

# GESCHÄFTSBERICHT 2025



**HERAUSGEBER**

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG  
 Berckhusenstraße 16  
 30625 Hannover  
 Telefon 05 11 / 5 30 02-0  
 Postfach 61 02 20  
 30602 Hannover  
 info@kleefeldbuchholz.de  
 www.kleefeldbuchholz.de

**GRÜNDUNG  
DER GENOSSENSCHAFT**

18. März 1894

**EINTRAG IN DAS  
GENOSSENSCHAFTSREGISTER**

Hannover GnR 202

**GERICHTSSTAND**

Hannover

**PRÜFUNGSVERBAND**

DHV – Genossenschaftlicher  
 Prüfungsverband für Dienstleistungen,  
 Immobilien und Handel e.V.

**VERANTWORTLICH  
FÜR DEN INHALT**

Vorstand, Wohnungsgenossenschaft  
 Kleefeld-Buchholz eG

**KOORDINATION**

Stefanie Dannenberg, Wohnungsgenossenschaft  
 Kleefeld-Buchholz eG

**KONZEPTION UND LAYOUT**

www.polkehndesign.de, Hameln

**BILDNACHWEIS**

Wohnungsgenossenschaft  
 Kleefeld-Buchholz eG  
 Maïke Helbig Photographie  
 Martin Bargiel  
 Stock.adobe.com:  
 © Pavlo Vakhrushev © Robert Kneschke,  
 © Ulrich Willmünder, © afridwi, © rasel

**DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft	4
Vorstand	5
Aufsichtsrat	5

**LAGEBERICHT**

<b>1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	6
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands	6
1.2 Wohnungs- und Immobilienmarkt Landeshauptstadt und Umland Hannover	11
1.3 Betriebs- und Instandhaltungskosten	17
<b>2. Die Genossenschaft</b>	20
2.1 Geschäftsergebnis	20
2.1.1 Vermietung	21
2.1.2 Neubau	22
2.1.3 Bestandspflege und Modernisierung	23
2.1.4 Mitgliederentwicklung und -kontakte	29
2.1.5 Personal	30
2.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	31
2.2.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	31
2.2.2 Finanzlage	31
2.2.3 Ertragslage	32
2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	33

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2025**

Bilanz zum 31. Dezember 2025	44
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	46

**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025**

A. Allgemeine Angaben	48
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	50
I. Bilanz	50
Verbindlichkeitspiegel	50
II. Gewinn- und Verlustrechnung	52
D. Sonstige Angaben	52
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	54
Bericht des Aufsichtsrates	56
Empfehlung des Aufsichtsrates zur Gewinnverwendung	60

## » VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt Arensbergstr. 1 30625 Hannover	Rouven Edler Grillparzerstr. 6 30655 Hannover	Monika Gehle Berckhusenstr. 39 30625 Hannover	Irene Makowski Boiestr. 2 30177 Hannover
Frank Bonath Defreggerstr. 22 30655 Hannover	Steffen Ellmer Pertzstr. 14 30625 Hannover	André Gleich Tieckstr. 15 30625 Hannover	Oliver Micklich Einsteinstr. 41 30659 Hannover
Dr. Friedrich Borchers Wilhelm-Tell-Str. 89 30629 Hannover	Wolfgang Fernekohl Hitzackerweg 9 A 30625 Hannover	Peter Gottwald Droste-Hülshoff-Weg 37 30629 Hannover	Fred Möller Schulze-Delitzsch-Str. 21 30625 Hannover
Michael Brockhaus Kurt-Schumacher-Ring 18 D 30627 Hannover	Manfred Fiedel Schulze-Delitzsch-Str. 7 30625 Hannover	Frank Herrmann Klopstockstr. 11 30177 Hannover	Ricarda Puschky Berckhusenstr. 58 30625 Hannover
Karl Buhmann Klabundestr. 9A 30627 Hannover	Anke Fischer Pertzstr. 20 30625 Hannover	Dieter Herrmann Brelinger Hof 6 30625 Hannover	Rüdiger Rehbein Heidering 16 30625 Hannover
Daniel Bunk Lathusenstr. 11 30625 Hannover	Jonas Flemming Luise-Kaschnitz-Weg 36 30629 Hannover	Wolfgang Jorrens Schlegelplatz 9 30625 Hannover	Michael Reinhardt Lehrter Str. 48 30559 Hannover
Frank Burgey Tieckstr. 10 A 30625 Hannover	Eckhard Froberg Defreggerstr. 22 B 30655 Hannover	Julia Junk Wilhelm-Stolze-Straße 25 10249 Berlin	Dagmar Reiß Widemannstr. 16 30625 Hannover
Rolf Dettmer Heidering 16 30625 Hannover	Hans-Peter Fuchs Schlegelplatz 5 30625 Hannover	Fred Koslowski Pertzstr. 2 30625 Hannover	Wolfgang Schmiedel Lehrter Str. 70 30559 Hannover
Hans-Joachim Dix Franklinstr. 12 30177 Hannover	Alexandra Galas Am Sportplatz 28 31832 Springe	Bert Kriszaz Stenhusenstr. 4 30625 Hannover	Dieter Schmutzler Albrechtstr. 22 30627 Hannover
Gesa Eckert Schulze-Delitzsch-Str. 8 30625 Hannover	Katharina Gatz Klaus-Groth-Str. 5 30655 Hannover	Oliver Licht Schulze-Delitzsch-Str. 6 30625 Hannover	Bernd Schrader Lützeckenstr. 4 30625 Hannover
Jan Eckert Schulze-Delitzsch-Str. 8 30625 Hannover	Hans Joachim Gatz Klabundestr. 36 B 30627 Hannover	Ulrike Litzkendorf Dömitzer Str. 7 30625 Hannover	Christian Schröfel Podbielskistr. 250 30655 Hannover

Claudia Schütz  
Droste-Hülshoff-Weg 35  
30629 Hannover

Astrid Stratenschulte  
Robert-Weise-Str. 26  
30952 Ronnenberg

Jonas Stühmann  
Arensbergstr. 4  
30625 Hannover

Edmund Stützer  
Schaperplatz 1  
30625 Hannover

Margrit Tappiser  
Berckhusenstr. 79  
30625 Hannover

Marianne Thiem  
Am Kalkofen 5  
30952 Ronnenberg

Martina Totzke  
Am Plessenfelde 7  
30659 Hannover

Kathrin Warnke  
Maneckestr. 15  
30625 Hannover

Cornelia Weber  
Hitzackerweg 9  
30625 Hannover

Joachim Wedemeyer  
Klaus-Groth-Str. 4  
30655 Hannover

Andreas Wulze  
Am Plessenfelde 7  
30659 Hannover

Manfred Wuttig  
Spilckerstr. 3  
30625 Hannover

Tanja Zimmer-Heider  
Corinthstr. 7  
30655 Hannover

## » VORSTAND UND AUF SICHTSRAT



Michael Roweda  
Vorstandsvorsitzender



Stefan Meisel  
Vorstandsmitglied



Dr. Eckart Galas  
Aufsichtsratsvorsitzender

### VORSTAND

Michael Roweda, Vorstandsvorsitzender  
Stefan Meisel, Vorstandsmitglied

### AUF SICHTSRAT

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender  
Martin Niegel, Stellvertreter  
Tobias Brunke  
Ralf Buhmann  
Regina Fiedel  
Katrin Hampe  
Torben Jedamski  
Stefan Niehoff  
Kay Stühmann

# LAGEBERICHT

1.1

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE DEUTSCHLANDS

1.

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Volkswirtschaft hat im Jahr 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder ein leichtes Wachstum verzeichnet. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um +0,2% gegenüber dem Vorjahr.<sup>1</sup> Im internationalen Vergleich bleibt Deutschland damit jedoch weiterhin im unteren Wachstumsbereich. Während die Europäische Kommission für die EU-27 ein durchschnittliches Wachstum von +1,4% prognostiziert, entwickelten sich große Volkswirtschaften wie die USA (+1,8%) und China (+4,8%) deutlich dynamischer.<sup>2</sup>

Das vorgenannte deutsche Wirtschaftswachstum wurde im Jahr 2025 maßgeblich durch den privaten und öffentlichen Konsum getragen. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um +1,4%, die staatlichen Konsumausgaben um +1,5%. Demgegenüber blieb die Investitionstätigkeit der Unternehmen schwach. Sowohl Ausrüstungs- als auch Bauinvestitionen gingen erneut zurück. Zudem belasteten rückläufige Exporte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Strukturell sieht sich die deutsche Wirtschaft weiterhin mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Die Wettbewerbsfähigkeit insbesondere energieintensiver Industrien hat weiter nachgelassen. Gleichzeitig zeigen sich Anzeichen einer zunehmenden Entkopplung vom Welthandel. Die geringe wirtschaftliche Erholung bleibt damit fragil und stark abhängig von finanzpolitischen Impulsen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, 'VGR des Bundes – Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Jahre', 2026.

<sup>2</sup> Vgl. European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast, Autumn 2025.

<sup>3</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2% gewachsen, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026, Wiesbaden.



# 83,5 MIO.

MENSCHEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lebten zum Jahresende 2025 knapp 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Zum Ende des Vorjahres 2024 wurde noch von etwa 83,6 Millionen Menschen ausgegangen. Bei Betrachtung der drei Einflussgrößen für die Bevölkerungsentwicklung lässt sich festhalten, dass im Jahr 2025, wie auch in den Vorjahren, mehr Sterbefälle als Geburten konstatiert wurden. Erstmals seit 2020 reichte allerdings die Nettozuwanderung nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl in Gesamtbetrachtung um 100.000 Menschen zurückging.<sup>4</sup>

Die Bevölkerung verteilt sich nach Angaben des statistischen Bundesamtes auf etwa 41,2 Millionen Hauptwohnsitzhaushalte. Etwa 42,3% der Menschen leben dabei in Einpersonenhaushalten, 32,8% in Zweipersonenhaushalten, während die übrigen 24,9% in Drei- und Mehrpersonenhaushalten leben.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): Bevölkerung Deutschlands nimmt im Jahr 2025 um rund 100 000 Personen ab, Pressemitteilung Nr. 032 vom 29.01.2026, Wiesbaden.

<sup>5</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): Haushalte und Haushaltsmitglieder nach Haushaltsgröße, Ergebnisse des Mikrozensus 2024, Stand: 30.01.2026.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland rund 46,0 Millionen Menschen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr stagnierte die Erwerbstätigenzahl nahezu vollständig. Damit ist der langjährige Beschäftigungsaufbau, der mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 seit 2006 anhielt, zum Erliegen gekommen. Die Beschäftigungsentwicklung verlief dabei sektorübergreifend unterschiedlich. Während die Erwerbstätigkeit in den Dienstleistungsbereichen insgesamt zunahm (+164.000 Personen bzw. +0,5 %), verzeichneten das Produzierende Gewerbe (-1,8 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. -143.000 Erwerbstätige) sowie das Baugewerbe (-0,9 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. -23.000 Erwerbstätige) erneut deutliche Rückgänge. Besonders betroffen waren industrielle Kernbranchen wie die Automobil- und Maschinenbauindustrie.<sup>6</sup>

Parallel dazu stieg die Arbeitslosigkeit weiter an. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 161.000 Personen auf rund 2,9 Millionen, die Arbeitslosenquote stieg damit auf 6,3 % (Vorjahr = 6,0 %).<sup>7</sup>

Die anhaltende Investitionsschwäche der Gesamtwirtschaft wirkte sich im Jahr 2025 auch deutlich auf die Immobilien- und Bauwirtschaft aus. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung des Baugewerbes sank ein weiteres Jahr in Folge. Hohe Baupreise und weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen belasteten insbesondere den Wohnungsbau.<sup>8</sup>

Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) belief sich das gesamte Bauvolumen im Jahr 2025 auf 544,48 Milliarden EUR (Vorjahr = 534,34 Milliarden EUR). In absoluten Zahlen liegt also ein Anstieg um +1,9 % im Vergleich zum Vorjahr vor. Nach Berücksichtigung der Preisentwicklungen wird allerdings deutlich, dass sich dieser Anstieg nicht über reale Zunahme der Bautätigkeit erklären lässt. Dazu passend konstatiert das DIW eine preisbereinigte Verringerung des realen Bauvolumens um insgesamt -1,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Zudem sei angemerkt, dass die Entwicklungen in den einzelnen Baubereichen deutlich unterschiedlich sind, sodass sowohl der Wirtschaftsbau als auch der öffentliche Bau für sich betrachtet einer positiven Entwicklung unterlegen haben. Ausschließlich im Bereich des Wohnungsbaus wird das Jahr mit einer signifikant negativen Entwicklung abgeschlossen.<sup>9</sup>

→ 46 MIO. ERWERBSTÄTIGE



<sup>6</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 fast unverändert, Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2026, Wiesbaden.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Jahresrückblick 2025 – Wirtschaftliche Schwäche wirkt sich deutlich am Arbeitsmarkt aus, Presseinfo Nr. 2 vom 07.01.2026, Nürnberg.

<sup>8</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2026): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Bruttowertschöpfung im Baugewerbe (preisbereinigt) sowie Bau- und Immobilienpreisindex, Wiesbaden.

<sup>9</sup> Vgl. für Absatz Danne, Gornig, Pagenhardt (2026): „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“, DIW-Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 65.

Das Neubauvolumen bei Wohngebäuden summiert sich im Berichtsjahr nach der Bauvolumenrechnung des DIW auf insgesamt 67,5 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine preisbereinigte Reduktion um -6,4 %. Die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden fallen mit insgesamt 239,7 Milliarden Euro ins Gewicht, im Vergleich zum Vorjahr eine preisbereinigte Reduktion um -1,5 %. Insgesamt wurden damit im Jahr 2025 etwa 307,2 Milliarden Euro in den Wohnungsbau investiert (im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt = -2,6 %).<sup>10</sup>

Wohingegen für den Neubau von Nichtwohngebäuden im Jahr 2024 noch Investitionen in Höhe von 48,9 Milliarden Euro erfolgten, wurden im Berichtsjahr 2025 nur noch 48,4 Milliarden Euro ausgegeben.<sup>11</sup> Im Vergleich zum Vorjahr liegt

demnach eine preisbereinigte Reduktion von -4,0 % vor. Für bestehende Nichtwohngebäude wurden im Jahr 2025 immerhin noch 81,7 Milliarden Euro investiert, was einen preisbereinigten Anstieg von +1,4 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Insgesamt dokumentiert das DIW damit ein Bauvolumen in Höhe von rund 130,2 Milliarden Euro für den Bau oder die Vornahme von Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden, was eine preisbereinigte Verringerung von insgesamt -0,7 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Vgl. für Absatz: ebd., S. 62.

<sup>11</sup> Vgl. für Absatz: ebd., S. 62.

<sup>12</sup> Vgl. für Absatz: ebd., S. 62.

→ 307,2 MRD. € INVESTITION IN DEN WOHNUNGSBAU






*Nach dem massiven Einbruch der Vorjahre zeigte sich 2025 erstmals wieder eine leichte Belebung bei den Baugenehmigungen.*

Die Analyse der Bauvolumina in der Immobilien- und Bauwirtschaft sollte im Vergleich zu anderen volkswirtschaftlichen Indikatoren grundsätzlich antizyklisch erfolgen. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten während der Genehmigungs- und Planungsphasen, spiegeln sich gesamtwirtschaftliche Veränderungen in diesen Kennzahlen meist erst nach einer Verzögerung von mindestens einem Jahr wider. Eine Indikation zur Prognose für die kommenden Jahre liefert hingegen die Statistik der Baugenehmigungen. Nach dem massiven Einbruch der Vorjahre zeigte sich 2025 erstmals wieder eine leichte Belebung bei den Baugenehmigungen. Insgesamt wurden Genehmigungen für rund 239.000 Wohnungen erteilt, was einem Anstieg von 11% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau aus (+14%).<sup>13</sup>

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland stellte sich damit im Jahr 2025 weiterhin als angespannt dar. Zwar konnte die gesamtwirtschaftliche Rezession überwunden werden, doch bleibt die Dynamik schwach und stark abhängig von staatlichen Impulsen. Insbesondere die Immobilien- und Bauwirtschaft befindet sich trotz erster Stabilisierungstendenzen

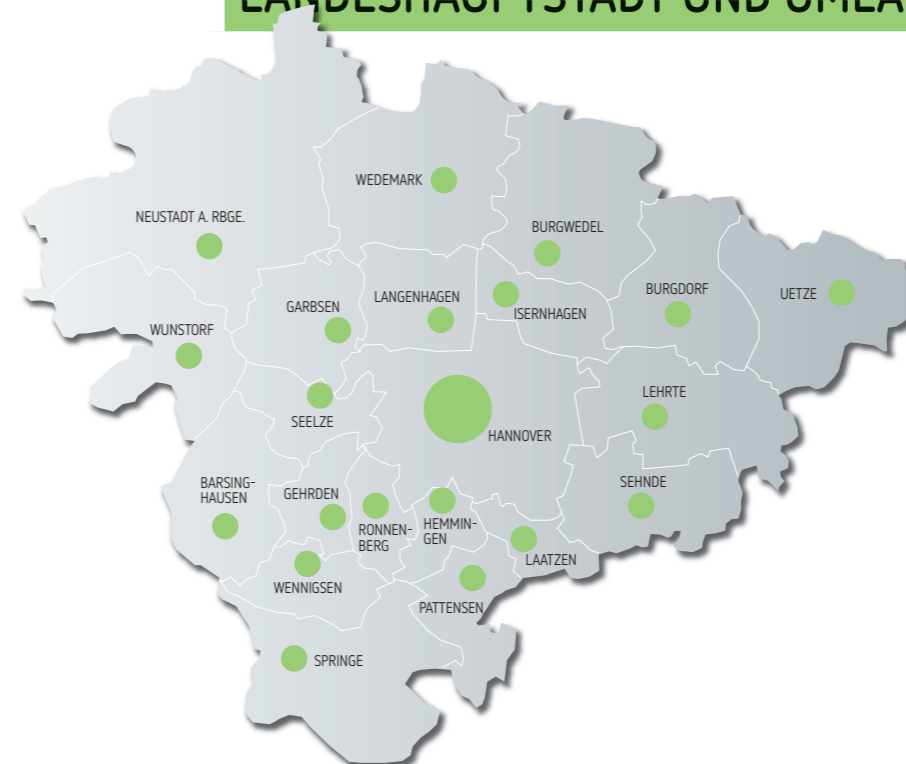
<sup>13</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): 10,8% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025, Pressemitteilung Nr.052 vom 18.02.2026, Wiesbaden.

weiterhin in einer ausgeprägten Krise. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Wohnungsbedarfe, steigender Baukosten und rückläufiger Fertigstellungen ist der politische Handlungsdruck weiterhin groß. Eine nachhaltige Stabilisierung erfordert neben kurzfristigen konjunkturellen Maßnahmen vor allem strukturelle Reformen: Die Baukosten senken, Genehmigungsverfahren beschleunigen und den sozialen Wohnungsbau stärken. Nur durch langfristige Investitionen in den Standort Deutschland kann der Wohnraummangel wirksam adressiert und die Bauwirtschaft wieder auf einen tragfähigen Wachstumspfad geführt werden.



1.2

## WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT LANDESHAUPTSTADT UND UMLAND HANNOVER



Die Landeshauptstadt Hannover und die der Region zugehörigen Umlandgemeinden veröffentlichen in regelmäßigen Abständen statistische Kennzahlen und Berichte, die die Entwicklungen des lokalen Marktes darstellen. Einen maßgeblichen Einfluss auf diese Marktentwicklungen nehmen insbesondere die örtliche Wohnraumnachfrage durch die Bevölkerung sowie das bestehende und zukünftige Wohnraumangebot. Die Wohnraumnachfrage wird hauptsächlich durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Das Wohnraumangebot lässt sich hingegen durch eine Analyse des Wohnungsbestandes und der vorherrschenden Neubautätigkeit bewerten.

Auf Basis der nachfolgend aufgeführten Kennzahlen ist festzustellen, dass die Aktualisierung einzelner Statistiken durch den Zensus 2022 im Vergleich zu den Vorjahren teilweise beträchtliche Abweichungen gegenüber bisher herangezogenen Daten ergeben hat. So lebten nach aktuellen zensusbasierten Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zum Stichtag 30.09.2025 in der Landeshauptstadt Hannover 522.045 Einwohnerinnen und Einwohner (Vorjahr: 521.269). Die innerstädtische Bevölkerungszahl hat sich damit leicht erhöht; die Zunahme fällt mit +776 Personen bzw. +0,1% jedoch insgesamt gering aus.<sup>14</sup>

Für die gesamte Region Hannover weist das LSN zum gleichen Stichtag insgesamt 1.140.592 Einwohnerinnen und Einwohner aus (Vorjahr: 1.140.177). Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Plus von 415 Personen. Im Umland, verstanden als Region Hannover ohne Landeshauptstadt, ergibt sich damit rechnerisch eine Bevölkerungszahl von 618.547 Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr: 618.908). Damit ist im Umland im Vorjahresvergleich eine geringfügige Verringerung um 361 Personen bzw. -0,1% festzustellen.<sup>15</sup>

Stand Zensus 15.05.2022 verteilen sich die Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Hannover auf rund 285.500 Haushalte. Etwa 55,5 % dieser Haushalte sind Einpersonenhaushalte, 25,0 % sind Zweipersonenhaushalte und 9,5 % Dreipersonenhaushalte. Die rest-

lichen 10 % bestehen aus Haushalten mit vier oder mehr Mitgliedern. Im bundesweiten Vergleich zeigt sich, dass der Anteil an Singlehaushalten in urbanen Ballungsgebieten signifikant höher ist als in ländlichen Regionen. Diese Entwicklung wird durch die Zahlen zur Haushaltsverteilung im Umland bestätigt: Dort gibt es etwa 290.000 Haushalte, von denen circa 39,3 % Einpersonenhaushalte, 33,0 % Zweipersonenhaushalte und 13,2 % Dreipersonenhaushalte sind. In den verbleibenden 14,5 % der Haushalte leben vier oder mehr Personen.<sup>16</sup>

Analog zum Analyseergebnis des bundesweiten Bauvolumens im Wohnungsbau entwickeln sich auch die Zahlen der Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Hannover und im Umland. Die Statistik des LSN zeigt mit Blick auf die aktuellen Daten einen massiven Einbruch der Baufertigstellungszahlen. Wohingegen in der Landeshauptstadt im Jahr 2023 noch rund 4.200 Fertigstellungen dokumentiert wurden, liegt die Zahl im Jahr 2024 noch bei etwa 1.200 Fertigstellungen (-71,4 % im Vergleich zum Vorjahr). Im Umland zeigt sich ein ähnlicher Trend, welcher allerdings deutlich schwächer ausgeprägt ist. So wurden im Jahr 2024 rechnerisch etwa 1.400 Baufertigstellungen dokumentiert, was im Vergleich zum Vorjahr 2023 mit rund 1.550 Fertigstellungen eine Verringerung um etwa 150 Fertigstellungen bedeutet (-9,7 %).<sup>17</sup>

# 285.500

HAUSHALTE IN DER  
LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER, DAVON



55,5 %  
Einpersonenhaushalte



25 %  
Zweipersonenhaushalte



9,5 %  
Dreipersonenhaushalte



10 %  
Haushalte mit vier und mehr Personen

# 290.000

HAUSHALTE IM  
UMLAND HANNOVER,  
DAVON



39,3 %  
Einpersonenhaushalte



33 %  
Zweipersonenhaushalte



13,2 %  
Dreipersonenhaushalte



14,5 %  
Haushalte mit vier und mehr Personen

<sup>14</sup> Vgl. für Absatz: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Bevölkerung und Katasterfläche – Landeshauptstadt Hannover, Tabelle A100001G, Stichtage 30.09.2025 und 30.09.2024, Zensus-Basis Zensus 2022.

<sup>15</sup> Vgl. für Absatz: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Bevölkerung und Katasterfläche – Region Hannover, Tabelle A100001G, Stichtage 30.09.2025 und 30.09.2024, Zensus-Basis Zensus 2022.

<sup>16</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Zensus 2022 – Ausgewählte Zensusergebnisse zu Haushalten zum Stichtag 15. Mai 2022', 2025.

<sup>17</sup> Vgl. für Absatz: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Tabelle Z8100101 „Baufertigstellungen in Niedersachsen – Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime)“, Gebietsstand: 01.11.2021, Stand: 2026.



## DIE DURCHSCHNITTS- MIETE IM NEUBAUBEREICH ERHÖHT SICH AUF 14,40 EUR/m<sup>2</sup>

### UND FÄLLT UM 60 CENT HÖHER AUS ALS IM VORJAHR.

**B**ei zusätzlicher Betrachtung der veranschlagten Kosten der Bauwerke lässt sich, am Beispiel der Landeshauptstadt Hannover, eine mögliche Begründung für den massiven Einbruch der Baufertigstellungszahlen ableiten. Wohingegen im Jahr 2023 für etwa 4.200 Baufertigstellungen Kosten in Höhe von 1,07 Milliarden EUR dokumentiert wurden, wurden im Jahr 2024 für die Fertigstellung von 1.200 Maßnahmen etwa 510 Millionen EUR festgehalten. Die veranschlagten Kosten des Bauwerks haben sich also, verglichen mit den Fertigstellungszahlen, deutlich überproportional entwickelt.<sup>18</sup>

Richtet man dagegen den Blick in die Zukunft und betrachtet die Statistiken der Baugenehmigungen für die Landeshaupt-

stadt, lässt sich, entgegen der bundesdeutschen Entwicklung, noch keine leichte Erholungstendenz feststellen. Diese Tatsache kann allerdings auch über die unterschiedlichen Datenstände erklärt werden. Die aktuellen LSN-Daten mit Datenstand März 2026 liefern nur ausschließlich Daten bis 2024. Wohingegen also im Jahr 2023 noch Baumaßnahmen von etwa 1.900 Wohnungen genehmigt wurden, liegt die Zahl für das Jahr 2024 bei rund 900 Wohnungen – ein wiederholter Einbruch der Baugenehmigungszahlen um knapp -53%.<sup>19</sup>

Laut dem Immobilienmarktbericht 2025 haben sich die Angebotsmieten im Neubaubereich der Landeshauptstadt Hannover im Vergleich zum Vorjahr erneut erhöht. Die Spitzenmiete im Neubausegment

<sup>18</sup> Vgl. für Absatz: ebd.

<sup>19</sup> Vgl. für Absatz: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Tabelle Z8090101 „Baugenehmigungen in Niedersachsen – Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime)“, Gebietsstand: 01.11.2021, Stand: 2026.

stieg gegenüber 2024 um 50 Cent auf nunmehr 18,00 EUR/qm. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Neubau erhöhte sich ebenfalls und liegt im Jahr 2025 bei 14,40 EUR/qm. Im Vergleich zur Dynamik der Vorjahre zeigt sich damit weiterhin ein moderates Mietwachstum im hochpreisigen Segment. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Neubauwohnungen zwar anhält, sich die Steigerungspotenziale jedoch zunehmend abschwächen.<sup>20</sup>

Auch bei den Angebotsmieten im Rahmen von Wiedervermietungen ist im Jahr 2025 ein weiterer Anstieg festzustellen. Die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 10,40 EUR/qm auf 10,80 EUR/qm. Dies entspricht einer Erhöhung um 40 Cent bzw. rund +3,8%. Die Spitzenmieten bei Wiedervermietungen erreichten im Berichtsjahr ein Niveau von 14,30 EUR/qm. Die anhaltend steigenden Wiedervermietungsmieten unterstreichen den weiterhin hohen Druck auf dem hannoverschen Mietmarkt, der insbesondere durch die rückläufige Neubautätigkeit und die hohe Nachfrage im Mietsegment geprägt ist.<sup>21</sup>

**M**it Jahresende 2025 wurde durch die Landeshauptstadt Hannover ein neuer qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht, welcher den einfachen Mietspiegel aus dem Jahr 2023 ersetzt. Die vorgestellten Daten zeigen, dass auch die Bestandsmietpreise in der Landeshauptstadt weiter ansteigen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete mit Datenstand April 2025 beträgt 8,73 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Wert aus der letzten Mietspiegelerhebung (qualifizierter Mietspiegel 2021) von 7,84 €/m<sup>2</sup> bedeutet dies einen Anstieg um 11,3 Prozent.<sup>22</sup>

*Vor dem Hintergrund der im Vorfeld beschriebenen Marktsituation hat die Stadt Hannover mit dem Wohnkonzept 2035 einen wohnungspolitischen Orientierungsrahmen beschlossen, der auf eine langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums, eine sozial ausgewogene Bestandsentwicklung sowie die Aktivierung gemeinwohlorientierter Akteure abzielt.*

Anzumerken ist allerdings, dass die Erreichung des Status „mittlere Ausstattung“ gemäß der neuen Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel 2025 deutlich höhere Anforderungen als noch in den Vorjahren verlangt. So ist bspw. eine Zweifach-Isolierverglasung nicht mehr ausreichend, um einen Ausstattungspunkt zu erhalten, welcher sich direkt auf die zu fordernde Miete auswirkt – stattdessen ist Dreifach-Isolierverglasung gefordert. Praktisch bedeutet diese Änderung bspw. für bestandshaltende Akteure mit sanierten Altbauten, dass die bei Wiedervermietung maximal zu erzielende Miete nun teils sogar geringer ausfällt als noch in den Vorjahren.<sup>23</sup>

Vor dem Hintergrund der im Vorfeld beschriebenen Marktsituation hat die Stadt Hannover mit dem Wohnkonzept 2035 einen wohnungspolitischen Orientierungsrahmen beschlossen, der auf eine langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums, eine sozial ausgewogene Bestandsentwicklung sowie die Aktivierung gemeinwohlorientierter Akteure abzielt.

<sup>20</sup> Vgl. für Absatz: Region Hannover, Immobilienmarktbericht Hannover 2025 – Wohnimmobilienmarkt, Angaben zu Angebotsmieten im Neubau- und Wiedervermietungssegment der Landeshauptstadt Hannover, Datenstand Q1/2026.

<sup>21</sup> Vgl. ebd.

<sup>22</sup> Vgl. für Absatz: Landeshauptstadt Hannover, Drucksache Nr.2399/2025, veröffentlicht im Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt Hannover, online verfügbar unter: <https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/DS/2399-2025> (Abruf: 16.03.2026).

<sup>23</sup> Vgl. für Absatz: Region Hannover / Landeshauptstadt Hannover (2025): Mietspiegel 2025 – Landeshauptstadt Hannover, qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, eigene Berechnungen.

Bis zum Jahr 2035 sollen die planerischen Voraussetzungen für rund 16.800 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Neben Neubauzielen betont das Konzept ausdrücklich die Bedeutung der Bestandsentwicklung, der aktiven Bodenpolitik sowie kooperativer Modelle mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.<sup>24</sup> Dieses Konzept ist grundsätzlich positiv zu bewerten, wobei die tatsächliche Umsetzung und die daraus resultierenden Auswirkungen für den lokalen Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt abzuwarten sind.

Angesichts stark begrenzter Flächenreserven verfolgt Hannover dabei konsequent das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zusätzlicher Wohnraum soll vorrangig durch Nachverdichtung, Aufstockung, Baulückenschließung sowie die Umnutzung bestehender Gebäude entstehen. Diese Strategie soll nicht nur zur Schonung von Freiflächen beitragen, sondern auch eine effizientere Nutzung bestehender Infrastruktur ermöglichen und die klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt unterstützen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass die Entlastung weniger über großflächige Neubaugebiete, sondern zunehmend über eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung des vorhandenen Bestands erfolgen wird.<sup>25</sup>

Parallel hierzu verstärkt der demografische Wandel die strukturellen Herausforderungen des hannoverschen Wohnungsmarktes. Die Ergebnisse des Zensus 2022 zeigen für die Region Hannover eine

fortschreitende Alterung der Bevölkerung.<sup>26</sup> Der Anteil älterer Menschen nimmt zu, während insbesondere in der Stadt Hannover die Zahl kleiner Haushalte – häufig Einpersonen- und Seniorenhaushalte – weiterwächst. Damit steigt die Nachfrage nach barrierearmen, gut erreichbaren und quartiersintegrierten Wohnungen, die ein selbstständiges Wohnen auch im höheren Alter ermöglichen.

Für Wohnungsgenossenschaften ergibt sich aus dieser Gemengelage eine zentrale Rolle. Der wohnungspolitische Rahmen der Stadt stärkt ihre Funktion als langfristig orientierte, gemeinwohlbasierte Akteure. Gleichzeitig erhöhen Innenentwicklungsstrategie und demografischer Wandel die Anforderungen an die Bestandsentwicklung. Notwendig sind vorausschauende Investitionen in Nachverdichtung, altersgerechte Umbauten und eine qualitative Quartiersentwicklung, die bauliche Verdichtung, soziale Stabilität und Klimaschutz miteinander verbindet.

<sup>24</sup> Vgl. für Absatz: Landeshauptstadt Hannover: Fortschreibung des Wohnkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover bis 2035. Beschlussdrucksache Nr. 1733/2023, Hannover 2023.

<sup>25</sup> Vgl. ebd.

<sup>26</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Ergebnisse des Zensus 2022 – Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen und der Region Hannover, Zensusstichtag 15.05.2022. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.niedersachsen.de/zensus2022/ergebnisse-des-zensus-2022-233166.html>.



## 1.3

## BETRIEBS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

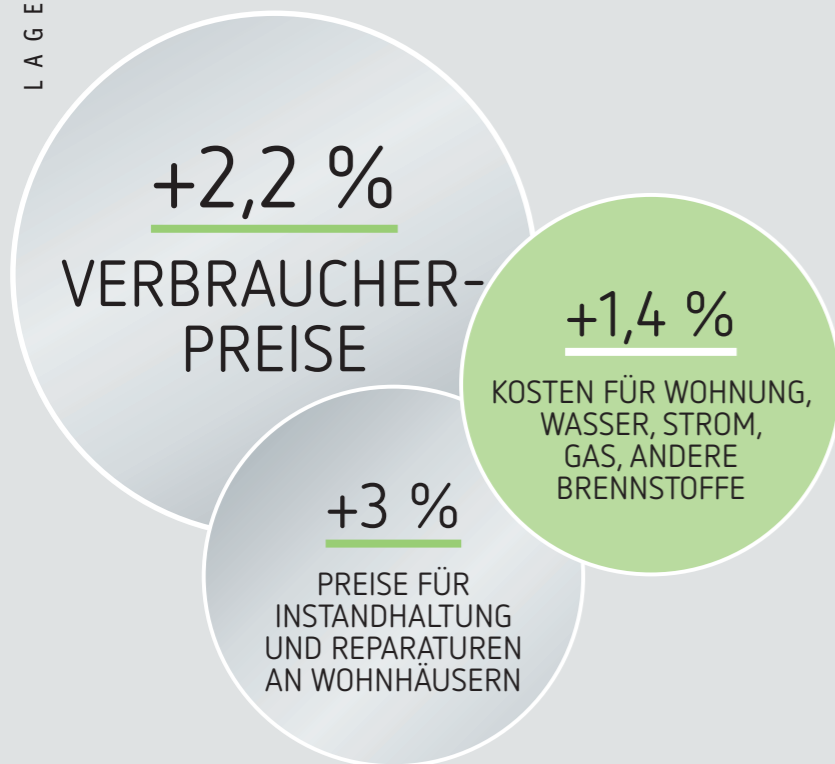
Nachdem die Verbraucherpreise in den Jahren 2022 und 2023 infolge der Corona-Pandemie und der Energiekrise stark angestiegen waren, setzte sich im Jahr 2025 die bereits im Vorjahr begonnene Abschwächung der Inflationsdynamik fort. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2025 um +2,2% gegenüber dem Vorjahr und lag damit nahe der von der Europäischen Zentralbank angestrebten Zielinflationsrate von rund 2%.<sup>27</sup> Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich das Preisniveau infolge der erheblichen Verteu-

erungen der Vorjahre dauerhaft auf einem deutlich höheren Niveau verfestigt hat. Seit dem Jahr 2020 sind die Verbraucherpreise insgesamt um rund +22% gestiegen, sodass sowohl private Haushalte als auch Wohnungsunternehmen weiterhin mit einer spürbar erhöhten Kostenbelastung konfrontiert sind.<sup>28</sup>

Die für Wohnungsunternehmen sowie Mieterinnen und Mieter besonders relevanten Ausgaben für „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ entwickelten sich im Jahr 2025 deutlich moderater als in den Vorjahren. Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich diese Kosten lediglich um rund +1,4% gegenüber 2024.

<sup>27</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2%, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026, Wiesbaden.

<sup>28</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Verbraucherpreisindex für Deutschland – Jahreswerte, GENESIS-Online-Datenbank, Tabelle 61111-0001.



Diese Entwicklung stellt zwar eine spürbare Entlastung gegenüber den Vorjahren dar, ändert jedoch nichts daran, dass das Kostenniveau weiterhin deutlich über dem Vorkrisenstand liegt. Gegenüber dem Jahr 2020 ergibt sich ein Anstieg von rund +17,5%.<sup>29</sup>

Innerhalb dieser Ausgabengruppe verzeichneten die Energiepreise für Strom, Gas und andere Brennstoffe im Jahresdurchschnitt 2025 erstmals wieder einen rückläufigen Trend. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die entsprechenden Preise im Mittel um -2,3% unter dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen als Gegenbewegung auf die außergewöhnlich starken Preisanstiege während der Energiekrise der Jahre 2022 und 2023 zu interpretieren.

Im längerfristigen Vergleich zeigt sich jedoch, dass sich die Energiepreise trotz der Entspannung weiterhin deutlich oberhalb des Niveaus vor den vergangenen Krisenjahren bewegen. Gegenüber dem Jahr 2020 liegen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe noch immer um mehr als +46% höher. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass die kurzfristige Entlastung bei den laufenden Betriebskosten nicht darüber hinwegtäuschen kann, dass das strukturell erhöhte Energiepreinsniveau langfristig fortbesteht.<sup>30</sup>

Demgegenüber setzte sich bei den Instandhaltungs- und Reparaturkosten an Wohngebäuden auch im Jahr 2025 der über mehrere Jahre beobachtete Aufwärtstrend fort. Die Preise für Instandhaltung und Reparaturen an Wohnhäusern stiegen bundesweit um rund +3% gegenüber dem Vorjahr. Zwar fiel der Anstieg damit geringer aus als in den Jahren 2022 und 2023, in denen teils Zuwachsraten von über +9% verzeichnet worden waren, dennoch verbleibt ein anhaltend hoher Kostendruck. Ursächlich hierfür sind insbesondere gestiegene Lohnkosten im Bau- und Ausbaugewerbe, anhaltende Fachkräfteengpässe sowie weiterhin erhöhte Preise für Baumaterialien und Bauleistungen.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt (Destatis): Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP, 2- bis 5-Steller-Hierarchie), GENESIS-Online-Datenbank, Tabelle 61111-0003.

<sup>30</sup> Vgl. für Absatz: ebd.

<sup>31</sup> Vgl. für Absatz: ebd.

Auch gebührenbasierte Betriebskostenpositionen entwickelten sich im Jahr 2025 überdurchschnittlich. Die Gebühren für Müllabfuhr und Abwasserentsorgung erhöhten sich im bundesweiten Durchschnitt um rund +3,4% bzw. +4,8% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Kostenanstieg deutlich höher aus als in den Jahren zuvor. Hintergrund ist unter anderem die zeitverzögerte Weitergabe gestiegener Personal-, Energie- und Investitionskosten der kommunalen Entsorgungsbetriebe. Für Mieterinnen und Mieter wirken sich diese Entwicklungen unmittelbar über steigende Nebenkostenabrechnungen aus, während Wohnungsunternehmen mit erhöhtem Kosten- und Abrechnungsdruck konfrontiert sind.<sup>32</sup>

Insgesamt zeigt sich, dass die außergewöhnlich hohe Inflation der Vorjahre im Jahr 2025 zwar deutlich gebremst wurde, sich die Kostenstrukturen jedoch dauerhaft

*Insgesamt zeigt sich, dass die außergewöhnlich hohe Inflation der Vorjahre im Jahr 2025 zwar deutlich gebremst wurde, sich die Kostenstrukturen jedoch dauerhaft auf einem erhöhten Niveau verfestigt haben.*

auf einem erhöhten Niveau verfestigt haben. Insbesondere Energie-, Instandhaltungs- und gebührenbasierte Betriebskosten bleiben zentrale Belastungsfaktoren. Zwar konnten sich die Reallöhne im Jahr 2025 erstmals wieder leicht erholen, dennoch ist die Kaufkraft vieler Haushalte im Vergleich zum Vorkrisenniveau weiterhin eingeschränkt.<sup>33</sup> Vor diesem Hintergrund bleibt die Entwicklung der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für Mieterinnen und Mieter von hoher wirtschaftlicher Relevanz.

<sup>32</sup> Vgl. für Absatz: ebd.

<sup>33</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Reallöhne im Jahr 2025 um 1,9% gestiegen, Pressemitteilung Nr. 068 vom 27.02.2026, Wiesbaden.



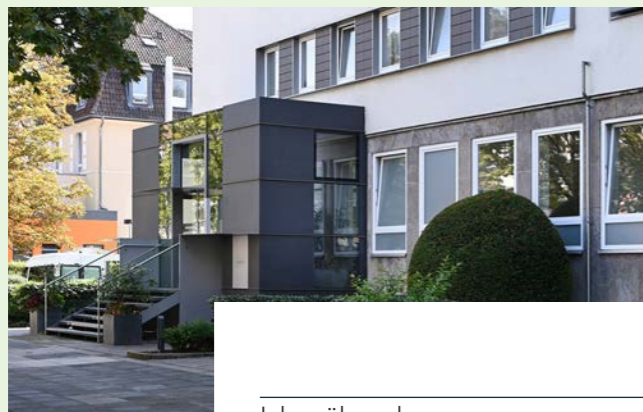
## 2.

## DIE GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG mit Sitz in Hannover wurde am 18. März 1894 gegründet und unter der Nr. 202 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen.

Das Unternehmen verfügt im Geschäftsjahr 2025 über 4.475 Wohnungen (Vorjahr = 4.475), 62 gewerbliche Einheiten (Vorjahr = 62) und 769 Garagen (Vorjahr = 769). Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dabei ist die Strategie der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Vielmehr stehen rationale Überlegungen und nachhaltige Prinzipien im Mittelpunkt unserer Unternehmensausrichtung. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.

Unternehmensstrategien werden stets mit Weitblick und unter Beachtung aktueller



Trends entwickelt und umgesetzt, sodass es auch im wirtschaftlich herausfordernden Jahr 2025 gelungen ist, unsere ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu bestätigen.

## 2.1

## GESCHÄFTSERGEBNIS

Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Besonnenheit. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Maßnahmen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Entwicklung der Genossenschaft ist weiterhin äußerst positiv, da unser Immobilienbestand durch die Lagen, die Ausstattung sowie das Preisniveau langfristig attraktiv ist und ein zielgerichtetes Zukunftsmanagement erfolgt.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.068,2 TEUR ab. Gegenüber dem Ende 2024 konservativ geplanten Jahresüberschuss von 2.424,0 TEUR ergab sich eine Abweichung in Höhe von 644,2 TEUR. Mit der positiven Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres sind wir zufrieden.

Die wesentlichen Posten, die für die Entwicklung des Jahresergebnisses von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

	2025 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	3.068,2	2.424,0	4.066,2
Sollmieten	25.378,0	25.416,0	24.356,8
Instandhaltung / Modernisierung	10.268,6	11.122,0	8.491,4
Abschreibungen	5.315,4	5.104,0	5.364,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.963,2	1.969,0	1.954,9

## 2.1.1

## VERMIETUNG



Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und gleichzeitig preiswerten Wohnungen ist insbesondere in städtischen Ballungszentren wie Hannover unverändert hoch. Durch die seit vielen Jahren betriebenen und umfangreichen Investitionen in unseren Gebäudebestand konnte die Vermietung unserer Objekte auch im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 59 (Vorjahr 34) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Dieser Anstieg lässt sich hauptsächlich durch Saisonalität erklären. Insbesondere die Anzahl der Wohnungskündigungen im vierten Quartal des Berichtsjahres und die Mietvertragsdauern dieser gekündigten Wohnungen beeinflussen die vorgenannte Kennzahl stark.

Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 283,9 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr mit 330,5 TEUR liegt eine Verringerung um 46,6 TEUR vor. Im Berichtszeitraum haben 265 Mieter (Vorjahr 261) ihre Wohnung gekündigt. Ausgezogen sind im Geschäftsjahr 279 Mieter (Vorjahr 295). Das entspricht einer Wechselquote von nur 6,2 % (Vorjahr 6,6 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel ist einer der häufigsten Kündigungsgründe. Die durchschnittliche aktuelle Wohnungsmiete der Genossenschaft liegt bei 7,04 EUR/qm im Monat.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 1.089,2 TEUR auf 32.447,3 TEUR erhöht. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus einer Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 947 TEUR. Diese wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen bis zur örtlichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB erreicht. Es erfolgten Mieterhöhungen für bestehende und besonders niedrige Grundmieten bis 6,73 EUR/qm, jedoch um maximal 10%. Die übrige Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus der Vollauswirkung aus Indexmieterhöhungen der Gewerbeeinheiten aus dem vergangenen Jahr sowie aus deutlich gesunkenen Erlösschmälerungen.

Zum 31.12.2025 belaufen sich die Mietforderungen auf 74,8 TEUR (Vorjahr 65,0 TEUR).

4.475

WOHNUNGEN

62

GEWERBLICHE EINHEITEN

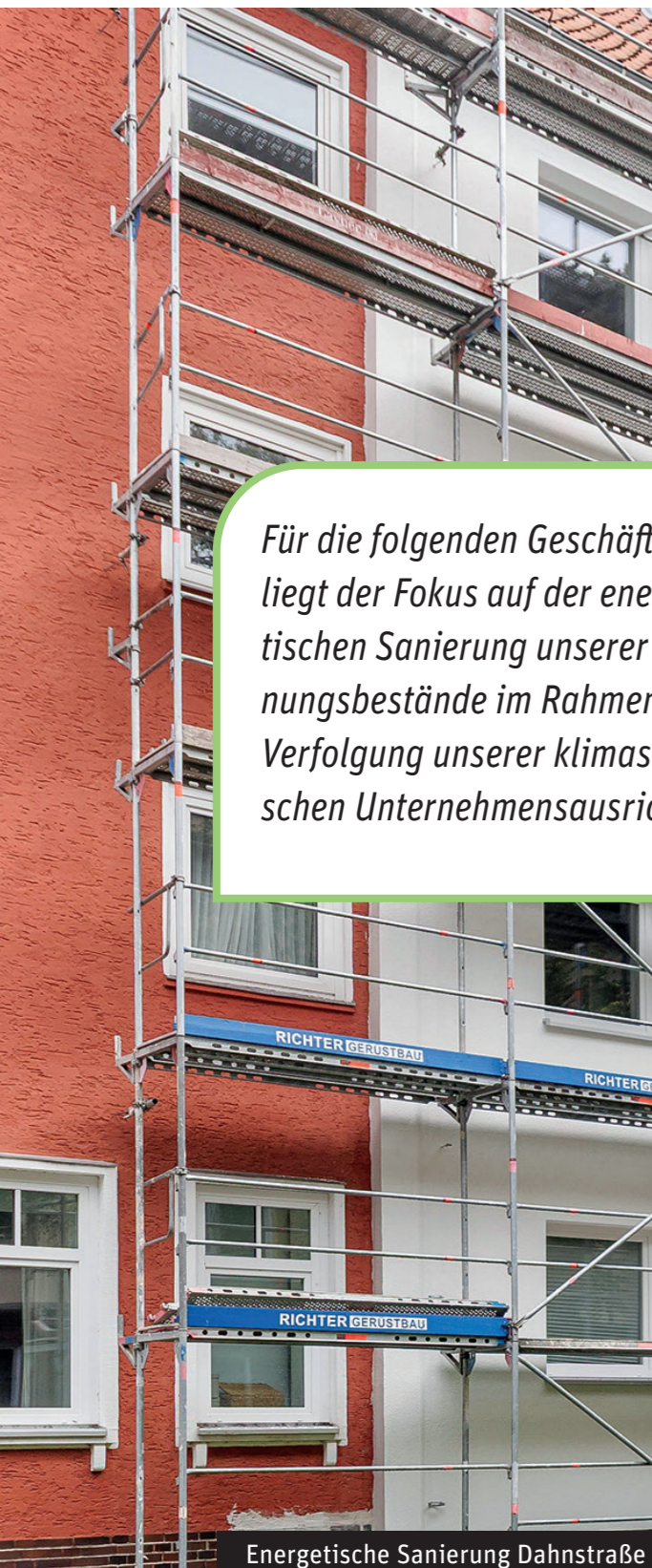
769

GARAGEN

3.068,2

TEUR  
JAHRESÜBERSCHUSS

Im Wesentlichen haben sich Veränderungen – im Vergleich zum Planansatz – im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung sowie bei den Abschreibungen ergeben. Durch eine wesentliche Verringerung der Vollmodernisierungen gab es unter anderem im Bereich der Kosten für Mieterwechsel und Modernisierungen eine Planabweichung mit etwa 1.980 TEUR. Dem gegenüber stehen 211,4 TEUR Mehraufwendungen durch unter anderem durchgeführte außerplanmäßige Abschreibungen.



*Für die folgenden Geschäftsjahre liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände im Rahmen der Verfolgung unserer klimastrategischen Unternehmensausrichtung.*



Energetische Sanierung Dahnstraße

## 2.1.2

### NEUBAU

**A**lle geplanten Neubauprojekte der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG wurden mit Abschluss des Geschäftsjahres 2022 fertiggestellt und übergeben. Entstanden sind damit in den letzten 15 Jahren moderne und energie-sparende Wohnquartiere mit insgesamt 383 Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft. Für die folgenden Geschäftsjahre liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände im Rahmen der Verfolgung unserer klimastrategischen Unternehmensausrichtung. Dabei finden die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der kommunalen Wärmeplanung Beachtung, sodass ein hoher Investitionsbedarf für Bestandsmaßnahmen erwartet wird.

Unser Unternehmen analysiert die Marktlage dennoch weiterhin aufmerksam und zieht bei Vorliegen angemessener Rahmenbedingungen jederzeit die Vornahme von Neubaumaßnahmen in Erwägung. Aktuell stehen wir dafür bspw. im direkten Austausch mit verschiedenen Akteuren am hannoverschen Wohnungsmarkt und der Landhauptstadt Hannover. Das Ziel dieses künftig regelmäßig stattfindenden Austausches besteht insbesondere darin, potenzielle Bauflächen zu identifizieren und zu prüfen, die nach Möglichkeit nah am Kernimmobilienbestand unseres Unternehmens liegen.

Somit bleibt die Bereitstellung von bezahlbarem Baugrund und die Verringerung von umfassenden Bauauflagen zur Baukostenreduzierung aus unserer Sicht weiterhin eine zentrale Grundvoraussetzung für die Schaffung von genossenschaftlichem Neubau.

## 2.1.3

### BESTANDSPFLEGE UND MODERNISIERUNG

**I**m Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat die Bestandserhaltung durch angemessene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Wohnraum soll für zukünftige Generationen erhalten und zugleich an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden, um unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung zu bieten. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil der nachhaltigen Unternehmensstrategie unserer Genossenschaft und sichern die Zukunftsfähigkeit der Immobilien. Auf Grundlage strukturierter Auswertungen, einer sorgfältigen technischen Bewertung der Gebäude und einer konsequenten Kostensteuerung wird der Immobilienbestand systematisch weiterentwickelt. Dabei stehen aktuell insbesondere klimastrategische Zielsetzungen im Vordergrund, die sowohl die energetische Qualität der Gebäudehüllen als auch die Erneuerung der Anlagentechnik und die Nutzung regenerativer Energien betreffen. Ergänzend wird auf ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild und eine hochwertige, zugleich funktionale und zeitgemäße Ausführung aller bautechnischen Maßnahmen geachtet.



*Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat die Bestandserhaltung durch angemessene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höchste Priorität.*





In den Kleefelder Hofgärten wurden neue Fahrradabstellanlagen mit rund 100 Stellplätzen geschaffen.

Im Bereich der laufenden Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2025 zahlreiche Einzelmaßnahmen an Gebäuden des Gesamtbestandes durchgeführt. Hierzu zählten insbesondere die turnusmäßige Überprüfung von Gasleitungen in Liegenschaften sowie die Sanierung und Instandsetzung von Treppenhäusern nach Bedarf. Darüber hinaus wurden Schornsteinköpfe instandgesetzt, Hauseingangstüren – teilweise unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben – ausgetauscht sowie Kellerhoftüren und Treppenhäuserfenster instandgesetzt. Ergänzend wurden an verschiedenen Standorten, wie in den Kleefelder Hofgärten, neue Fahrradabstellanlagen mit rund 200 Stellplätzen geschaffen.

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden freierwerdende Wohnungen im Rahmen einfacher Mieterwechselmaßnahmen instandgesetzt. Darüber hinaus erfolgten bei einem Teil der Wohnungen umfassende Wohnungskomplettanierungen. Diese umfassten unter anderem die Erneuerung von Bädern und Küchen, die Überarbeitung sämtlicher Oberflächen sowie Anpassungen an zeitgemäße Ausstattung und Grundrissstandards. Ziel ist es, unsere Wohnungen nachhaltig vermietbar zu halten und den Wohnkomfort für neue Nutzer zu verbessern.

Neben den vorgenannten regelmäßigen und allgemeinen Maßnahmen zur Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft spezifische Einzelmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2025 sind insbesondere die Durchführungen der folgenden Maßnahmen hervorzuheben.



Die Häuser in der Widemannstraße wurden erfolgreich an das Fernwärmenetz angeschlossen.

An den Gebäuden in der Dahnstraße 6, 8, 10 und 12 wurden umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gebäudehüllen wurden durch die Aufbringung eines modernen Wärmedämmverbundsystems energetisch ertüchtigt. Ergänzend erfolgte der Austausch der Fenster hin zu zeitgemäßer Dreifachverglasung sowie die Dämmung der untersten Geschossdecken. Durch diese Maßnahmen konnte die energetische Qualität der Gebäude deutlich verbessert und eine nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

In den Liegenschaften der Widemannstraße 20 bis 30 wurde die Wärmeversorgung grundlegend umgestellt. Die bislang dezentral realisierte Raumwärme und Warmwasserversorgung mittels Gasetagenheizungen wurde vollständig zurückgebaut und durch eine zentralisierte Versorgung über den Anschluss an die hannoversche Fernwärme ersetzt. In diesem Zusammenhang wurden Fernwärmeübergabestationen in die Keller einzelner Gebäude eingebaut und die Haustechnik zentralisiert. Aufgrund bestehender denkmalrechtlicher Vorgaben war eine Fassadendämmung nicht möglich. Stattdessen erfolgten jedoch die baurechtlich zulässigen Dämmmaßnahmen an Dachböden und Kellerdecken, sodass nun insgesamt 51 Wohneinheiten von den positiven Auswirkungen dieser Gesamtmaßnahme profitieren.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 die umfassende Vorbereitung des Anschlusses von weiteren 115 Wohneinheiten in Kleefeld an die hannoversche Fernwärme vorgenommen.





Installation von Mieterstrom-Photovoltaikanlagen auf verschiedenen Mietshausdächern.



Die Errichtung von Mieterstrom-Photovoltaikanlagen wurde im Geschäftsjahr 2025 ebenfalls stark vorangetrieben. So haben bspw. die Dächer der Gebäude im Strelitzer Weg 2, 4, 6 und 8 eine umfassende Dachneueindeckung erhalten. Im Zuge der Maßnahme erfolgte die Installation von Mieterstrom-Photovoltaikanlagen. Mit der Maßnahme wurde die Dachsubstanz langfristig gesichert und gleichzeitig die Voraussetzung für die Erzeugung regenerativer Energie im Quartier geschaffen.



Auch die Mietshausdächer der Widemannstraße 20 bis 30, Arensborgstraße 2 und 4, des Schaperplatzes 1, 3 und 5, der Andersenstraße 1 bis 13, Klopstockstraße 3 bis 11 sowie 38 und 40 sowie der Pelikanstraße 29, 31 und 41 wurden im vergangenen Geschäftsjahr mit Mieterstrom-Photovoltaikanlagen ausgestattet. Hierzu wurden Dachfanggerüste an den Objekten aufgebaut sowie statische Dachverstärkungsmaßnahmen vorgenommen.

Die damit entstandenen Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 700 Kilowatt-Peak (kWp) leisten nun einen massiven Beitrag zur nachhaltigen Stromerzeugung im Bestand und unterstützen die klimastrategische Ausrichtung der Genossenschaft.



Aufstellung neuer Fahrradabstellplätze in der Widemannstraße 22 und 28.



Neben den vorgenannten Einzelmaßnahmen wurde eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität im genossenschaftlichen Immobilienbestand durchgeführt. So wurde bspw. die im Hochhaus der Albrechtstraße 20 bestehende Aufzugsanlage umfassend erneuert.

Weitere Sanierungen von Treppenaufgängen in den Hofbereichen der Andersenstraße 9 bis 13 und eine umfassende Umgestaltung des Innenhofs im Liegenschaftsquartier Schaperplatz, Pertz-, Berckhusen- und Lathusenstraße runden das Gesamtpaket ab.



Erneuerung einer Aufzugsanlage.

# 12.824,0 TEUR

## FÜR MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 12.824,0 TEUR. Davon flossen in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.555,4 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 10.268,6 TEUR. In den oben genannten Aufwendungen sind Abgänge in Höhe von 0,9 TEUR sowie Zuschüsse in Höhe von 161,2 TEUR enthalten, welche die Anschaffungskosten verminderten. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 46,30 EUR/qm (Vorjahr: 43,66 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen fast ausschließlich mit Eigenmitteln.

Umgestaltung des Innenhofs in der Pertzstraße.



# 7.517

MITGLIEDER, STAND: 31. DEZEMBER 2025



### 2.1.4

## MITGLIEDERENTWICKLUNG UND -KONTAKTE

Am 31. Dezember 2025 verzeichnet die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 7.517 Mitglieder mit insgesamt 56.864 Anteilen (Vorjahr = 7.499 Mitglieder mit insgesamt 57.438 Anteilen). Gekündigt haben 153 Mitglieder mit 1.191 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um 93 Mitglieder mit 1.051 Anteilen. Den vorgenannten Abgängen stehen Beitritte durch Zeichnung neuer und weiterer Anteile von 264 Mitgliedern mit insgesamt 1.668 Anteilen gegenüber.

Die kumulierte Veränderung der Geschäftsanteile beträgt -307,6 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe

*Soziale Kontakte für unsere Mitglieder werden in Form von Mietertreffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg sowie durch regelmäßige organisierte Veranstaltungen für unsere Mitglieder gepflegt.*

von insgesamt 465,2 TEUR resultiert aus Neuzugängen und der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder. Die Abgänge betrafen 772,8 TEUR. Aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft haben wir auf das Einwerben weiterer Genossenschaftsanteile über die Pflichtanteile hinaus bewusst verzichtet.

Soziale Kontakte für unsere Mitglieder werden in Form von Mietertreffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg sowie durch regelmäßige organisierte Veranstaltungen für unsere Mitglieder gepflegt. Diese Mietertreffs können von unseren Mietern auch kostenlos für private Veranstaltungen genutzt werden. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft acht komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.

2.1.5

PERSONAL

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2025 insgesamt 42 Mitarbeitende bei der Genossenschaft beschäftigt, darunter sieben Teilzeitkräfte, vier Auszubildende, zwei geringfügig Beschäftigte sowie zwei Personen in passiver Altersteilzeit. Im Jahr 2026 wird unser Unternehmen zwei weitere Auszubildende einstellen. Unsere Auszubildenden werden eng betreut. Sie lernen alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft. Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und der Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind heute sowie in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet.

Das Vorstandsduo legt einen wesentlichen Fokus auf den Themenkomplex des Personalmanagements.

*Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft.*



2  
VORSTANDS  
MITGLIEDER

42  
MITARBEITERIN-  
NEN/  
MITARBEITER,  
DAVON

7  
TEILZEIT-  
KRÄFTE UND

4  
AUSZU-  
BILDENDE

2  
GERINGFÜGIG  
BESCHÄFTIGTE

2  
PERSONEN  
IN ALTERS-  
TEILZEIT

Insbesondere das agile Umfeld in der Immobilienwirtschaft und stetige Änderungen der Rahmenbedingungen lassen den Bedarf an geeigneten Personalmanagementansätzen deutlich werden. Die Förderung und Kompetenzentwicklung unserer Belegschaft hat demnach oberste Priorität. Aus diesem Grund wurde im Berichtsjahr 2025 ein ganzheitliches Weiterbildungskonzept entwickelt und umgesetzt, welches dazu dient, klare und transparente Regelungen für die Anmeldung und Genehmigung von Weiterbildungen für alle Mitarbeiter zu schaffen und die Verantwortlichkeiten festzulegen.

Darüber hinaus legen wir großen Wert auf Chancengleichheit in unserem Unternehmen. Die Belegschaft wurde im Rahmen des Arbeits- bzw. Ausbildungsvertrages zur Einhaltung eines durch die Wohnungsgenossenschaft entwickelten Verhaltenskodex verpflichtet. Darin ist vereinbart, dass jede Form von Diskriminierung gemäß dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu unterlassen ist. Wir gehören dem Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft an und halten uns an den jeweils gültigen Mantel- und Vergütungstarifvertrag. Das bedeutet, dass alle Mitarbeitenden unseres Unternehmens, unabhängig vom Geschlecht, die gleichen Chancen und die gleiche Entlohnung erhalten. Unsere Mitarbeitenden sind der Kleefeld-Buchholz über viele Jahre hinweg treu verbunden, das zeigt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit zum Jahresende 2025 mit etwa 11 Jahren. Dies spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren sowie den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

2.2

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.2.1

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	170.613,9	91,7	173.219,3	92,2	-2.605,4
Umlaufvermögen	15.494,1	8,3	14.714,4	7,8	779,7
Bilanzsumme	186.108,0	100,0	187.933,7	100,0	-1.825,7
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	75.017,4	40,3	72.954,9	38,8	2.062,5
<b>Fremdkapital, langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	100.992,4	54,3	104.997,7	55,9	-4.005,3
Pensionsrückstellungen	1.270,1	0,7	1.351,7	1,0	-81,6
Übrige Passiva	24,7	0,0	25,8	0,0	-1,1
Kurzfristige Fremdmittel	8.803,3	4,7	8.603,6	4,6	199,7
Bilanzsumme	186.108,0	100,0	187.933,7	100,0	-1.825,7

2.2.2

FINANZLAGE

	2025		2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		5.055	3.301
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	10.997		11.170
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.745		-2.532
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.882		-6.884
Finanzmittelbestand am 31.12.		6.425	5.055
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		8.300	9.161
planmäßige Tilgungen		-4.198	-4.116

\*) DVFA/SG = Rechenverfahren der „Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbach-Gesellschaft“

## 2.2.3

## ERTRAGSLAGE

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderungen TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	3.923,6	4.715,3	-791,7
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-700,4	-676,4	-24,0
Mitgliederwesen	-242,0	-225,3	-16,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-89,5	-49,7	-39,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.891,7</b>	<b>3.763,9</b>	<b>-872,2</b>
Finanzergebnis	124,4	119,2	5,2
Neutrales Ergebnis	52,1	183,0	-130,9
Ergebnis vor Steuern	3.068,2	4.066,1	-997,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.068,2</b>	<b>4.066,1</b>	<b>-997,9</b>

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um 1.407 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind im Gegenzug ebenfalls um 2.199 TEUR gestiegen.

Die Veränderung aus der Bautätigkeit (Modernisierung) ergibt sich aus leicht gestiegenen aktivierten Eigenleistungen bei ebenfalls leicht gestiegenen Verwaltungskosten.

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf höhere Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um knapp 5 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Termingeldern bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 4,1% (Vorjahr 5,6 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,7% (Vorjahr 3,2 %).



## 2.3

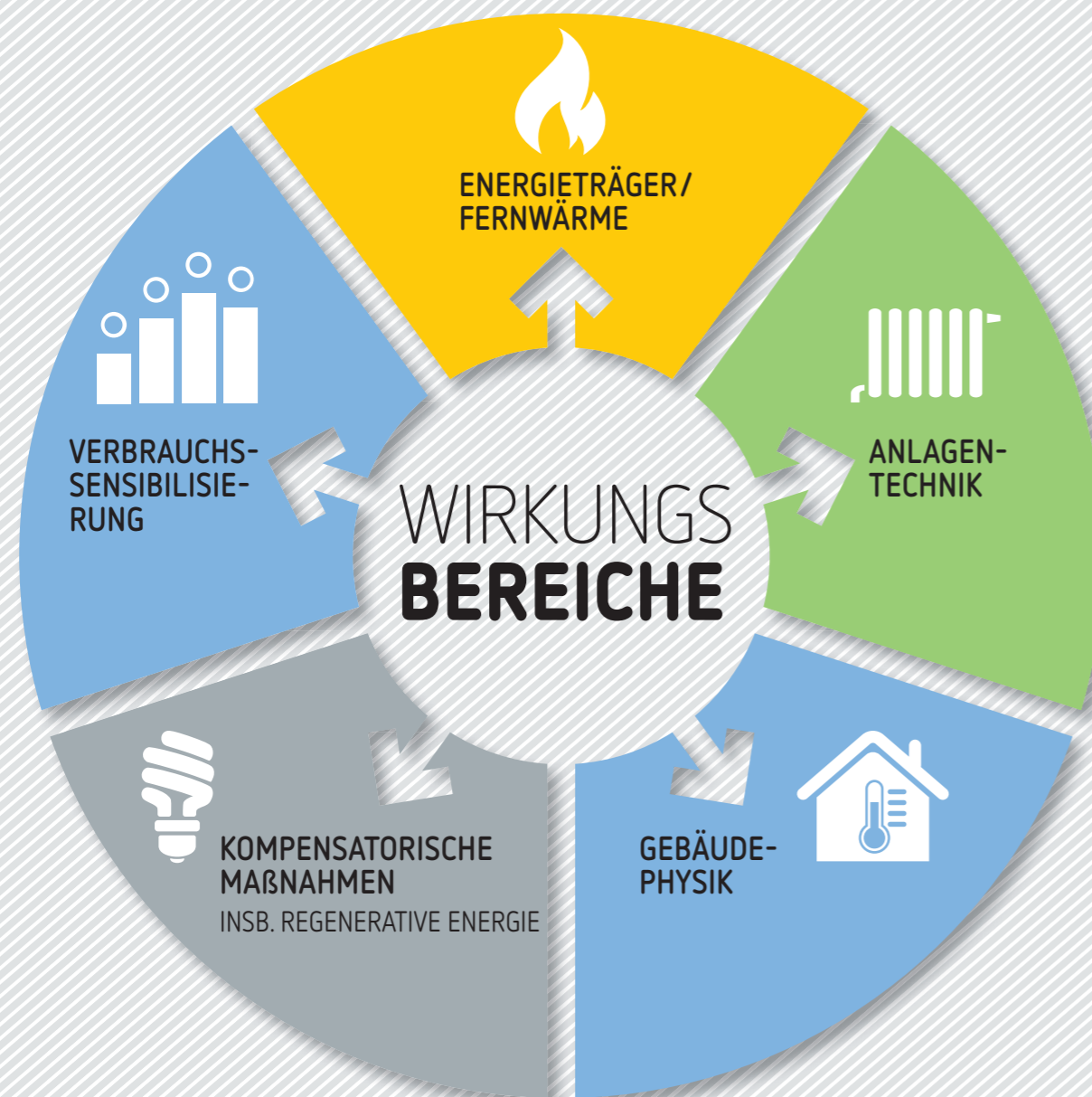
PROGNOSE-, CHANCEN-  
UND **RISIKOBERICHT**

Das Ziel unserer Genossenschaft bleibt weiterhin, den erfolgreichen geschäftspolitischen Kurs der letzten Jahre auch in Zukunft fortzusetzen. Dabei hat die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen unserer Investitionstätigkeit höchste Priorität. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Im Rahmen eines in unserer Genossenschaft implementierten Risikomanagementsystems werden kontinuierlich Entwicklungen und Trends analysiert, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und abzuwenden. Diese Analysen ermöglichen zudem eine realistische Einschätzung und Bewertung veränderter Marktbedingungen, unterstützen bei der Antizipation zukünftiger Geschäftsstrategien und damit bei der Wahrnehmung von am Markt bestehenden Chancen. Auch interne Strukturen und Abläufe sind stets darauf ausgerichtet, angemessene Reaktionen auf zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen. Die in diesem Bericht vorgestellten Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen unseres Unternehmens verdeutlichen, dass wir stets am Puls der Zeit agieren.

Die Genossenschaft verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und zukunftsorientierte Klimastrategie und bekennt sich damit zu den im Klimaschutzgesetz festgeschriebenen CO<sub>2</sub>-Einsparzielen der Bundesrepublik Deutschland. Wir streben also danach, die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Unternehmens bis 2030 in Bezug auf das Jahr 1990 um 65 % und bis 2040 um 88 % zu reduzieren. Bis 2045 wollen wir die Netto-Treibhausgasneutralität erreichen. Um diese Ziele zu erreichen, wurden die nachfolgend dargestellten klimastrategischen Wirkungsbereiche definiert.

Die Wirkungsbereiche Anlagentechnik und Energieträger/Fernwärme beinhalten Strategien, die den zukünftigen Einsatz von GEG-konformen und möglichst klimaneutralen Heizanlagen und Energieträgern sicherstellen sollen. Aktuelle politische Bestrebungen lassen in diesem Bereich zukünftig regulatorische Veränderungen erwarten. Die konkreten Auswirkungen des dann voraussichtlich geltenden Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG 2026) sind nach der Gesetzesverabschiedung zu analysieren. Bis dahin hält unsere Genossenschaft an der vorhandenen klimastrategischen Unternehmensausrichtung fest.

## DIE GENOSSENSCHAFT VERFOLGT SEIT JAHREN EINE NACHHALTIGE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE KLIMASTRATEGIE.



Der Wirkungsbereich Gebäudephysik legt einen Fokus auf die energetische Qualität der Gebäudehüllen und stellt sicher, dass genossenschaftliche Bestandsgebäude mit Blick auf Transmissionswärmeverluste durch Bauteile sowie die daraus resultierenden Wärmeverbräuche stets auf dem aktuellen Stand der Technik befindlich sind. Alle CO<sub>2</sub>-Emissionen, die sich aufgrund bautechnischer oder bürokratischer Hürden nicht auf null reduzieren lassen, sollen mittels geeigneter Strategien aus dem Wirkungsbereich der kompensatorischen Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierbei kommt dem Zubau von regenerativen Energien im Bestand, bspw. durch die Nachrüstung von Mieterstrom-Photovoltaik-Anlagen, eine elementare Bedeutung zu. Der Wirkungsbereich Verbrauchsensibilisierung rundet das Gesamtpaket ab und richtet ein besonderes Augenmerk auf die Implementierung von innovativen Technologien, welche die Mieter der Genossenschaft dabei unterstützen sollen, ihre Verbräuche besser einzuschätzen sowie sensibel mit Energien zur Bereitstellung von Strom, Raumwärme und Warmwasser umzugehen.

Mit Bezug auf das Jahr 1990 konnten wir bis Ende des Geschäftsjahres 2025 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Bestände um etwa 50,9 % reduzieren. Somit wurde eine CO<sub>2</sub>-Ausstoß-Reduzierung von etwa -5,5 % im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr erreicht. Eine fortlaufende Analyse der CO<sub>2</sub>-Ausstoß-Reduktionen sowie die Durchführung von jährlichen Soll-Ist-Vergleichen versetzen unser Unternehmen bereits heute in die Lage, eine

strategisch ausgerichtete Betrachtung der zukünftigen energetischen Sanierungserfolge zu antizipieren. Stand heute ist von einer Erreichung des 65 % - Ziels bis ins Geschäftsjahr 2030 auszugehen.

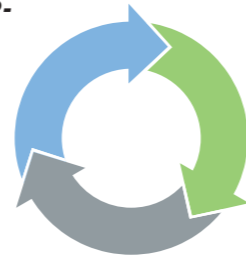
**A**uch im kommenden Geschäftsjahr 2026 ist die Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen aus den klimastrategischen Wirkungsbereichen Gebäudephysik, Anlagentechnik sowie regenerative Energien vorgesehen. Die geplanten Investitionen sind Bestandteil der langfristig ausgerichteten Klimastrategie der Genossenschaft und dienen der weiteren Verbesserung der energetischen Qualität des Immobilienbestandes sowie der schrittweisen Dekarbonisierung der Wärme- und Stromversorgung. Die Priorisierung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen orientiert sich dabei konsequent an wirtschaftlichen, bautechnischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie an den Zielsetzungen der kommunalen Wärmeplanung.

Im Wirkungsbereich der Gebäudephysik liegt der Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2026 auf der energetischen Optimierung der Gebäudehüllen in mehreren Bestandsquartieren. Vorgesehen sind unter anderem umfangreiche Maßnahmen zur Dämmung oberster Geschossdecken sowie zur Dämmung von Kellerdecken. Darüber hinaus sind energetische Fassadensanierungen mittels Wärmedämmverbundsystemen sowie der Austausch vorhandener Fenster durch moderne Dreifachverglasungen geplant. Entsprechende Maßnahmen sind insbesondere für die Gebäude in der Constantinstraße 7, 9 und 11, in der Schweriner Straße 4 bis 20 (gerade Hausnummern), in der Mecklenburger Straße 2, 4, 6 und 8 sowie in der Rostocker Straße 19 vorgesehen. Ergänzend erfolgen einzelne Dachboden- und Kellerdeckendämmungen, in den Liegenschaften der Tieckstraße 15 und 16 sowie der Kleestraße 17 bis 19. In aggregierter Betrachtung betrifft das Maßnahmenpaket mehrere Dutzend Gebäude mit insgesamt 143 Wohneinheiten und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten im Bestand.

Der Wirkungsbereich Anlagentechnik bildet im Geschäftsjahr 2026 einen weiteren zentralen Schwerpunkt der klimastrategischen Maßnahmen. Geplant sind die umfassende Sanierung und Zentralisierung der Haustechnik in mehreren Straßenzügen, verbunden mit der Vorbereitung und dem sukzessiven Anschluss weiterer Bestandsgebäude an die hannoversche Fernwärme. In den Liegenschaften der Tieckstraße 15 und 16 sowie der Kleestraße 17 bis 19, der Mecklenburger Straße 2, 4, 6 und 8 und der Rostocker Straße 19

sowie der Schweriner Straße 4 bis 20 sind hierfür umfangreiche Maßnahmen an der Heizanlagentechnik vorgesehen. Diese umfassen neben der technischen Erneuerung

*Auch im kommenden Geschäftsjahr 2026 ist die Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen aus den klimastrategischen Wirkungsbereichen Gebäudephysik, Anlagentechnik sowie regenerative Energien vorgesehen.*



der Anlagen auch den Rückbau bestehender Schornsteinköpfe sowie die erforderliche Zentralisierung der Wärmeversorgung um anschließend den Anschluss an die hannoversche Fernwärme zu realisieren. Ergänzend werden im Geschäftsjahr 2026 notwendige Ingenieurleistungen zur Planung und Vorbereitung weiterer Fernwärmeanschlüsse in der Zukunft erbracht. Insgesamt leisten diese Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur weiteren Dekarbonisierung des Wärmeportfolios der Genossenschaft und unterstützen die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung im Stadtgebiet Hannover.



*Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist durch umfangreiche energetische Maßnahmen schon heute CO2-neutral.*

Im Wirkungsbereich der regenerativen Energien sind im Geschäftsjahr 2026 ausschließlich vorbereitende Maßnahmen vorgesehen, die die technische Grundlage für den weiteren Ausbau der dezentralen Stromerzeugung im Bestand schaffen. Geplant sind unter anderem Zählerzentralisierungen sowie statische Dachverstärkungen in ausgewählten Liegenschaften, insbesondere in den Beständen der Schweriner Straße 4 bis 20 sowie der Mecklenburger Straße 2, 4, 6 und 8 und der Rostocker Straße 19. Diese Maßnahmen sind Voraussetzung für die Installation weiterer Mieterstrom-Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren und tragen dazu bei, den Anteil regenerativ erzeugten Stroms im genossenschaftlichen Bestand sukzessive zu erhöhen. Die Vertragsabschlüsse zum Ausbau neuer Anlagen wurden im Berichtsjahr 2025 aufgrund der durch das EuGH-Urteil<sup>34</sup> zur Abgrenzung zwischen Kundenanlage und reguliertem Netzbetrieb entstandenen rechtlichen Unsicherheiten bewusst auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Mit dem für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Maßnahmenpaket leistet die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Verbesserung der energetischen Qualität des Bestandes sowie zur Erreichung der langfristigen Klimaziele unseres Unterneh-

mens. Zugleich eröffnen die Maßnahmen Chancen zur langfristigen Stabilisierung der Betriebskosten, zum Werterhalt und zur Attraktivitätssteigerung des Immobilienbestandes sowie zur Reduzierung regulatorischer Risiken. Den mit der Umsetzung verbundenen Risiken, insbesondere aus Baupreis- und Genehmigungsentwicklungen sowie aus möglichen Kapazitätsengpässen bei ausführenden Unternehmen, begegnet die Genossenschaft im Rahmen ihres etablierten Risikomanagementsystems durch kontinuierliche Überwachung und vorausschauende Steuerung.

*Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist durch umfangreiche energetische Maßnahmen schon heute CO2-neutral. Bereits durchgeführte Maßnahmen aus den Wirkungsbereichen Anlagentechnik und Gebäudephysik sowie kompensatorische Maßnahmen haben dieses Ergebnis bewirkt. Eine auf unserem Verwaltungsgebäude installierte Photovoltaikanlage produziert inzwischen mehr als 50 % des in der Verwaltung benötigten Stroms. Die verbleibenden Energieverbräuche werden vollumfänglich durch Baumpflanzungen außerhalb unseres Bestandes kompensiert. Der genossenschaftliche Fuhrpark unserer Mitarbeiter ist seit 2024 vollständig elektrifiziert. Die in der Vergangenheit auf dem Verwaltungsparkplatz geschaffene Ladeinfrastruktur versorgt nun insgesamt acht vollelektrische Dienst-PKW mit klimaneutralem Ladestrom.*

<sup>34</sup> Europäischer Gerichtshof (EuGH), Urteil vom 28.11.2024, Rs. C-293/23, zur Unvereinbarkeit der deutschen Regelungen zu Kundenanlagen mit dem EU-Recht; bestätigt durch den Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 13.05.2025 (Az. EnVR 83/20).

**N**eben der klimastrategischen Ausrichtung des Unternehmens bleibt die langfristige und mittelfristige Unternehmensplanung ein zentrales Steuerungselement unserer Genossenschaft. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie Sollmieten, Leerstände, Erlösschmälerungen, Preisentwicklungen und Investitionsbudgets erstellt und fortgeschrieben. Dies ermöglicht uns, etwaige Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und bei Bedarf gezielte Gegenmaßnahmen einzuleiten. Wesentliche Erkenntnisse aus diesen Planungen und Analysen werden nachfolgend dargestellt.

*Durch die stetige Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen sind keine wirtschaftlichen Risiken zu erwarten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG nachhaltig beeinträchtigen könnten.*

Mietpreisänderungsrisiken bestehen grundsätzlich akut nicht, da auf Grundlage der Miet- bzw. Dauernutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt und damit planbar sind. Auch nach Durchführung der flächendeckenden aber sozialverträglich angelegten Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2025, ist allerdings nicht auszuschließen, dass in den Folgejahren aufgrund der stark steigenden Investitionsbedarfe die weitere Ausschöpfung moderater Mieterhöhungspotenziale vorzunehmen ist. Die Risiken, die durch den neuen qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt und die damit einhergehende Begrenzung maximal zu erzielender Marktmieten entstehen, werden aufmerksam beobachtet, aber gegenwärtig als gering bewertet. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind nicht zu erwarten. Die Fluktuation im Bestand entwickelt sich langfristig positiv, die Anzahl der Wohnungskündigungen und anschließenden Wiedervermietungen ist seit Jahren rückläufig. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vereinbarungsgemäß erbracht werden.

Zinsänderungsrisiken sind bei der Finanzierung unseres Anlagevermögens nicht zu erwarten, da dieses ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit festgelegten Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren finanziert worden ist. Zur Absicherung der aufgenommenen KfW-Darlehen, welche Zinsbindungen von maximal 10 Jahren ermöglichen, wurden zusätzliche Bauspardarlehen abgeschlossen. Neben der fortlaufenden Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Hinblick

auf den Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Dadurch können Handlungsspielräume für zukünftige Investitionen weiterhin optimal genutzt werden. Auch im Jahr 2025 wurden die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre überprüft und teilweise neu strukturiert. Zwei Einzeldarlehen wurden umgeschuldet.

Preisänderungsrisiken bestehen derzeit hauptsächlich aufgrund der steigenden Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden von der Genossenschaft sorgfältig überwacht und in der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Jahre berücksichtigt. Unser Management-System ermöglicht zudem ein jederzeitiges Eingreifen in operative Strukturen, sodass wir auch in den folgenden Jahren kurzfristig in der Lage sein werden, auf stark steigende Beschaffungspreise angemessen zu reagieren.

Die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,0 %. Die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschrift-einzügen zu.

Risiken aus Veränderungen im Personalkörper der Genossenschaft ergeben sich gegenwärtig grundsätzlich nicht. Der Generationswechsel durch Rentenabgänge ist weitestgehend abgeschlossen. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt aktuell 42 Jahre und es liegt eine gute sowie gesunde Durchmischung vor. Auch die durchschnittliche Betriebszugehörig-

keit von etwa 11 Jahren lässt unter gleichbleibenden Arbeitsbedingungen perspektivisch nicht auf starke Personalfluktuaton oder vergleichbare Risiken schließen. Das agile Unternehmensumfeld bedingt allerdings, dass die kontinuierliche, den Rahmenbedingungen angepasste Kompetenzentwicklung der Mitarbeiter zukünftig stärker in den Fokus rückt. Zur weiteren und auch zukünftigen Sicherstellung eines professionellen Personalmanagements wurde im Geschäftsjahr 2025 ein umfassendes und zukunftsorientiertes Konzept erarbeitet und implementiert.

**D**urch die stetige Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen sind keine wirtschaftlichen Risiken zu erwarten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG nachhaltig beeinträchtigen könnten. Unser Unternehmen hat in den Vorjahren Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungserfolges eingeleitet, die fortlaufend entsprechend den erkennbaren Notwendigkeiten angepasst oder erweitert werden.



Darüber hinaus stellt die fortschreitende Digitalisierung einen wesentlichen Einflussfaktor für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft dar. Insbesondere die steigenden Anforderungen an Effizienz, Transparenz, Datensicherheit sowie an eine integrierte Steuerung von Bestands-, Finanz- und Serviceprozessen gewinnen weiter an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird die Informationstechnologie zunehmend als strategischer Erfolgsfaktor verstanden und systematisch in die Unternehmens-, Risiko- und Investitionsplanung einbezogen.

Die Genossenschaft arbeitet an der schrittweisen Weiterentwicklung ihrer IT-Architektur mit dem Ziel, zentrale Geschäfts- und Unterstützungsprozesse künftig stärker integriert, medienbruchfrei und datenbasiert abzubilden. Hieraus ergeben sich mittelfristig erhebliche Chancen zur Effizienzsteigerung, zur Verbesserung der Datenqualität sowie zur Stärkung der Steuerungs- und Auswertungsfähigkeit auf Management- und Vorstandsebene. Durch die Harmonisierung von Prozessen und Datenstrukturen wird zudem die Grundlage für eine verbesserte Transparenz über Bestände, Investitionen, Energieverbräuche und wirtschaftliche Kennzahlen geschaffen. Dies unterstützt sowohl operative Entscheidungen als auch die langfristige strategische Planung der Genossenschaft.

Im Zusammenhang mit der klimastrategischen Unternehmensausrichtung gewinnt die Weiterentwicklung der digitalen Systemlandschaft zusätzliche Bedeutung. Die strukturierte Erfassung, Auswertung und Fortschreibung energie- und emissionsrelevanter Daten bildet eine wesentliche

Voraussetzung für die zielgerichtete Steuerung der Klimastrategie sowie für die Erfüllung künftiger regulatorischer und berichtspflichtiger Anforderungen. Hierdurch wird die Planungs- und Reaktionssicherheit unseres Unternehmens gegenüber sich verändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen weiter erhöht.

Ergänzend werden Potenziale aus dem Einsatz digitaler Assistenz- und Automatisierungslösungen geprüft. Perspektivisch ergeben sich hieraus Chancen zur Entlastung administrativer Tätigkeiten, zur Beschleunigung interner Abläufe sowie zur Verbesserung von Analyse- und Auswertungsprozessen. Die Nutzung erfolgt dabei ausschließlich unter Berücksichtigung geltender Datenschutz-, Sicherheits- und gesetzlicher Anforderungen.

Mit der zunehmenden Digitalisierung sind allerdings auch spezifische Risiken verbunden. Hierzu zählen insbesondere Abhängigkeiten von IT-Systemen und externen Dienstleistern, steigende Anforderungen an die Verfügbarkeit und Integrität von Daten sowie Risiken im Bereich der Informations- und Cybersicherheit. Diese Risiken werden im Rahmen des bestehenden IT-Organisations- und Sicherheitskonzeptes kontinuierlich überwacht, bewertet und durch geeignete technische sowie organisatorische Maßnahmen begrenzt.

Insgesamt sieht sich die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG im Bereich der Digitalisierung und Informationstechnologie gut aufgestellt. Die konsequente Weiterentwicklung der IT-Strukturen eröffnet substanzielle Chancen zur nachhaltigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit, zur Unterstützung der Klimastrategie sowie zur Stärkung der organisatorischen Resilienz. Wesentliche bestandsgefährdende Risiken aus dem Bereich der Informationstechnologie werden derzeit nicht gesehen.

*Insgesamt sieht sich die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG im Bereich der Digitalisierung und Informationstechnologie gut aufgestellt.*



Unser Unternehmen reagiert mit einem umfassenden Maßnahmenpaket auf die aktuellen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen, darunter dem demografischen Wandel, der hohen Wohnraumnachfrage im unteren und mittleren Preissegment in Hannover, dem Klimaschutz, der Digitalisierung sowie der Sicherung der Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter. Im Mittelpunkt steht dabei die Verbindung von sozialem Engagement und wirtschaftlichem Erfolg. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sowie Mitarbeiter sein.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte in Höhe von rund 4.333 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung unserer Immobilien in Höhe von 12.091 TEUR. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 5.209 TEUR und die Zinsaufwendungen 1.919 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Sollmieten von 26.518 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.682 TEUR.

Der Vorstand geht weiterhin von der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) aus. Wesentliche entwicklungsbeeinträchtigende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die die Fortführung der Genossenschaft gefährden könnten, sind für das Geschäftsjahr 2026 nicht zu erwarten.

Hannover, den 16. März 2026

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

Michael Roweda      Stefan Meisel  
Vorstandsvorsitzender    Vorstandsmitglied

# » JAHRESABSCHLUSS 2025

BILANZ ZUM  
**31. DEZEMBER 2025**



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	46.888,86	46.888,86	9.229,47
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.645.695,79		170.353.803,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.396.610,22		1.446.014,46
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	514.546,37		544.507,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	611.738,25		620.110,23
Anlagen im Bau	378.861,00		214.005,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		15.107,00
Geleistete Anzahlungen	3.000,00	170.565.474,93	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>170.613.863,79</b>	<b>173.219.300,25</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.288.426,00		6.325.911,66
Andere Vorräte	1.738,97	6.290.164,97	1.738,98
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	74.827,68		64.951,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	93.787,18	168.614,86	138.527,66
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.424.515,75		5.055.022,15
Bausparguthaben	2.538.761,72	8.963.277,47	3.060.113,93
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	72.063,86	72.063,86	68.096,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>186.107.984,95</b>	<b>187.933.662,27</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		422.700,00	308.700,00
der verbleibenden Mitglieder		17.033.292,11	17.205.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		62.400,00	17.518.392,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 25.907,89 EUR			(25.800,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	350.000,00	9.350.000,00	9.000.000,00
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.020.116,68	47.449.035,63	45.428.918,95 (2.933.207,16)
		56.799.035,63	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.960,00	67.030,94
Jahresüberschuss		3.068.156,68	4.066.176,22
Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.370.116,68	700.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>75.017.427,74</b>	<b>72.954.918,95</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.270.146,00	1.351.672,00
Steuerrückstellungen		0,00	0,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung		190.726,13	0,00
Sonstige Rückstellungen		180.693,00	1.641.565,13
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		78.974.965,73	83.098.601,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		22.148.812,49	22.166.807,24
Erhaltene Anzahlungen		6.773.432,66	6.602.698,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung		52.765,36	71.508,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.372.582,80	1.095.357,46
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 32.734,15 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.092,22 EUR		126.433,04	109.448.992,08 287.951,41 (25.517,79)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>186.107.984,95</b>	<b>187.933.662,27</b>

## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	32.447.331,64		31.358.138,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	32.448.241,64	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-29.125,08	-44.433,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.279,42	90.839,63
Sonstige betriebliche Erträge		346.163,08	545.710,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		16.991.484,51	15.042.343,66
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.865.074,55</b>	<b>16.908.822,37</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.293.946,16		2.207.715,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 54.156,44 EUR)	562.209,25	2.856.155,41	518.392,87 (47.735,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.315.373,61	5.364.509,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.893.651,07	1.995.991,01
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		124.289,95	119.115,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 27.199,00 EUR)		1.963.247,09	1.954.893,03 (30.057,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.961.019,82</b>	<b>4.986.518,73</b>
Sonstige Steuern		892.863,14	920.342,51
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.068.156,68</b>	<b>4.066.176,22</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.960,00	67.030,94
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 2.370.116,68	./ 3.433.207,16
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>700.000,00</b>	<b>700.000,00</b>

# » ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



## ❖ A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG mit Sitz in Hannover wurde am 18. März 1894 gegründet und am 18. April 1894 unter der Nr. 202 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Ver-

ordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibung, bewertet. Bei Vermögensgegenständen mit dauerhaft niedrigem Wert wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und die Eigenleistungen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen, die in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

- Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Geschäftsbauten zwischen 2,5 und 10 %

- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear zwischen 10 und 33,3 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 %

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 20 Jahren vorgenommen.

Die Materialien unter dem Posten „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungswerten bewertet.

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 6.288.426,00 EUR (Vorjahr 6.325.911,66 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Kaltwasserkosten aus.

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

Geldbeschaffungskosten wurden nicht aktiviert.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs.1 Satz 2 HGB n. F. wurde nicht vorgenommen.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2018 G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine jährliche Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % 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 % zum 31. Dezember 2025 bzw. 1,90 % zum 01. Januar 2025 zugrunde gelegt. Die Rückstellung beinhaltet auch die Teilwerte für Pensionsansprüche, die vor dem 01. Januar 1987 erworben wurden, sowie deren spätere Erhöhungsbeträge.

Bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes wurde bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HBG auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,06 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,22 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -17.820 EUR.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr vor dem Bilanzstichtag durchgeführt. Gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 190,7 TEUR gebildet, da die Maßnahmen innerhalb der ersten drei Monate des folgenden Geschäftsjahres durchgeführt werden. Die Rückstellung umfasst sämtliche zum Bilanzstichtag bekannten Kosten für die betreffenden Maßnahmen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	34.000,00 EUR
Altersteilzeit	21.320,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	56.467,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	20.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	29.906,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	19.000,00 EUR

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibung					Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung Zugang EUR	Zuschrei- bung	Endbestand 31.12.2025 EUR	Anfangsbestand 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Endbestand 31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	531.106,34	46.794,13	58.097,81	0,00	0,00	519.802,66	521.876,87	9.123,19	58.086,26	472.913,80	46.888,86	9.229,47
<b>Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	282.861.664,49	2.129.521,92	558.206,85	235.389,00	0,00	284.668.368,56	112.507.861,26	5.072.130,33	557.318,82	117.022.672,77	167.645.695,79	170.353.803,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.795.832,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.795.832,83	2.349.818,37	49.404,24	0,00	2.399.222,61	1.396.610,22	1.446.014,46
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
5. Technische Anlagen und Maschinen	665.651,31	1.162,44	12.169,91	0,00	0,00	654.643,84	121.143,75	31.118,63	12.164,91	140.097,47	514.546,37	544.507,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.143.276,50	146.786,52	631.915,70	0,00	0,00	1.658.147,32	1.523.166,27	153.597,22	630.354,42	1.046.409,07	611.738,25	620.110,23
7. Anlagen im Bau	214.005,00	426.747,00	41.609,00	-220.282,00	0,00	378.861,00	0,00	0,00	0,00	0,00	378.861,00	214.005,00
8. Bauvorbereitungskosten	15.107,00	0,00	0,00	-15.107,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.107,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00
	289.710.560,43	2.707.217,88	1.243.901,46	0,00	0,00	291.173.876,85	116.501.989,65	5.306.250,42	1.199.838,15	120.608.401,92	170.565.474,93	173.208.570,78
<b>Finanzanlagen</b>												
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>290.243.166,77</b>	<b>2.754.012,01</b>	<b>1.301.999,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>291.695.179,51</b>	<b>117.023.866,52</b>	<b>5.315.373,61</b>	<b>1.257.924,41</b>	<b>121.081.315,72</b>	<b>170.613.863,79</b>	<b>173.219.300,25</b>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.974.965,73 (83.098.601,5)	3.581.631,18 (3.580.728,42)	14.686.814,90 (14.320.481,55)	60.706.519,65 (65.197.391,53)	78.974.965,73 (83.098.601,50)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.148.812,49 (22.166.807,24)	902.160,79 (854.253,00)	3.596.885,48 (3.178.871,40)	17.649.766,22 (18.133.682,84)	22.148.812,49 (22.166.807,24)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.773.432,66 (6.602.698,49)	6.773.432,66 (6.602.698,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.765,36 (71.508,22)	52.765,36 (71.508,22)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.372.582,80 (1.095.357,46)	1.365.082,80 (1.061.974,85)	7.500,00 (33.382,61)	(0,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	126.433,04 (287.951,41)	101.745,11 (262.137,70)	24.687,93 (25.813,71)	(0,00)	(0,00)	-
	109.448.992,08 (113.322.924,32)	12.776.817,90 (12.433.300,68)	18.315.888,31 (17.558.549,27)	78.356.285,87 (83.331.074,37)	101.123.778,22 (105.265.408,74)	GPR = Grundpfandrechte (Vorjahr)

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden in Höhe von 113,8 TEUR vorgenommen.

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für die Altersversorgung wurden soweit sie die Zuführung zur Pensionsrückstellung und Rückstellung für Altersteilzeit betreffen, um den nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz

(BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Geschäftsjahr 2025 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 25.923,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 1.276,00 EUR aus der Aufzinsung der Altersteilzeitverpflichtung enthalten.

**❖ D. Sonstige Angaben**

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus einem Erbbaurecht in der Kleestr. 17, deren Erbbaurechtsnehmer die Genossenschaft ist (Laufzeit bis 2065) jährlich EUR 3.467,76.
- aus einem Leasingvertrag für einen PKW (Laufzeit bis 09.2027) jährlich EUR 10.452,96.

2. Neben den zwei Vorstandsmitgliedern setzt sich die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 beschäftigten Arbeitnehmer wie folgt zusammen:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	19	7
Techn. Mitarbeiter	6	0
Service- und Instandhaltung	4	0
<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>7</b>

Außerdem wurden 4 Auszubildende und 2 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

**3. Mitgliederbewegung**

Anfang 2025	7.499
Zugang 2025	264
Abgang 2025	246
Ende 2025	7.517

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 172.307,89 EUR verringert.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht lt. § 19 der Satzung nicht.

**4. Entwicklung Bilanzgewinn und Ergebnisverwendungsvorschlag**

3.068.156,68 EUR	Jahresüberschuss 31.12.2025
+ 1.960,00 EUR	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr
./ 350.000,00 EUR	Einstellung in die gesetzliche Rücklage
= 2.720.116,68 EUR	
./ 2.020.116,68 EUR	Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage
= 700.000,00 EUR	Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende in Höhe von 4% vorgeschlagen.

**5. Zuständiger Prüfungsverband**

DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Kajen 12, 20459 Hamburg.

**6. Mitglieder des Vorstandes**

Stefan Meisel, Immobilienkaufmann  
Michael Roweda, M.A., Vorsitzender

**7. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom  
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter  
Tobias Brunke, Unternehmensjurist  
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter  
Regina Fiedel, Industriekauffrau  
Katrín Hampe, Dipl.-Geographin  
Torben Jedamski, Staatsanwalt  
Stefan Niehoff, Abwassermeister  
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

**9. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Hannover, 06. März 2026

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

Michael Roweda  
Vorstandsvorsitzender

Stefan Meisel  
Vorstandsmitglied

## ❖ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

### NACH UNSERER BEURTEILUNG AUFGRUND DER BEI DER PRÜFUNG GEWONNENEN ERKENNTNISSE

■ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den auf diese verweisenden handelsrechtlichen Vorschriften für eingetragene Genossenschaften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

■ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen ste.ht dieser Lagebericht in Einklang

mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Die Abschlussprüfung ist gleichwohl ihrem Wesen nach keine Unterschlagungsprüfung, d.h. sie ist nicht primär darauf ausgerichtet, Untreuehandlungen, Unterschlagungen oder ähnliche Sachverhalte aufzudecken. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammen-

wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind,

unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 31. März 2026

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V.

Astrid Busch  
Wirtschaftsprüferin

Guido Schaudin  
Wirtschaftsprüfer

## ❖ BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Im Berichtsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und den Vorstand beratend begleitet sowie seine Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat tagte dazu in vier Sitzungen, um insbesondere Vorstandsangelegenheiten zu behandeln oder die Berichte aus den Ausschüssen des Aufsichtsrates zu beraten. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung der laufenden Geschäfte und über alle grundsätzlichen Fragen zur langfristigen Ausrichtung der Genossenschaft umfassend unterrichten. Wie auch in den Vorjahren stand der Aufsichtsratsvorsitzende stets in einem engen Kontakt mit dem Vorstand und hat sich auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen informieren lassen.

Über viele Jahre hinweg konnte unsere Genossenschaft stabile Mietpreise gewährleisten. Leider zwingen auch uns die allgemeine Inflation sowie die spürbar gestiegenen Kosten für Handwerker und Baustoffe dazu, eine Anpassung der Mieten vorzunehmen. Der Vorstand hat daher im Berichtsjahr in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat in mehreren Wellen eine max. 10 %-ige Anhebung der Kaltmieten im Bestand vollzogen. Dem Aufsichtsrat war und ist wichtig, dass solche Mietenanpassungen stets mit Augenmaß durchgeführt werden. Wir begrüßen, dass das durchschnittliche Mietniveau unserer Genossenschaft mit 7,04 Euro je qm auch weiterhin deutlich unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für Hannover (8,73 Euro je qm) liegt.

Zu den großen Herausforderungen unserer Genossenschaft wie auch vieler anderer hannoverscher Wohnungsunternehmen gehört die Umstellung der Wärmeversorgung von dezentraler Versorgung meist über Gasetagenheizungen auf die Fernwärme. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat engmaschig und detailliert über den laufenden Umsetzungsschritt in 2025. Darüber hinaus hat er dem Aufsichtsrat eine Gesamtplanung vorgelegt, wie die Fernwärmeumstellung sämtlicher rd. 3.200 Objekte unseres Bestandes im Fernwärmeversorgungsgebiet bis 2045 umgesetzt werden soll.

Zugleich informiert der Vorstand mit objektbezogenen Bautenstandsberichten über die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand. Der Aufsichtsrat begrüßt, dass unsere Genossenschaft im Berichtsjahr 13,58 Mio. Euro hierfür eingesetzt hat. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte die Genossenschaft im Jahr 2025 46,30 Euro je qm. Dieser außerordentlich hohe Wert macht deutlich, dass die Bestandspflege eine sehr hohe Priorität genießt. Die konsequente Fortführung der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes bleibt auch weiterhin eine zentrale Herausforderung und zugleich eine wichtige Zukunftsaufgabe der Genossenschaft. Darunter fällt auch der vom Aufsichtsrat unterstützte weitere Ausbau der Photovoltaik-Mieterstrom-Anlagen.

Der Aufsichtsrat begrüßt die Überlegungen des Vorstandes, nach dem erfolgreichen Abschluss des bisherigen Bauprogramms zu gegebener Zeit wieder Neubauaktivitäten in den Blick zu nehmen, sofern sich wirtschaftlich tragfähige Vorhaben ergeben.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der seit Mitte 2024 im Amt stehende neue Vorstand die in ihn gesetzten Erwartungen im Berichtsjahr voll erfüllt hat. Er führt die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre engagiert und verlässlich fort und setzt zugleich wichtige neue Impulse für die Weiterentwicklung des Unternehmens. Dies zeigt sich unter anderem in der Überprüfung und Optimierung einzelner Geschäftsprozesse sowie in Anpassungen der organisatorischen Strukturen. Darüber hinaus hat der Vorstand auch in der Unternehmenskultur positive Akzente gesetzt.

Mit der Bestellung des langjährigen Prokuristen Herrn Meisel zum neuen Vorstand im Juli 2024 stand eine Nachfolgeregelung auf dieser Leitungsebene auf der Agenda. Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung dem Abteilungsleiter „Technisches Management“ Herrn Achim Bösler Prokura erteilt. Herr Bösler ist der Genossenschaft seit vielen Jahren in unterschiedlichen, sehr verantwortungsvollen Funktionen verbunden. Mit der Erteilung der Prokura wird seine langjährige engagierte und höchst loyale Tätigkeit für die Genossenschaft gewürdigt und die Führungsebene gestärkt.

### JAHRESERGEBNIS

Im Berichtsjahr erwirtschaftete unsere Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,068 Mio. Euro. Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei gleichzeitig rückläufiger Zahl an Wohnungsauszügen und daraus abgeleitet weniger Instandhaltungsbedarfen haben dazu geführt, dass der Planansatz für das Jahresergebnis übertroffen werden konnte. Der Überschuss gibt uns die Möglichkeit, neben der Gewährung einer Dividende das Eigenkapital der Genossenschaft weiter zu verstärken. Wir erreichen zum Jahresende eine Eigenkapitalquote von 40,3 %.

### EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss wurde vom DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Prüfungsbericht am 5. Mai 2026 gemeinsam mit dem Vorstand eingehend erörtert. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss zu genehmigen sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat anzunehmen.

## ❖ VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG:

Auf Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.068.156,68 Euro wie folgt zu verwenden: Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 1.960,00 Euro verbleibt nach Einstellung von 2.370.116,68 Euro in die Ergebnsrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen den Vertreterinnen und Vertretern vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Unser besonderer Dank gilt darüber hinaus allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, die mit großem Engagement und hoher Einsatzbereitschaft zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beigetragen haben.

Wir nehmen das baldige Ende der Amtszeit der aktuellen Vertreterversammlung zum Anlass, um uns auch ganz herzlich bei allen Vertreterinnen und Vertretern zu bedanken. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung und hoffen, dass dies ebenso vertrauensvoll und konstruktiv gelingt wie mit dem bisherigen Gremium. Schließlich danken wir auch allen Mitgliedern, die sich in vielfältiger Weise ehrenamtlich für unsere Genossenschaft engagieren und damit das genossenschaftliche Miteinander stärken.

Hannover, im Mai 2026

Dr. Eckart Galas  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# GESCHÄFTSBERICHT 2025

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER

