. Jahresüberschuss | | 898.198,24 | 617.741,64 |
| 14. Gewinnvortrag | | 323,10 | 478,27 |
| 15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 539.000,00 | 371.000,00 |
| 16. Bilanzgewinn | | 359.521,34 | 247.219,91 |

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 31.12.2024 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 (**JAbschlWUV**) 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.

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 1,90 % zugrunde gelegt.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 1,83 % zum 30.09.2023 bzw. von 1,90 % zum 30.09.2024 gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 25. November 2009 verwendet.

Der auf den 01.01.2010 einmalig zugeführte und auf 15 Jahre verteilte Betrag in Höhe von € 125.695,00 besteht per 31.12.2024 zu fünfzehn Fünfzehntel.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

| Entwicklung des Anlagevermögens 2024 | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen € | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. € |
|--|---|-------------------|------------------|------------------|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 90.128,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 90.128,93 |
| Geleistete Anzahlungen AV (Immat.) | 5.146,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.146,35 |
| | 95.275,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 95.275,28 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 31.672.746,86 | 730.236,49 | 0,00 | 0,00 | 32.402.983,35 |
| Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,02 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 123.854,20 | 8.423,10 | -1.756,24 | 0,00 | 130.521,06 |
| Bauvorbereitungskosten | 81.098,15 | 87.747,19 | 0,00 | 0,00 | 168.845,34 |
| | 31.877.700,23 | 826.406,78 | -1.756,24 | 0,00 | 32.702.350,77 |
| Anlagevermögen insgesamt | 31.972.975,51 | 826.406,78 | -1.756,24 | 0,00 | 32.797.626,05 |



Barsinghausen, Hannoversche Str. 23 C, EG links
Bad im alten Zustand



Barsinghausen, Hannoversche Str. 23 C, EG links
Bad nach der Sanierung

| Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01. € | Abschreibungen des Geschäfts- jahres € | Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen € | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. € | Buchwert am 31.12.2024 € | Buchwert am 31.12.2023 € |
|---|---|--|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - 88.914,93 | - 607,00 | 0,00 | - 89.521,93 | 607,00 | 1.214,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.146,35 | 5.146,35 |
| - 88.914,93 | - 607,00 | 0,00 | - 89.521,93 | 5.753,35 | 6.360,35 |
| -12.258.493,70 | - 535.848,90 | 0,00 | -12.794.342,60 | 19.608.640,75 | 19.414.253,16 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 1,02 | 1,02 |
| - 93.160,20 | -14.829,50 | 1.756,24 | -106.233,46 | 24.287,60 | 30.694,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 168.845,34 | 81.098,15 |
| -12.351.653,90 | - 550.678,40 | 1.756,24 | -12.900.576,06 | 19.801.774,71 | 19.526.046,33 |
| -12.440.568,83 | - 551.285,40 | 1.756,24 | -12.990.097,99 | 19.807.528,06 | 19.532.406,68 |

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 € 931,49 im Vorjahr € 3.331,03.

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 € 0,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von € 125.695,00 von dem wir € 8.379,67 (1/15) ab dem Geschäftsjahr 2010 jährlich zugeführt haben; der Zuführungsbedarf wird bis spätestens 2024 mit jährlich mindestens 1/15 den Pensionsrückstellungen zugeführt. Die Unterdeckung beträgt am 31.12.2024 € 0,00.

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 € | bis zu 1 Jahr € | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre € | über 5 Jahre € | gesichert Art der Sicherung €/GPR |
|---|--|--|--|--|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.150.190,06 (5.619.723,14) | 453.783,98 (480.225,61) | 1.673.358,52 (1.689.089,55) | 3.023.047,56 (3.450.407,98) | 5.150.190,06 (5.612.693,14) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 899.367,33 (965.026,51) | 66.984,46 (65.659,18) | 281.733,92 (276.159,80) | 550.648,95 (623.207,53) | 899.367,33 (965.026,51) |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.653.339,00 (1.654.330,50) | 1.653.339,00 (1.654.330,50) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 41.123,81 (26.797,00) | 41.123,81 (26.797,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 190.455,86 (53.635,51) | 186.567,17 (49.746,82) | 3.888,69 (3.888,69) | 0,00 (0,00) | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 27.697,01 (11.478,43) | 27.647,35 (11.428,77) | 49,66 (49,66) | 0,00 (0,00) | 0,00 |
| Gesamtbetrag | 7.962.173,07 (8.330.991,09) | 2.429.445,77 (2.288.187,88) | 1.959.030,79 (1.969.187,70) | 3.573.696,51 (4.073.615,51) | 6.049.557,39 (6.577.719,65) |

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 € 21.564,00 (Vorjahr € 19.618,00) 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 im Objekt Ahrbergstraße 11, Hannover-Linden, fallen noch Architektenleistungen von rund T€ 104 an.
 - Im Objekt Auf dem Brinke 18 in Hannover Linden-Limmer bestehen noch Verpflichtungen aus Bauleistungen für die energetische Sanierung mit WDVS, Anbau von Balkonen, Dachgeschossausbau sowie der Gestaltung der Außenanlagen in Höhe von rund T€ 240 an.
 - Im Objekt Holscherstraße 10 in Hannover fallen noch Modernisierungskosten von T€ 60 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- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 6 | – |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. einschl. Saisonbeschäftigte | – | 18 |

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2024 | 1.568 |
| Zugang 2024 | 69 |
| Abgang 2024 | 88 |
| Ende 2024 | 1.549 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um: € 26.159,84.

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 |
| Lutz Fengler | Dipl.-Ökonom |

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 |



Barsinghausen, Hannoversche Str. 23C, EG links
Wohnungssanierung, Wohnzimmer im alten Zustand

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

| | |
|--|--------------|
| – Einstellung in andere Ergebnisrücklagen | € 204.000,00 |
| – Ausschüttung einer Dividende von 6,0 % auf € 2.565.404,13 am 16.06.2025 | € 153.924,25 |
| – Vortrag auf neue Rechnung | € 1.597,09 |
| | <hr/> |
| | € 359.521,34 |

Hannover, 21. März 2025

Der Vorstand

Vogel Fengler



Barsinghausen, Hannoversche Str. 23C, EG links
Wohnzimmer nach der Sanierung

**Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft »Hannoverland« e. G.,
30159 Hannover, Ubbenstraße 28, für das Geschäftsjahr 2024**

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 2024 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 2023 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 10.06.2024 bis 28.06.2024 durchgeführt.

In der Jahresmitgliederversammlung 2025 scheidet Herr Peter Lühr und Herr Hans-Henning Willer 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, 2. April 2025

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 | |
| Lehnast 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 |
| Gesamt | 706 | 43 |

Wir vermieten an Mitglieder bei Übernahme der satzungsgemäßen Anteile.

