

GESCHÄFTSBERICHT 2024



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.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG
Maike Helbig Photographie
Martin Bargiel
Stock.adobe.com:
© Annett Seidler, © Creative_Juice_Art,
© Sebastian Grote, © RerF

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft	4
Vorstand	5
Aufsichtsrat	5

LAGEBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands	6
1.2 Wohnungs- und Immobilienmarkt Landeshauptstadt und Umland Hannover	11
1.3 Betriebs- und Instandhaltungskosten	16
2. Die Genossenschaft	18
2.1 Geschäftsergebnis	18
2.1.1 Vermietung	19
2.1.2 Neubau	20
2.1.3 Bestandspflege und Modernisierung	21
2.1.4 Mitgliederentwicklung und -kontakte	25
2.1.5 Personal	26
2.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	27
2.2.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	27
2.2.2 Finanzlage	27
2.2.3 Ertragslage	28
2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	29

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024	38
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	40

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben	42
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	42
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	44
I. Bilanz	44
Verbindlichkeitspiegel	44
II. Gewinn- und Verlustrechnung	46
D. Sonstige Angaben	46
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrates	52
Empfehlung des Aufsichtsrates zur Gewinnverwendung	54



VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt
Arensbergstr. 1
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

Dr. Friedrich Borchers
Wilhelm-Tell-Str. 89
30629 Hannover

Michael Brockhaus
Kurt-Schumacher-Ring 18
D 30627 Hannover

Karl Buhmann
Klabundestr. 9A
30627 Hannover

Daniel Bunk
Lathusenstr. 11
30625 Hannover

Frank Burgey
Tieckstr. 10 A
30625 Hannover

Rolf Dettmer
Heidering 16
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Gesa Eckert
Schulze-Delitzsch-Str. 8
30625 Hannover

Jan Eckert
Schulze-Delitzsch-Str. 8
30625 Hannover

Rouven Edler
Grillparzerstr. 6
30655 Hannover

Steffen Ellmer
Pertzstr. 14
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl
Hitzackerweg 9 A
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Anke Fischer
Pertzstr. 20
30625 Hannover

Jonas Flemming
Luise-Kaschnitz-Weg 36
30629 Hannover

Eckhard Froberg
Defreggerstr. 22 B
30655 Hannover

Hans-Peter Fuchs
Schlegelplatz 5
30625 Hannover

Alexandra Galas
Am Sportplatz 28
31832 Springe

Katharina Gatz
Klaus-Groth-Str. 5
30655 Hannover

Hans Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

André Gleich
Tieckstr. 15
30625 Hannover

Peter Gottwald
Droste-Hülshoff-Weg 37
30629 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Dieter Herrmann
Brelinger Hof 6
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Julia Junk
Wilhelm-Stolze-Straße 25
10249 Berlin

Fred Koslowski
Pertzstr. 2
30625 Hannover

Bert Kriszaz
Stenhusenstr. 4
30625 Hannover

Oliver Licht
Schulze-Delitzsch-Str. 6
30625 Hannover

Ulrike Litzkendorf
Dömitzer Str. 7
30625 Hannover

Irene Makowski
Boiestr. 2
30177 Hannover

Oliver Micklich
Einsteinstr. 41
30659 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Ricarda Puschky
Berckhusenstr. 58
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein
Heidering 16
30625 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Wolfgang Schmiedel
Lehrter Str. 70
30559 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Bernd Schrader
Lützenenstr. 4
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 AUFSICHTSRAT



Michael Roweda
Vorstandsvorsitzender



Stefan Meisel
Vorstandsmitglied



Dr. Eckart Galas
Aufsichtsratsvorsitzender

VORSTAND

Michael Roweda, Vorstandsvorsitzender
Stefan Meisel, Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

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 verharrt weiterhin in einer Phase der Stagnation. Das Produktionspotenzial Deutschlands liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der im Jahr 2019 für das Jahr 2024 prognostiziert wurde. Im internationalen Vergleich zeigt sich Deutschland wirtschaftlich deutlich schwächer als noch in den Vorjahren. Dies deutet darauf hin, dass sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Probleme die deutsche Volkswirtschaft ausbremsen. Die Energiepreise sind nach der Energiekrise zwar gesunken, haben sich jedoch oberhalb des Niveaus vor der Corona-Pandemie stabilisiert. Der Konsum bleibt verhalten und die Sparquote hoch, obwohl die Realeinkommen sich von den Verlusten durch die hohe Inflation zwischen Herbst 2021 und Mitte 2023 erholt haben. Die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie im Vergleich zu wichtigen Handelspartnern hat weiter nachgelassen. Kapazitätsauslastung und Arbeitsproduktivität sind gesunken. Daher ist, nach dem Dafürhalten des Sachverständigenrates für die deutsche Wirtschaft, im kommenden Jahr nur mit geringem Wachstum zu rechnen. ¹

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verglichen mit dem Vorjahr 2023 im Mittel um -0,2 % gesunken (Vorjahr = -0,3 %). Damit lässt sich nun das zweite Jahr in Folge kein Wachstum verzeichnen. ² Bei gemeinsamer Betrachtung dieser Daten, mit der vorgenannten Prognose des Sachverständigenrates für das Folgejahr 2025, lässt sich feststellen, dass es weiterhin unbedingt erforderlich ist, die Wachstumsschwäche durch geeignete Maßnahmen zu überwinden und umfassend in die Zukunft der Bundesrepublik Deutschland zu investieren.



83,6 MIO.

MENSCHEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten zum Jahresende 2024 knapp 83,6 Millionen Menschen in Deutschland.³ Zum Ende des Vorjahres 2023 wurde noch von etwa 84,7 Millionen Personen ausgegangen.⁴

Die Korrektur der Bevölkerungszahl lässt sich mit der Durchführung des Zensus 2022 erklären. Die Anzahl der Gesamtbevölkerung wurde demnach zum Stichtag 15. Mai 2022 um etwa 1,3 Millionen Menschen von 84,0 Millionen auf 82,7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner angepasst.⁵

Nach Fortschreibung der nun auf dem Zensus 2022 basierenden Bevölkerungsstatistiken wuchs die Bundesrepublik im Jahr 2024 verglichen mit dem Vorjahr 2023 um etwa 100.000 Menschen. Für dieses Wachstum war, wie auch in den Vorjahren, ausschließlich die Nettozuwanderung verantwortlich. Schätzungen zufolge soll diese für das Jahr 2024 zwischen 400.000 und 440.000 Personen gelegen haben (-34 %

im Vergleich zum Vorjahr). Das Statistische Bundesamt rechnet zudem mit einem Geburtendefizit von 310.000 bis 330.000 Personen (Vorjahr = -320.000 Personen), sodass sich in Summe das vorgenannte Bevölkerungswachstum ergibt.⁶

¹ Vgl. für Absatz: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 'Jahresgutachten 2024/25: Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren', S. 1 ff., 2025.

² Vgl. Statistisches Bundesamt, 'VGR des Bundes - Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Jahre', 2025.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 030 vom 23.01.2025', 2025. <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_030_124.html>.

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 035 vom 25.01.2024', 2024. <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_035_124.html>.

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 030 vom 23.01.2025', 2025. <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_030_124.html>.

⁶ Vgl. für Absatz: ebd.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts verteilt sich die Bevölkerung auf etwa 41,3 Millionen Hauptwohnsitzhaushalte. Etwa 41,1 % der Menschen leben dabei in Einpersonenhaushalten, 33,5 % in Zweipersonenhaushalten, während die übrigen 25,2 % in Drei- und Mehrpersonenhaushalten leben.⁷

Die Zahl der Erwerbstätigen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, verglichen mit dem Vorjahr, im Jahresdurchschnitt 2024 nur noch leicht um 72.000 bzw. +0,2 % auf knapp 46,1 Millionen angestiegen (Vorjahr = +333.000 bzw. +0,7 %).⁸ Dieser leichte Anstieg lässt sich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit ausschließlich mit der guten Entwicklung des Jahres 2023, genauer dem sogenannten Überhangeffekt, erklären.⁹

Bei Gegenüberstellung der saisonbereinigten Monatszahlen für Dezember 2023 und Dezember 2024 lässt sich feststellen, dass die Erwerbstätigkeit sogar leicht abgenommen hat.¹⁰ Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich dabei jahresdurchschnittlich um 128.000 bzw. +0,4 % auf 34,84 Millionen Personen erhöht (Vorjahr = +264.000 bzw. +0,8 %). Die Anzahl der Selbstständigen hingegen ist um 74.000 oder -1,9 % gesunken.¹¹ Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote hat sich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf 6,0 % erhöht (Vorjahr = 5,7 %). Insgesamt sind demnach im Jahr 2024 etwa 2,78 Millionen Menschen arbeitslos.

→ 46,1 MIO.
ERWERBSTÄTIGE




Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen deutlichen Anstieg von absolut 178.000 Menschen oder +7,0 % (Vorjahr = +190.000 Menschen oder +7,9 %).¹²

Die im Vorfeld analysierte Konjunkturschwäche der deutschen Wirtschaft wirkt sich auch auf die Immobilien- und Bauwirtschaft aus. Das reale Bauvolumen ist wiederholt gesunken. Dieser nun bereits seit 2021 anhaltende Abwärtstrend zeigt deutlich, dass der gesamte Sektor mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert ist. Passend dazu konstatiert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im ersten Wochenbericht des Jahres 2025, dass die Bauwirtschaft in Deutschland schwierige Jahre hinter sich hat. Stark gestiegene Zinsen und explodierende Baupreise haben zu höheren Kosten und erschwerten Bedingungen bei der Finanzierung von Bauvorhaben geführt. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen sind, als Reaktion auf diese Rahmenbedingungen, stark eingebrochen. Erstmals seit der Finanzkrise 2008 wurde im Jahr 2024 sogar ein nominaler Rückgang des Bauvolumens in der Bundesrepublik verzeichnet.¹³

Die im Vorfeld analysierte Konjunkturschwäche der deutschen Wirtschaft wirkt sich auch auf die Immobilien- und Bauwirtschaft aus.

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Hauptwohnsitzhaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße, Haushaltsnettoeinkommensklassen', 2025.

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Erwerbstätige: Deutschland, Monate, Inlands-/Inländerkonzept, Original- und bereinigte Daten', 2025.

⁹ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, 'Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt Dezember und Jahr 2024', S. 41, 2025.

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Erwerbstätige: Deutschland, Monate, Inlands-/Inländerkonzept, Original- und bereinigte Daten', 2025.

¹¹ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, 'Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt Dezember und Jahr 2024', S. 42, 2025.

¹² Vgl. für Absatz: ebd., S. 48

¹³ Vgl. für Absatz: Danne, C., Gornig, M., Pagenhardt, L., 'DIW Wochenbericht 1+2', S. 4, 2025.

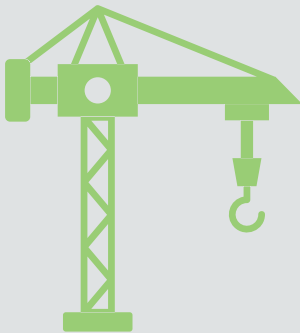
¹⁴ Vgl. für Absatz: ebd., S. 10

¹⁵ Vgl. ebd., S. 10

Das Neubauvolumen bei Wohngebäuden summiert sich nach der Bauvolumenrechnung des DIW auf insgesamt 80,3 Mrd. EUR, was eine Reduktion um -7,2 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden fallen mit insgesamt 228,5 Mrd. EUR ins Gewicht, im Vergleich zum Vorjahr nur eine leichte Reduktion um -0,3 %. Diese Zahlen zeigen deutlich, dass sich der Fokus der Branche gegenwärtig vom Wohnungsneubau auf die Vornahme von Sanierungsmaßnahmen im Bestand verschoben hat. Insgesamt wurden damit im Jahr 2024 etwa 308,8 Mrd. EUR in den Wohnungsbau investiert (im Vergleich zum Vorjahr, nominal = -2,2 %). Bei Berücksichtigung der vorliegenden Preisentwicklung im vorgenannten Zeitraum ergibt sich ein realer Einbruch des Neubauvolumens um -10,1 % und ein Rückgang von Investitionen für Baumaßnahmen im Bestand um -3,2 %. Insgesamt und real hat das Wohnungsbauvolumen im Jahr 2024 verglichen mit dem Vorjahr also um -5,1 % nachgelassen.¹⁴

Auch das Neubauvolumen bei Nichtwohngebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr nominal um -1,8 % gesunken. Wohingegen im Jahr 2023 noch Investitionen in Höhe von 60,9 Mrd. EUR erfolgten, wurden im Jahr 2024 nur noch 59,8 Mrd. EUR ausgegeben.¹⁵

Für bestehende Nichtwohngebäude wurden im Jahr 2024 immerhin noch 78 Mrd. EUR investiert, was einen nominalen Anstieg von +1,6 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Insgesamt dokumentiert das DIW damit ein Bauvolumen in Höhe von 137,8 Mrd. EUR für den Bau oder die Vornahme von Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden.



*Das von der
Bunderegierung
avisierte Ziel
des jährlichen
Neubaus von
400.000
Wohnungen
rückt in weite
Ferne.*

Nach Berücksichtigung der Preisentwicklungen im Betrachtungszeitraum wird eine reale Verringerung des Bauvolumens an Nichtwohngebäuden von insgesamt -3,2 % im Vergleich zum Vorjahr festgehalten.¹⁶

Um der beschriebenen Flaute in der Baubranche entgegenzuwirken, benötigt es nach Auffassung des DIW eine umfassende Kombination wirksamer Maßnahmen. Dazu gehören bspw. die erhöhte degressive Abschreibung von Investitionen im Wohnungsneubau sowie Maßnahmen zur Begrenzung der Baukostensteigerungen und zur Beschleunigung der Verfahren. Diese Schritte sind wichtig, um die strukturellen Investitionsbedingungen im Wohnungsbau zu verbessern, auch wenn diese Maßnahmen nach Auffassung des DIW allein nicht ausreichen, um kurzfristig den Wohnungsmangel in den Städten zu beheben. Es ist demnach zusätzlich ein Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich.¹⁷

Es ist von großer Bedeutung, die Bauvolumina innerhalb der Immobilien- und Bauwirtschaft im Gegensatz zu anderen volkswirtschaftlichen Indikatoren antizyklisch zu analysieren. Aufgrund der erheblichen Vorlaufzeiten in den Genehmigungs- und Planungsprozessen manifestieren sich gesamtwirtschaftliche Veränderungen in diesen Kennzahlen häufig erst nach einer Verzögerung von mindestens einem Jahr.

Eine Indikation zur Prognose für die kommenden Jahre liefert hingegen die Statistik der Baugenehmigungen. Mit Datenstand Dezember 2024 dokumentiert das Statistische Bundesamt etwa 145.000 Baugenehmigungen an Wohn- und Nichtwohngebäuden im Hochbau. Dies sind absolut etwa 7.000 Baugenehmigungen weniger als noch im Vorjahr, wo im gleichen Zeitraum noch 152.000 Baugenehmi-

gungen dokumentiert wurden (-4,6 %). Hier ist demnach das zweite Jahr in Folge ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Damit rückt das von der Bunderegierung avisierte Ziel des jährlichen Neubaus von 400.000 Wohnungen in weite Ferne.¹⁸

Zusammengefasst erscheint die aktuelle wirtschaftliche Situation in Deutschland, wie auch bereits in den Vorjahren, als sehr herausfordernd. Die präsentierten Kennzahlen und Prognosen liefern hierzu ein eindeutiges Bild. Für die kommenden Jahre ist eine Stabilisierung der Konjunktur nur dann denkbar, wenn nicht nur kurzfristige Maßnahmen zur Kostenkontrolle greifen, sondern auch langfristige Investitionen in den Standort Deutschland erfolgen. Ziel dieser Maßnahmen und Investitionen sollte der Abbau von strukturellen Hemmnissen sein. Mit Blick auf die Immobilien- und Bauwirtschaft sollten langfristige Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und die Beschleunigung von Bauverfahren realisiert werden. Auch die vergünstigte Bereitstellung von Baugrund kann der aktuellen Neubaufaute entgegenwirken. Gegenwärtig geltende Vorschriften sollten kritisch hinterfragt und auf Angemessenheit überprüft werden.

¹⁶ Vgl. für Absatz: ebd., S. 10

¹⁷ Vgl. für Absatz: ebd., S. 4

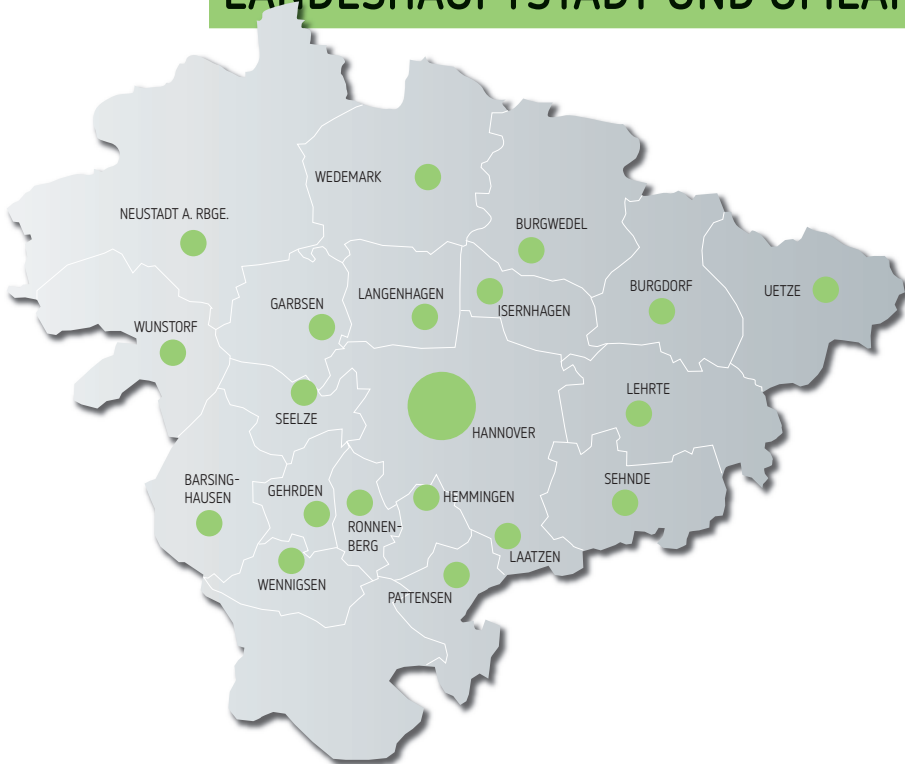
¹⁸ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Baugenehmigungen Im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr', 2025.

HANNOVER



1.2

WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT LANDESHAUPTSTADT UND UMLAND HANNOVER



Die Stadt Hannover veröffentlicht jährlich Beobachtungen, welche die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes darstellen. Einen maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklungen 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.

Die Statistik der Baufertigstellungen für die Landeshauptstadt zeigt mit Blick auf die vergangenen Jahre einen positiven Trend.

Mit Blick auf die Datenaktualität lässt sich grundsätzlich festhalten, dass die Statistiken der Bundesländer und Kommunen zeitlich verzögert veröffentlicht werden, sodass es sich bei den im nachfolgenden Kapitel verwendeten Zahlen mit Datenstand März 2025 um die aktuellen öffentlich verfügbaren Zahlen handelt.

Nach aktuellen Informationen der Statistikstelle der Region Hannover sind mit Datenstand Dezember 2024 etwa 556.100 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt gemeldet (Vorjahr = 555.400). Die innerstädtische Bevölkerungsanzahl hat sich demnach wiederholt erhöht. Die Zunahme fällt allerdings mit etwa 700 Menschen oder +0,1 % deutlich geringer aus als noch in den Vorjahren. Im Umland dokumentiert die Statistikstelle der Region Hannover im Vorjahresvergleich sogar eine geringfügige Verringerung der Bevölkerungszahlen. Wohingegen im Jahr 2023 etwa 645.500 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, sind es im Jahr 2024 etwa 645.400 Menschen. Dies bedeutet eine Verringerung um 100 Einwohner.¹⁹

Bei den hier vorliegenden Zahlen scheinen die Ergebnisse des Zensus 2022 noch nicht berücksichtigt zu sein. Den Zensusdaten über Ergebnisse zu Bevölkerungszahlen folgend, sind die Daten der bisherigen Bevölkerungsfortschreibungsstatistik für die Landeshauptstadt mit Stichtag 15. Mai 2022 um -5,5 % zu korrigieren. Es kann demnach angenommen werden, dass die tatsächliche Bevölkerungsanzahl in der Landeshauptstadt Stand Dezember 2024 um etwa 30.500 Einwohner niedriger liegt als bisher statistisch angenommen (= 525.600 Einwohner).

Für das Umland gibt das statistische Bundesamt auf Basis der Zensusdaten eine Korrektur um -3,5 % an, sodass eine Verringerung um 22.600 Einwohner auf insgesamt 622.800 resultiert. Insgesamt betrachtet kann damit eine Gesamtbevölkerungszahl der Region Hannover mit Datenstand Dezember 2024 von etwa 1.150.000 Personen angenommen werden.²⁰

Mit Zensus-Datenstand vom 15. Mai 2022 verteilt sich die vorgenannte Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover auf etwa 285.500 Haushalte. Bei circa 55,5 % handelt es sich um Einpersonenhaushalte, bei 25 % um Zweipersonenhaushalte und bei 9,5 % um Dreipersonenhaushalte. Die übrigen 10 % der Haushalte haben vier oder mehr Mitglieder. Im Vergleich zur bundesdeutschen Haushaltsverteilung wird damit deutlich, dass in städtischen Ballungsgebieten der Anteil der Singlehaushalte deutlich höher liegt als in der Fläche. Einen Beleg dafür liefern auch die Haushaltsverteilungszahlen des Umlandes. Dort werden etwa 290.000 Haushalte gezählt, wobei es sich in etwa 39,3 % der Fälle um Einpersonenhaushalte, bei 33 % um Zweipersonenhaushalte und bei 13,2 % um Dreipersonenhaushalte handelt. In den übrigen 14,5 % der Haushalte leben vier oder mehr Personen.²¹

Die Statistik der Baufertigstellungen für die Landeshauptstadt zeigt mit Blick auf die vergangenen Jahre einen positiven Trend. Während im Jahr 2021 noch etwa 1.100 Wohnungen gebaut wurden, sind im Jahr 2023 knappe 4.200 Wohnungen entstanden. Hierbei handelt es sich allerdings hauptsächlich um einen Nachholeffekt aus den weniger krisenreichen Vorjahren.²²

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

¹⁹ Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen der Region Hannover - Bevölkerung Ende Dezember 2024', S. 1, 2025.

²⁰ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Zensus 2022 - Ausgewählte Ergebnisse zur Bevölkerungszahl zum Stichtag 15. Mai 2022', 2025.

²¹ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Zensus 2022 - Ausgewählte Zensusergebnisse zu Haushalten zum Stichtag 15. Mai 2022', 2025.

²² Vgl. für Absatz: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 'Baufertigstellungen in Niedersachsen: Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime)', 2025.



DIE DURCHSCHNITTS- MIETE IM NEUBAUBEREICH FÄLLT MIT

13,80 EUR/m²

EBENFALLS UM 40 CENT HÖHER AUS ALS NOCH IM VORJAHR.

Richtet man dagegen den Blick in die Zukunft und betrachtet die Statistiken der Baugenehmigungen für die Landeshauptstadt, lässt sich ein deutlicher Einbruch der Zahlen feststellen. Es kann demnach angenommen werden, dass die Bautätigkeit in der Landeshauptstadt perspektivisch, analog zur bundesdeutschen Gesamtentwicklung, abnehmen wird. Wohingegen im Jahr 2021 noch Baumaßnahmen von etwa 3.700 Wohnungen genehmigt wurden, liegt die Zahl für das Jahr 2023 bei 1.900 – ein Einbruch der Baugenehmigungszahlen um knapp -49 %.²³

Laut dem Immobilienmarktbericht 2024 haben sich die Spitzenmieten im Neubaubereich im Vergleich zum Vorjahr um 50 Cent auf insgesamt 17,50 EUR/qm erhöht. Die Durchschnittsmiete im Neubaubereich liegt bei 13,80 EUR/qm, was einen Anstieg von 40 Cent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Im Vergleich zur vergangenen Entwicklung steigen die Spitzenmieten nur noch sehr langsam, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage im hochpreisigen Segment möglicherweise geringer ausfällt als von den Anbietern erwartet.²⁴

Zur Entwicklung der Angebotsmieten bei Wiedervermietung in der Landeshauptstadt konstatiert der Immobilienmarktbericht 2024 ebenfalls einen Anstieg. Wohingegen die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete im Jahr 2023 noch bei 9,80 EUR/qm gelegen hat, wurde im Jahr 2024 ein Wert in Höhe von 10,40 EUR/qm festgestellt. Dies bedeutet eine mittlere Erhöhung der vorgenannten Kennzahl von 60 Cent oder + 6,1 %.²⁵

Eine Analyse der im aktuellen Mietspiegel vorgestellten Daten zeigt zudem, dass auch die Bestandsmietpreise in der Landeshauptstadt weiter ansteigen. Der Mittelwert der im Mietspiegel angegebenen Mieten über alle Baualters- und Quadratmeterklassen mit mittlerer Ausstattung betrug im Jahr 2023 etwa 8,92 EUR/qm (Mietspiegel 2021 = 8,25 EUR/qm). Dies entspricht einem Anstieg der Mietspiegelmiete von +8,2 % im Vergleich zum Jahr 2021.²⁶

²³ Vgl. für Absatz: ebd.

²⁴ Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Immobilienmarktbericht Hannover 2024 - Kompakt', S. 5, 2025.

²⁵ Vgl. für Absatz: ebd., S. 5

²⁶ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des einfachen Mietspiegels 2023 für die Landeshauptstadt Hannover.

Die ArGeWo fordert den Ausbau von Beratungsleistungen und die Konkretisierung der Handlungsempfehlungen für zukünftiges Vorgehen.

Ein darüber hinaus dominierendes Thema für die hannoversche Immobilienwirtschaft ist die gegenwärtig in Erstellung befindliche kommunale Wärmeplanung. Seit dem 28. Dezember 2023 liegt hierzu ein Entwurf der Landeshauptstadt vor. Die konzeptionellen Ansätze und Ergebnisse zum ersten Entwurf der kommunalen Wärmeplanung werden in einem Erläuterungsbericht der Landeshauptstadt dargestellt.²⁷

Die Wärmepläne der enercity AG für Hannover basieren auf umfangreichen Untersuchungen und zeigen, dass eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis 2045 möglich ist. Als Bedingung dafür soll der Wärmebedarf durch Maßnahmen der Immobilienwirtschaft bis 2045 um 40 % gesenkt werden. Wärmepumpen eignen sich nach Aussage der vorgenannten Untersuchung eher zur dezentralen Versorgung von Wohngebäuden. Projekte zur Nutzung von Abwasser- und Flusswasserwärme, industrieller Abwärme, Biomasse und Tiefengeothermie sollen die zukünftige zentrale Versorgung von ganzen Quartieren, bspw. mittels Fernwärme, sicherstellen. Insgesamt ist seitens der enercity AG geplant, dass der Anteil der Fernwärme auf 56 % und der Anteil der Wärmepumpen auf 34 % steigen soll.

Die Landeshauptstadt Hannover hat bereits Anfang des Jahres 2024 die Möglichkeit einer Beteiligung an den aktuellen Vorgängen zur kommunalen Wärmeplanung für Bürger und Unternehmen bekanntgegeben. In diesem Zusammenhang hat auch die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen (ArGeWo) in der Region Hannover eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Darin wird positiv angemerkt, dass der Entwurf der kommu-

nen Wärmeplanung bereits vorliegt. Dieser Entwurf bietet jedoch noch keine Rechtssicherheit für die Beteiligten, weshalb diese eingefordert wird. Die ArGeWo weist darauf hin, dass die Wärmeplanung keine Planungssicherheit schafft, da das Fernwärme-Erweiterungsgebiet noch zur Prüfung ansteht und weiterhin Prüfgebiete für Fernwärme und Nahwärme existieren. Die Reduzierung des Wärmebedarfs auf 3.200 GWh bis 2045 wird als unrealistisch bewertet. Die Mitgliedsunternehmen geben an, dass die Umstellung auf klimaneutrale Energie Vorrang vor der Bedarfsreduzierung haben sollte. Zudem wird eine weitere Ausweitung der Fernwärmegebiete und ein verbindlicher Ausbauplan für Fernwärme gefordert.²⁸

Darüber hinaus weist die ArGeWo darauf hin, dass die Wärmeplanung Kostengesichtspunkte vernachlässigt und unzureichende Informationen zu Möglichkeiten der Warmwasseraufbereitung und Stromversorgung der Immobilienbestände enthält. Insbesondere angesichts der angenommenen Erhöhung des Anteils von Wärmepumpen auf 34 % besteht keine Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen, da bisher keine konkrete Stromnetzausbauplanung für die Region Hannover vorliegt. Die ArGeWo fordert abschließend den Ausbau von Beratungsleistungen und die Konkretisierung der Handlungsempfehlungen für zukünftiges Vorgehen. Zudem wird das Ende der Forderung nach sehr hohen energetischen Standards gefordert und betont, dass die Umstellung auf klimaneutrale Energie Priorität haben sollte.²⁹

²⁷ Vgl. Landeshauptstadt Hannover, 'Erläuterungsbericht Entwurf Wärmeplanung Hannover 2023', 2025.

²⁸ Quelle: Internes Papier der ArGeWo, zur Abstimmung im Rathaus der LHH am 19. Januar 2024

²⁹ Quelle: ebd.



1.3

BETRIEBS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Nachdem die Verbraucherpreise in den vorangegangenen zwei Jahren stark gestiegen sind und sowohl die Bevölkerung als auch die Wirtschaft stark belastet haben, zeichnete sich im Jahr 2024 eine Normalisierung der Preisentwicklung in der Bundesrepublik ab. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise im Jahr 2024, verglichen mit dem Vorjahr, um +2,2 % erhöht.³⁰ Die allgemein angestrebte Inflationsrate von etwa +2 % im Vergleich zum Vorjahr wurde damit erstmals seit 2020 annäherungsweise wieder erreicht. Aufgrund der enormen Verteuerungen der Vorjahre lässt sich aus dieser Entwicklung allerdings noch keine Entlastung der volks-

wirtschaftlichen Akteure herleiten. Seit 2020 haben sich die Verbraucherpreise nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Mittel immerhin um etwa +19,3 % erhöht.³¹

Sämtliche Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sind im Mittel und verglichen mit dem Vorjahr nur noch um etwa +1,22 % angestiegen. Der Preisanstieg fällt damit also deutlich geringer aus als noch im Vorjahr mit +5,0 %. Verglichen mit dem Jahr 2020 sind die zuvor genannten Kosten allerdings im Mittel um etwa +15,9 % angestiegen.³²

³⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre', 2025.

³¹ Vgl. ebd.

³² Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie)', 2025.

+2,2 %
VERBRAUCHER-
PREISE

+1,22 %
KOSTEN FÜR WOHNUNG,
WASSER, STROM,
GAS, ANDERE
BRENNSTOFFE

+4 %
PREISE FÜR
INSTANDHALTUNG
UND REPARATUREN
AN WOHNHÄUSERN

Die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe haben sich, verglichen mit dem Vorjahr, im Mittel um etwa -3,1 % verringert. Diese Verringerung ist allerdings im Wesentlichen als Nachholeffekt, resultierend aus der vorangegangenen Energiekrise, zu interpretieren. Im Jahr 2020 lagen die aufgerufenen Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe etwa -50,3 % unter dem heutigen Niveau.³³

Die Preise für Instandhaltung und Reparaturen an Wohnhäusern sind im bundesweiten Durchschnitt innerhalb eines Jahres um etwa +4 % angestiegen (zum Vergleich: 2022 vs. 2023 = +9,45 %). Weitere Positionen des deutschen Verbraucherpreisindex, wie bspw. die Kosten für Müll- und Abwasserentsorgung, haben sich im Gegensatz zu geringfügigeren Preisanstiegen in den Vorjahren, deutlicher erhöht. So haben sich die Gebühren für Müllabfuhr und Abwasserentsorgung im bundesdeutschen Schnitt und verglichen mit dem Vorjahr um etwa +4,35 % bzw. +4,6 % verteuert (Vorjahr = +1,79 % bzw. +3,19 %). Es ist anzunehmen, dass es sich hierbei um einen Nachholeffekt handelt, welchem die verzögerte Weitergabe von gestiegenen Preisen zur Müll- und Abwasserentsorgung an den Endverbraucher zugrunde liegt.³⁴

Insgesamt betrachtet lässt sich demnach konstatieren, dass die enorme Inflation der Vorjahre deutlich gebremst wurde.

Insgesamt betrachtet lässt sich demnach konstatieren, dass die enorme Inflation der Vorjahre deutlich gebremst wurde. Die Maßnahmen der Bundesregierung, insbesondere die Bemühungen zur Entschärfung der Energiekrise, haben eine gewisse Wirkung erzielt. Die Energiepreise sind nach der Energiekrise zwar gesunken, haben sich allerdings deutlich über dem Niveau vor der Corona-Pandemie stabilisiert. Die Reallöhne in der Bundesrepublik konnten sich insgesamt betrachtet leicht erholen, sind aber, verglichen mit dem Vorkrisenniveau, weiterhin stark belastet. Es bleibt demnach abzuwarten, wie sich die vorherrschenden Krisen und die aktuell stagnierende Wirtschaft weiterentwickeln und welche Auswirkungen dadurch auf die zukünftigen Verbraucherpreise entstehen.

³³ Vgl. ebd.

³⁴ Vgl. ebd.

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 2024 über 4.475 Wohnungen (Vorjahr = 4.473), 62 gewerbliche Einheiten (Vorjahr = 64) 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. Sie bleibt weiterhin von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.



Unternehmensstrategien werden stets mit Weitblick und unter Beachtung aktueller Trends entwickelt, sodass es auch im krisenreichen Jahr 2024 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 Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Entwicklung der Genossenschaft ist weiterhin äußerst positiv, da unser Wohnungsbestand durch die Lagen, Ausstattung und das Preisniveau langfristig attraktiv ist und ein zielgerichtetes Zukunftsmanagement erfolgt.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.066,2 TEUR ab.

Gegenüber dem Ende 2023 vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 2.974,0 TEUR ergab sich eine Abweichung in Höhe von 1.092,2 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:

	2024 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	4.066,2	2.974,0	4.478,3
Sollmieten	24.356,8	24.341,0	23.889,7
Instandhaltung / Modernisierung	8.491,4	9.179,0	7.750,9
Abschreibungen	5.364,5	5.138,0	5.016,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.954,9	1.958,0	2.081,4

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 Anzahl der Wohnungskündigungen (-17 %) gab es unter anderem im Bereich der Kosten für Mieterwechsel und Vollmodernisierungen eine Planabweichung mit etwa 1.080 TEUR. Dem gegenüber stehen 226,5 TEUR Mehraufwendungen durch unter anderem erstmalig durchgeführte außerplanmäßige Abschreibungen.

4.475

WOHNUNGEN

62

GEWERBLICHE
EINHEITEN

769

GARAGEN

4.066,2

TEUR
JAHRESÜBERSCHUSS



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 Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Objekte auch im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 34 (Vorjahr 48) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betrugen 330,5 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr mit 354,0 TEUR liegt eine Verringerung um 23,4 TEUR vor. Im Berichtszeitraum haben 261 Mieter (Vorjahr 317) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 6,6 % (Vorjahr 7,3 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel ist einer der häufigsten Kündigungsgründe. Die durchschnittliche aktuelle Wohnungsmiete der Genossenschaft liegt bei 6,76 EUR/qm im Monat.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 1.470,0 TEUR auf 31.358,1 TEUR erhöht. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus einer Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 467 TEUR. Diese wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen sowie zusätzlichen Mieteinnahmen aus Indexmiet-erhöhungen der Gewerbeeinheiten erreicht. Die übrige Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus gestiegenen Umlagen der Heizkostenabrechnungen durch Verschiebungen von Abrechnungen.

Zum 31. Dezember 2024 belaufen sich die Mietforderungen auf 65,0 TEUR (Vorjahr 91,0 TEUR).

2.1.2

NEUBAU

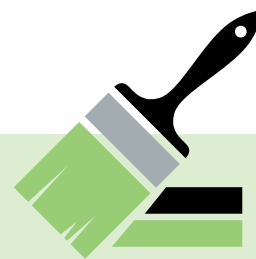
Alle geplanten Neubauprojekte der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG sind inzwischen abgeschlossen. Entstanden sind in den letzten 15 Jahren moderne und energiesparende Wohnquartiere mit insgesamt 383 Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft. Für die folgenden Geschäftsjahre liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände im Rahmen der Verfolgung unserer klimastrategischen Unternehmensausrichtung. Dabei werden auch die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der kommunalen Wärmeplanung Beachtung finden, sodass ein hoher Investitionsbedarf für Bestandsmaßnahmen zu erwarten ist.

Unser Unternehmen wird die Marktlage weiterhin aufmerksam analysieren und bei Vorliegen angemessener Rahmenbedingungen jederzeit die Vornahme von Neubaumaßnahmen prüfen und in Erwägung ziehen. Es braucht dafür insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Baugrund und die Verringerung von umfassenden Bauauflagen.

Die Genossenschaft verfolgt damit insgesamt eine nachhaltige Strategie, die sowohl dem Klimaschutz als auch der Zufriedenheit der Mitglieder und insbesondere Mieter dient.

Die Genossenschaft verfolgt damit insgesamt eine nachhaltige Strategie, die sowohl dem Klimaschutz als auch der Zufriedenheit der Mitglieder und insbesondere Mieter dient.





2.1.3

BESTANDSPFLEGE UND MODERNISIERUNG

Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat die Bestandserhaltung durch angemessene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Wohnraum wird für zukünftige Generationen erhalten, um den Mitgliedern auch weiterhin eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnversorgung zu bieten. Diese Maßnahmen sind Teil einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern die Zukunft der Genossenschaft. Auf Basis von strukturierten Auswertungen, sorgfältiger Planung und konsequentem Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand kontinuierlich an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei werden derzeit insbesondere klimastrategische Rahmenbedingungen berücksichtigt, welche sowohl die energetische Qualität als auch das äußere Erscheinungsbild des Bestandes beeinflussen. Beim äußeren Erscheinungsbild wird neben Funktionalität auf hochwertige und ansprechende Optik geachtet. Neben den regelmäßigen und allgemeinen Maßnahmen zur Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft jedes Geschäftsjahr spezifische Einzelmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2024 sind insbesondere die Durchführungen der folgenden Maßnahmen hervorzuheben.




Umfassende energetische Gebäudemodernisierung in der Widemannstraße 2–18



Die genossenschaftlichen Häuser in der Widemannstr. 2–18 wurden mit einem umfassenden energetischen Modernisierungspaket ertüchtigt und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die insgesamt 9 Häuser mit 54 Wohneinheiten wurden dabei einer umfassenden Fassadensanierung, inklusive Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS), unterzogen. In diesem Zuge erfolgte ebenfalls der Austausch aller Fenster durch moderne und energetisch wertvolle Dreifachverglasung. Auch die obersten und untersten Geschossdecken der Gebäude wurden im Zuge der Gesamtmaßnahme gedämmt. Unter Ausnutzung von Synergieeffekten wurden auf den Dächern der Widemannstr. 2–18 zusätzlich moderne Photovoltaik-Mieterstromanlagen installiert und in Betrieb genommen. Die neuen Anlagen liefern damit knapp 100 kWp Leistung und die Mieter können vom klimaneutralen Sonnenstrom profitieren. Die Gebäude sind damit energetisch maximal ertüchtigt und für die Zukunft gerüstet.



Auf den Wohngebäuden in den Kleefelder Hofgärten und im Vitalquartier wurden ebenfalls moderne Mieterstromanlagen nachgerüstet. Die Anlagen auf den Dächern der Kleefelder Hofgärten liefern damit ab sofort insgesamt 140 kWp Leistung, welche direkt von den Mietern abgefragt werden kann. Im Vitalquartier wurden Anlagen mit insgesamt 52 kWp Leistung in Betrieb genommen. Alle genannten Anlagen wurden unter Berücksichtigung moderner Zähleranschlusskonzepte realisiert, welche einen tatsächlichen Verbrauch des Sonnenstroms von den Dächern in den Wohnungen ermöglicht. Scheint die Sonne einmal nicht, werden die Mieter mit 100 % klimaneutralem Strom aus dem öffentlichen Netz beliefert.



Mieterstromanlagen Kleefelder Hofgärten

10.968,2 TEUR

FÜR MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 10.968,2 TEUR. Davon flossen in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.476,8 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 8.491,4 TEUR. In den oben genannten Aufwendungen sind Zuschüsse in Höhe von 244,8 TEUR enthalten, welche die Anschaffungskosten verminderten. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 43,66 EUR/qm (Vorjahr: 39,94 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen hauptsächlich mit Eigenmitteln.



Die Häuser in der Widemannstr. 20–30 werden gegenwärtig für den Anschluss an die hannoversche Fernwärme vorbereitet. Hierzu wurden bereits umfassende Planungen vorgenommen, die den Einbau von Fernwärmeübergabestationen in den Kellern der Objekte beinhalten. Die Finalisierung des Einbaus der Fernwärmeübergabestationen ist aufgrund von baulichen Verzögerungen der enercity AG in das Jahr 2025 verschoben worden. Anschließend ist die Durchführung notwendiger Zentralisierungsarbeiten geplant, sodass die Mieter der Widemannstr. 20–30 zum Ende des Sommers 2025 nicht mehr mit Erdgas, sondern mit Fernwärme beliefert werden können.



Widemannstraße 20–30



Die Heizanlagen in der Kleestr. 18 und Tieckstr. 15 wurden hydraulisch abgeglichen, somit arbeiten diese nun effizienter und sparen Heizenergie ein. Im Quartier Heidering und in der Misburger Straße 93 wurde die Warmwasserversorgung optimiert. Dieses vermindert die Energiekosten in den Gebäuden und erhöht die Trinkwasserhygiene.



Neben den vorgenannten Einzelmaßnahmen wurde eine Vielzahl von kleineren Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität im genossenschaftlichen Immobilienbestand durchgeführt. So erfolgte bspw. der Austausch der Aufzugsanlagen in der Albrechtstr. 22 sowie in der Schweriner Str. 15. Des Weiteren wurden Müll- und Fahrradabstellplätze geschaffen bzw. saniert, Haus- und Kellerabgangstüren erneuert, Treppenhäuser gestrichen und neue Treppenhausfenster eingebaut.



Aufzugsanlage Albrechtstraße 22

2.1.4

MITGLIEDERENTWICKLUNG UND -KONTAKTE

Am 31. Dezember 2024 verzeichnet die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 7.499 Mitglieder mit insgesamt 57.438 Anteilen (Vorjahr = 7.496 Mitglieder mit insgesamt 58.393 Anteilen). Gekündigt haben 169 Mitglieder mit 760 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um 99 Mitglieder mit 1.512 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 271 Mitgliedern mit 1.317 Anteilen gegenüber. Der Zugang von 1.317 Anteilen setzt sich aus der Zeichnung neuer und weiterer Anteile zusammen.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt im Jahr 2024 kumuliert -916,8 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 375,0 TEUR resultiert aus Neuzugängen und der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder. Die Abgänge betrafen 1.291,8 TEUR. Aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft haben wir auf das Einwerben weiterer Genossenschaftsanteile über die Pflichtanteile hinaus bewusst verzichtet.

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

7.499

MITGLIEDER, STAND: 31. DEZEMBER 2024

2.1.5

PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2024 hat ein vollständiger Wechsel in der Vorstandsbesetzung unseres Unternehmens stattgefunden. Frau Elke Richardt ist zum 30. Juni 2024 aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Stefan Meisel, langjähriger Prokurist der Genossenschaft, wurde ab dem 01. Juli 2024 als ihr Nachfolger in den Vorstand berufen. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Christian Petersohn, ist zum 31. August 2024 in den Ruhestand gegangen. Als sein Nachfolger wurde Herr Michael Roweda zum 01. September 2024 vom Aufsichtsrat als Vorstandsvorsitzender bestellt.

Neben den zwei neuen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2024 insgesamt 39 Mitarbeiter, darunter 6 Teilzeitkräfte und 6 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. Im Jahr 2025 wird die Genossenschaft einen weiteren Auszubildenden 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 und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Das neue Vorstandsduo legt zukünftig einen wesentlichen Fokus auf den Themenkomplex des Personalmanagements. Insbesondere das agile Umfeld in der Immobilienwirtschaft und

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

stetige Änderungen der Rahmenbedingungen lassen den Bedarf an geeigneten Personalmanagementansätzen deutlich werden. Die Förderung und Kompetenzentwicklung unserer Mitarbeiter hat demnach heute und auch in Zukunft oberste Priorität.

Darüber hinaus legen wir großen Wert auf Chancengleichheit in unserer Leitkultur. Unsere Belegschaft wurde im Rahmen des Arbeits- und 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 Mitarbeiter unseres Unternehmens, unabhängig vom Geschlecht, die gleichen Chancen und die gleiche Entlohnung erhalten. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der Kleefeld-Buchholz über viele Jahre hinweg treu, das zeigt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit zum Jahresende 2024 mit über 12 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 2024 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	173.219,3	92,2	176.165,6	93,1	-2.946,3
Umlaufvermögen	14.714,4	7,8	12.986,2	6,9	1.728,2
Bilanzsumme	187.933,7	100,0	189.151,8	100,0	-1.218,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	72.954,9	38,8	70.538,5	37,3	2.416,4
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	104.997,7	55,9	108.306,2	57,3	-3.308,5
Pensionsrückstellungen	1.351,7	1,0	1.609,3	1,0	-257,6
Übrige Passiva	25,8	0,0	27,3	0,0	-1,5
Kurzfristige Fremdmittel	8.603,6	4,6	8.670,5	4,6	-66,9
Bilanzsumme	187.933,7	100,0	189.151,8	100,0	-1.218,1

2.2.2

FINANZLAGE

	2024		2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		3.301	2.803
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	11.170		11.554
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.532		-4.186
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.884		-6.869
Finanzmittelbestand am 31.12.		5.055	3.302
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		9.161	9.331
planmäßige Tilgungen		-4.116	-3.924

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

2.2.3

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderungen TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	4.715,3	4.739,2	-23,9
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-676,4	-563,2	-113,2
Mitgliederwesen	-225,3	-233,4	8,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-49,7	-44,3	-5,4
Betriebsergebnis	3.763,9	3.898,3	-134,4
Finanzergebnis	119,2	43,4	75,8
Neutrales Ergebnis	183,0	528,4	-345,4
Ergebnis vor Steuern	4.066,2	4.470,1	-403,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	8,2	8,2
Jahresüberschuss	4.066,2	4.478,3	-412,1

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 1.029 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind um 1.053 TEUR ebenfalls gestiegen.

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf niedrige Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um knapp 76 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Termingeldern bestimmt.

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



2.3

PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

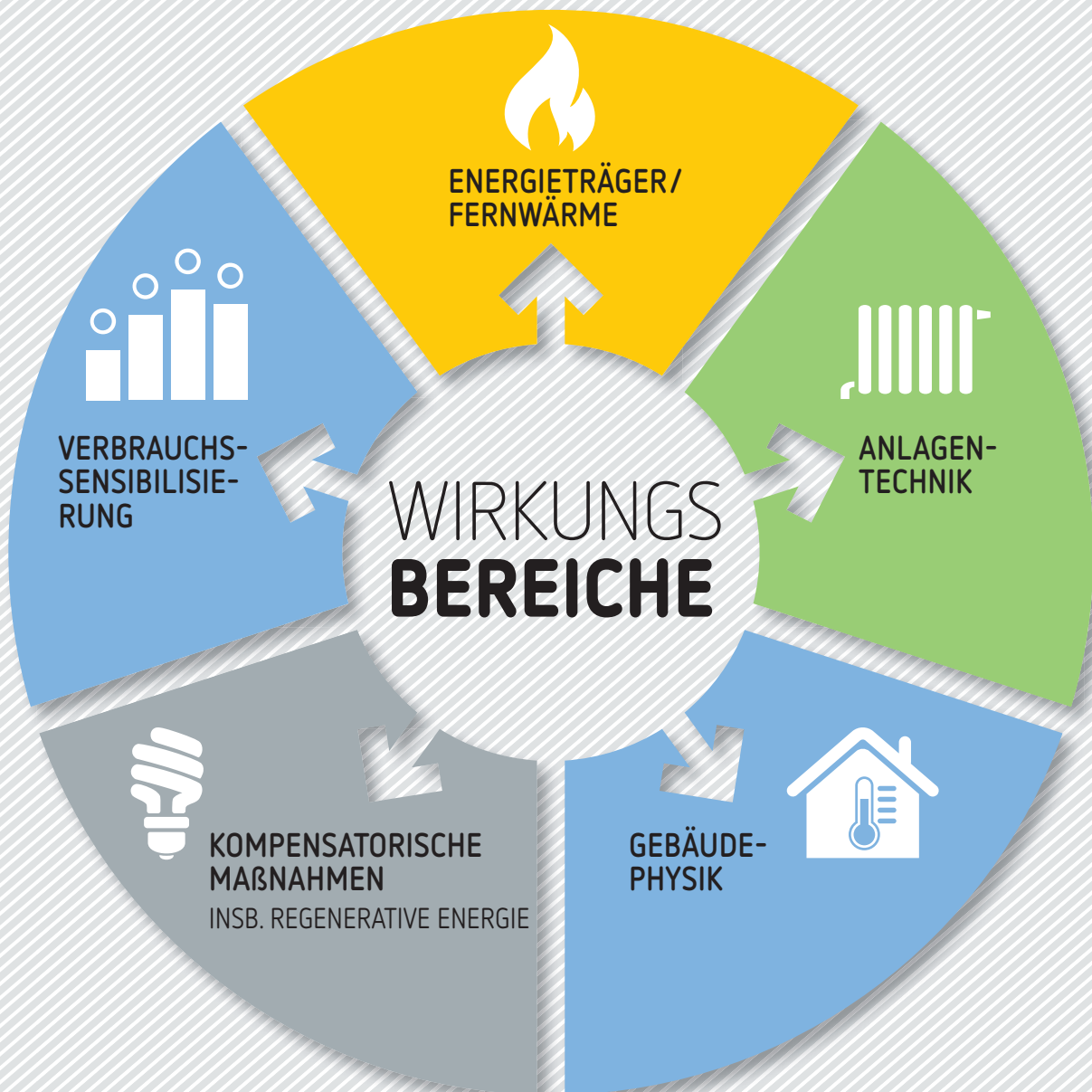
Das Ziel unserer Genossenschaft bleibt weiterhin, den erfolgreichen geschäftspolitischen Kurs der letzten Jahre auch in Zukunft fortzusetzen. Dabei hat die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen unserer Investitionstätigkeit höchste Priorität. Besonders 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 Entwicklung 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 unsere Genossenschaft stets am Puls der Zeit agiert.

Die Genossenschaft verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und zukunftsorientierte Klimastrategie und bekennt sich damit zu den im Klimaschutzgesetz festgeschriebenen CO₂-Einsparzielen der Bundesrepublik Deutschland.

Dieses Bekenntnis gilt auch weiterhin und unabhängig von der jüngst erfolgten politischen Aufweichung der Sektor-Ziele. Wir streben also danach, die CO₂-Emissionen der Genossenschaft 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 verfolgen, 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. Der Wirkungsbereich Gebäudephysik legt einen Fokus auf die energetische Qualität der Gebäudehüllen und stellt sicher, dass genossenschaftliche Bestandsgebäude mit Blick auf Transmissionswärmeverluste durch Bauteile und die daraus resultierenden Wärmeverbräuche stets auf dem aktuellen Stand der Technik befindlich sind. Alle CO₂-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.

DIE GENOSSENSCHAFT VERFOLGT SEIT JAHREN EINE NACHHALTIGE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE KLIMASTRATEGIE.



Hierbei kommt dem Zubau von regenerativen Energien im Bestand, bspw. durch die Nachrüstung von Mieterstrom-Photovoltaik-Anlagen, eine elementare Bedeutung zu. Der Wirkungsbereich Verbrauchssensibilisierung 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 und sensibel mit Energien zur Bereitstellung von Strom, Raumwärme und Warmwasser umzugehen.

Mit Bezug auf das Jahr 1990 konnten wir bis Ende des Geschäftsjahres 2024 den CO₂-Ausstoß unserer Bestände um etwa 45,4 % reduzieren. Somit wurde eine CO₂-Ausstoß-Reduzierung von etwa -2,5 % im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr erreicht. Eine fortlaufende Analyse der CO₂-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.

Auch im kommenden Geschäftsjahr 2025 ist die Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen aus den vorgenannten Wirkungsbereichen geplant. Die Priorisierung der Wirkungsbereiche und die Entscheidung über die Durchführung einzelner Maßnahmen folgt dabei stets wirtschaftlichen, bautechnischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Demnach werden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt vier Gebäude mit 34 Wohnungen in der Dahnstr. 6, 8, 10 und 12 energetisch ertüchtigt. Die Außenfassade der Gebäude soll vollständig modernisiert und mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen werden. In diesem Zuge soll auch der Austausch aller Fenster zu einer modernen Dreifachverglasung und die Dämmung der unteren Geschossdecken vorgenommen werden. Da die Dämmung der oberen Geschossdecken bereits in der Vergangenheit erfolgt ist, befinden sich die Objekte nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen auf dem aktuellen Stand der Technik.

Insgesamt sechs Gebäude mit 51 Wohnungen in der Widemannstr. 20–30 sollen darüber hinaus eine energetische Ertüchtigung der oberen und unteren Geschossdecken erhalten, um die Transmissionswärmeverluste zu minimieren. Eine Dämmung des Außenmauerwerks und ein umfangreicher Fensteraustausch ist aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Vorschriften nicht umsetzbar. Zudem ist eine umfassende Sanierung der Heizanlagentechnik vorgesehen. Die bisher dezentral mittels Gasetagenheizungen versorgten Liegenschaften werden an die hannoversche Fernwärme angeschlossen. Hierfür erfolgt gegenwärtig der Einbau von Fernwärmeübergabestationen in den Kellern der Gebäude, anschließend ist eine komplette Zentralisierung der Haustechnik geplant, sodass mit Abschluss des Sommers 2025 die vollständige Fernwärmeversorgung in den genannten Objekten sichergestellt wird.

Für die Gebäude Tieckstr. 15 und 16, Kleestr. 17, 18 und 19, Mecklenburgerstr. 2, 4, 6, 8 und Rostockerstr. 19 sowie Schweriner Str. 4–20 werden im Geschäftsjahr 2025 die Anschlüsse an die hannoversche Fernwärme vorbereitet. Im Folgejahr 2026 ist dann die Zentralisierung der Haustechnik geplant, sodass mit Abschluss der Gesamtmaßnahme weitere 115 genossenschaftliche Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen sein werden.

Im Wirkungsbereich der kompensatorischen Maßnahmen ist ebenfalls ein umfassendes Maßnahmenpaket vorgesehen. Die Gebäude in der Arensborgstr. 2 und 4, Widemannstr. 20–30 und Schaperplatz 1, 3 und 5 werden innenhofseitig mit einer Photovoltaik-Mieterstromanlage ausgestattet. Aktuelle Planungen lassen eine Anlagenleistung von etwa 95 kWp erwarten. Zusätzlich soll auf den Dächern der Andersenstr. 1–13, der Klopstockstr. 38 und 40, der Pelikanstraße 29, 31 und 41 sowie der Klopstockstr. 3–11 die umfassende Aufbringung von Mieterstromanlagen erfolgen. Nach aktuellen Planungen ist mit einer Gesamtanlagenleistung in Höhe von etwa 335 kWp auszugehen.



Die geplante Fortführung der Ausführung einzelner Dämmungen von obersten und untersten Geschossdecken sowie der Austausch von Treppenhausfenster nach Bedarfsbewertung im Einzelfall runden das Gesamtmaßnahmenpaket ab.

Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist durch umfängliche 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. Die Elektrifizierung des genossenschaftlichen Fuhrparks konnte im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls abgeschlossen werden. Die in der Vergangenheit auf dem Verwaltungsparkplatz geschaffene Ladeinfrastruktur versorgt nun insgesamt acht vollelektrische Dienst-PKW mit klimaneutralem Ladestrom.

Neben 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.



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

Im Rahmen der mittel und langfristigen Unternehmensplanung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aufgrund der umfassenden Anforderungen durch das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die kommunale Wärmeplanung in Hannover enorme Investitionsbedarfe für die Zukunft zu erwarten sind. Um diese Investitionsbedarfe bewältigen zu können, wurden zwei Finanzierungsalternativen, nämlich die anteilige Finanzierung der zukünftigen Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten durch Fremdkapital oder die Durchführung einer flächendeckenden moderaten Vergleichsmietenanpassung, kalkuliert und bewertet. Ergebnis dieser Bewertungen ist, dass eine zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital, welche die zukünftigen Jahresergebnisse aufgrund von steigenden Zinsaufwendungen zusätzlich belasten würde, vorerst nicht notwendig ist. Zudem würde die spätere erforderliche Tilgung der Darlehen dem Unternehmen wiederum Liquidität entziehen.

Stattdessen plant die Genossenschaft in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 die stufenweise Durchführung von moderaten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. In der ersten für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Erhöhungsrunde soll eine Anpassung bestehender und besonders niedriger Grundmieten bis 6,73 EUR/qm erfolgen, jedoch um maximal 10 %. Die zweite Erhöhungsrunde ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen. Hierbei sollen alle Grundmieten, die bereits heute über 6,73 EUR/qm liegen, um maximal 7,5 % angehoben werden.

Mit diesem Maßnahmenpaket agiert die Genossenschaft weiterhin sozialverträglich und verzichtet bewusst auf die Ausnutzung des gesetzlichen Mieterhöhungsmaximums in Höhe von 15 % innerhalb von drei Jahren. Dennoch kann durch die vorgenannten Maßnahmen eine Erhöhung der jährlichen Mieteinnahmen um etwa 1,5 Millionen EUR mit Vollauswirkung ab 2027 generiert werden, welche die zukünftig steigenden Investitionsbedarfe in den genossenschaftlichen Immobilienbestand ausgleichen und damit eine zusätzliche Kreditaufnahme vorerst kompensiert. Die vorhandenen Beleihungsspielräume in Bezug auf eine mögliche Fremdkapitalfinanzierung bleiben weiterhin bestehen und tragen damit, neben der hervorragenden Bonität der Genossenschaft, zur Risikominimierung und jederzeitigen Aufnahme zusätzlicher Liquidität bei.

Zur grundsätzlichen Bewertung der Unternehmensrisiken hat der neue Vorstand eine Risikoinventur durchgeführt, welche die fortlaufenden Erkenntnisse aus dem bereits seit Jahren implementierten Risikomanagementsystem der Genossenschaft ergänzen. Es wurden insbesondere Risikoparameter aus den Bereichen Mieten, Personal und Finanzen untersucht. Mit Blick auf die vorgenannten Risikoparameter lassen sich die nachfolgenden Erkenntnisse festhalten.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen grundsätzlich akut nicht, da auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt und damit planbar sind. Wie bereits ausgeführt, steht jedoch fest, dass in den Folgejahren aufgrund der stark steigenden Investitionsbedarfe die Ausschöpfung moderater Mieterhöhungspotenziale vorzunehmen ist. Zusätzlich wurde festgestellt, dass die gegenwärtigen Satzungsregelungen zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Verbindung mit der Anmietung einer Wohnung eine Unterdeckung der Mietsicherheiten in Höhe von drei Monatsmieten begünstigt. Zur Risikominimierung wurden deshalb Gegenmaßnahmen vom Vorstand eingeleitet. 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 2024 wurden die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre überprüft und teilweise neu strukturiert. Mehrere 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 Lastschriftentzügen zu.

Risiken aus Veränderungen im Personalkörper der Genossenschaft ergeben sich gegenwärtig grundsätzlich nicht. Der Generationswechsel ist weitestgehend abgeschlossen. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt 41 Jahre und es liegt eine gute sowie gesunde Durchmischung vor. Auch die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von etwa 12 Jahren lässt unter gleichbleibenden Arbeitsbedingungen zukünftig nicht auf starke Personalfuktuation 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 wird gegenwärtig ein Konzept erarbeitet.

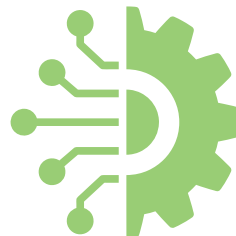
Durch die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen sind keine wirtschaftlichen Risiken zu erwarten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten. Die Genossenschaft hat in den Vorjahren Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungserfolges eingeleitet, die fortlaufend entsprechend den erkennbaren Notwendigkeiten angepasst oder erweitert werden.

Die Digitalisierung ist für die Wohnungsgenossenschaft ein wesentlicher Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit

zu erhalten und Marktchancen zu nutzen sowie Risiken zu minimieren. In den letzten Jahren hat sich dieser Ansatz als bedeutend erwiesen. Zur Verbesserung der IT-Strukturen verfügt die Genossenschaft über ein umfassendes IT-Organisations- und Sicherheitskonzept, das in den kommenden Jahren schrittweise erweitert wird.

Es ist geplant, zukünftig eine strukturierte Analyse der genutzten Software und implementierten Prozesse durchzuführen. Auf Grundlage dieser Analyseergebnisse sollen Optimierungen an der IT-Umgebung der Genossenschaft vorgenommen werden, mit dem Ziel der digitalen Transformation des Unternehmens. Zusätzlich wird die Nutzung von IT-Lösungen, die auf künstlicher Intelligenz basieren, vorbereitet. Erste Testszenarien werden bereits durchgeführt.

Die Genossenschaft positioniert sich damit deutlich in Bezug auf die enormen Entwicklungsgeschwindigkeiten in der Technologiebranche und entwickelt neue Chancen mit Blick auf Effizienzsteigerungen der unternehmensindividuellen Arbeitsprozesse sowie dem professionellen Datenmanagement der Zukunft.



Die Digitalisierung ist für die Wohnungsgenossenschaft ein wesentlicher Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und Marktchancen zu nutzen sowie Risiken zu minimieren.

Unser Unternehmen reagiert mit einem umfassenden Maßnahmenpaket auf die aktuellen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen, darunter der demografische Wandel, die hohe Wohnraumnachfrage im unteren und mittleren Preissegment in Hannover, der Klimaschutz, die Digitalisierung sowie die 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 sein.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte in Höhe von rund 2.021 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung unserer Immobilien in Höhe von 11.122 TEUR. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 5.103 TEUR und die Zinsaufwendungen 1.969 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Sollmieten von 25.416 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.424 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 2025 nicht zu erwarten.

Hannover, 17. März 2025

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Michael Roweda	Stefan Meisel
Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied



JAHRES **ABSCHLUSS**

2024

BILANZ ZUM
31. DEZEMBER 2024



AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	9.229,47	9.229,47	11.950,75
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.353.803,23		173.018.266,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.446.014,46		1.495.418,70
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	544.507,56		575.616,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.110,23		519.349,72
Anlagen im Bau	214.005,00		528.518,00
Bauvorbereitungskosten	15.107,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	173.208.570,78	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		173.219.300,25	176.165.643,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.325.911,66		6.328.930,39
Andere Vorräte	1.738,98	6.327.650,64	1.759,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.951,29		90.983,98
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	138.527,66	203.478,95	126.856,86
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.055.022,15		3.301.035,70
Bausparguthaben	3.060.113,93	8.115.136,08	3.099.063,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.096,36	68.096,36	37.582,82
Bilanzsumme		187.933.662,27	189.151.855,38

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		308.700,00	501.600,00
der verbleibenden Mitglieder		17.205.600,00	17.493.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		311.700,00	747.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 25.800 EUR			25.800,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00	9.000.000,00	(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.933.207,16	45.428.918,95	42.495.711,79 (3.220.302,40)
		54.428.918,95	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		67.030,94	42.004,00
Jahresüberschuss		4.066.176,22	4.478.298,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.433.207,16	700.000,00
Eigenkapital insgesamt			72.954.918,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.351.672,00	1.609.317,00
Steuerrückstellungen		0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		304.147,00	1.655.819,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		83.098.601,50	85.558.662,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		22.166.807,24	22.850.628,08
Erhaltene Anzahlungen		6.602.698,49	6.499.966,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung		71.508,22	65.129,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.095.357,46	1.425.471,62
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 25.517,79 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		287.951,41	113.322.924,32
			131.729,93 26.826,08
Bilanzsumme			187.933.662,27
			189.151.855,38

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.358.138,79		29.888.128,57
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	31.359.048,79	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-44.433,01	391.555,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.839,63	141.975,92
Sonstige betriebliche Erträge		545.710,62	794.799,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.042.343,66	14.383.106,75
Rohergebnis		16.908.822,37	16.834.262,99
Personalaufwand			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.207.715,48		2.224.557,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 47.735,07 EUR)	518.392,87	2.726.108,35	506.396,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.364.509,46	5.016.041,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.995.991,01	1.782.205,31
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		119.115,71	42.388,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 30.057,00 EUR)		1.954.893,03	2.081.382,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	8.149,74
Ergebnis nach Steuern		4.986.518,73	5.274.300,08
Sonstige Steuern		920.342,51	796.001,68
Jahresüberschuss		4.066.176,22	4.478.298,40
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		67.030,94	42.004,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./. 3.433.207,16	./. 3.720.302,40
Bilanzgewinn		700.000,00	800.000,00



ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR

2024



❖ A. Allgemeine Angaben

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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 wiederum 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.

Aufgrund verbesserter Erkenntnisse wurden im Geschäftsjahr 2024 bestimmte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 928.306,71 EUR unter dem Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis vergleichbarer Kosten unter den „Technische Anlagen und Maschinen“ in Höhe von 462.277,19 EUR sowie „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in Höhe von 76.688,25 EUR. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst und sind insofern nicht vergleichbar.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 6.325.911,66 EUR (Vorjahr 6.328.930,39 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.

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 1,90 % zum 31. Dezember 2024 bzw. 1,83 % zum 01. Januar 2024 zugrunde gelegt. Die Rückstellung beinhaltet auch die Teilwerte für Pensionsansprüche, die vor dem 01. Januar 1987 erworben wurden sowie deren spätere Erhöhungsbeträge.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 %) kein Unterschiedsbetrag.

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

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	33.000,00 EUR
Altersteilzeit	156.094,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	48.974,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	20.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	24.079,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	22.000,00 EUR

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

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

❖ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Anfangsbestand 01.01.2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung Zugang EUR	Zuschrei- bung
Immaterielle Vermögensgegenstände	526.283,27	4.823,07	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.387.552,45	2.519.032,53	256.201,49	211.281,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.795.832,83	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	665.651,31	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.967.091,10	238.640,58	62.455,18	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	528.518,00	214.005,00	317.237,00	-211.281,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	15.107,00	0,00	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	287.359.668,99	2.986.785,11	635.893,67	0,00	0,00
Finanzanlagen					
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
Anlagevermögen insgesamt	287.887.452,26	2.991.608,18	635.893,67	0,00	0,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.098.601,50 (85.558.662,52)	3.580.728,42 (3.434.255,74)	14.320.481,55 (14.157.124,81)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.166.807,24 (22.850.628,08)	854.253,00 (785.719,91)	3.178.871,40 (3.110.278,79)
Erhaltene Anzahlungen	6.602.698,49 (6.499.966,16)	6.602.698,49 (6.499.966,16)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.508,22 (65.129,28)	71.508,22 (65.129,28)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.095.357,46 (1.425.471,62)	1.061.974,85 (1.333.820,69)	33.382,61 (91.650,93)
Sonstige Verbindlichkeiten	287.951,41 (131.729,93)	262.137,70 (104.479,60)	25.813,71 (27.250,33)
	113.322.924,32 (116.531.587,59)	12.433.300,68 (12.223.371,38)	17.558.549,27 (17.386.304,86)

Endbestand 31.12.2024 EUR	Abschreibung			Endbestand 31.12.2024 EUR	Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
531.106,34	514.332,52	7.544,35	0,00	521.876,87	9.229,47	11.950,75
282.861.664,49	107.369.286,42	5.138.574,84	0,00	112.507.861,26	170.353.803,23	173.018.266,03
3.795.832,83	2.300.414,13	49.404,24	0,00	2.349.818,37	1.446.014,46	1.495.418,70
8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
665.651,31	90.034,79	31.108,96	0,00	121.143,75	544.507,56	575.616,52
2.143.276,50	1.447.741,38	137.877,07	62.452,18	1.523.166,27	620.110,23	519.349,72
214.005,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.005,00	528.518,00
15.107,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.107,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
289.710.560,43	111.207.476,72	5.356.965,11	62.452,18	116.501.989,65	173.208.570,78	176.152.192,27
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	1.500,00
290.243.166,77	111.721.809,24	5.364.509,46	62.452,18	117.023.866,52	173.219.300,25	176.165.643,02

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
65.197.391,53 (67.967.281,97)	83.098.601,50 (85.558.662,52)	GPR
18.133.682,84 (18.954.629,38)	22.166.807,24 (22.850.628,08)	GPR
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
83.331.074,37 (86.921.911,35)	105.265.408,74 (108.409.290,60)	

GPR = Grundpfandrechte
(Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden in Höhe von 211,0 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 2024 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 27.566,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 2.491,00 EUR aus der Aufzinsung der Altersteilzeitverpflichtung enthalten.

❖ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	1.500,00	1.500,00

Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht gerechnet

2. 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 rd. EUR 10.452,96.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Neben den zwei Vorstandsmitgliedern setzt sich die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 beschäftigten Arbeitnehmer wie folgt zusammen:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	16	6
Techn. Mitarbeiter	7	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	0
Gesamt	27	6

Außerdem wurden 6 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2024	7.496
Zugang 2024	271
Abgang 2024	268
Ende 2024	7.499

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 288.000,00 EUR verringert.

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

6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss	
31.12.2024	4.066.176,22 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	67.030,94 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	3.633.207,16 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.933.207,16 EUR
Bilanzgewinn	700.000,00 EUR

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Elke Richardt, Immobilienkauffrau,
bis 30. Juni 2024

Stefan Meisel, Immobilienkaufmann,
ab 01. Juli 2024

Christian Petersohn, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender,
bis 31. August 2024

Michael Roweda, M.A., Vorsitzender,
ab 01. September 2024

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom

Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter

Tobias Brunke, Unternehmensjurist

Ralf Buhmann, Kriminalbeamter

Regina Fiedel, Industriekauffrau

Katrin Hampe, Dipl.-Geographin

Torben Jedamski, Richter

Stefan Niehoff, Abwassermeister

Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

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

11. Nachtragsbericht

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

Hannover, 14. März 2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

■ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht 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 JAHRES- ABSCHLUSSES 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 Zusammenwir-

ken, 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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, 26. März 2025

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

Astrid Busch	Katharina Begemann
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüferin

❖ BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, sorgfältig und gewissenhaft wahrgenommen. Der Aufsichtsrat tagte dazu in fünf 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 alle grundsätzlichen Fragen zur langfristigen Ausrichtung der Genossenschaft und über die Entwicklung der laufenden Geschäfte 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.

Die Berichtspunkte in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand umfassten regelmäßig den jeweils aktuellen Stand der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie die Umsetzung unserer Klimastrategie. Die hierfür nach der Satzung gemeinsam zu treffenden Beschlüsse wurden im Vorjahr auf Basis sehr gut vorbereiteter Planungen von beiden Organen gefasst. Im Jahr 2024 wurden knapp 12,81 Mio. EUR für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände eingesetzt. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte die Genossenschaft im Jahr 2024 43,66 EUR je qm. Dies ist ein außerordentlich hoher Wert,

der verdeutlicht, dass die Bestandspflege eine hohe Priorität hat.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass die Wohnungswirtschaft insgesamt und auch wir als lokale Genossenschaft vor großen Herausforderungen stehen, um die ambitionierten Ziele des Gebäudeenergiegesetzes, bis 2045 eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung sicherzustellen, zu erfüllen. Hinzu kommt für uns die kommunale Wärmeplanung in Hannover, die in weiten Teilen der Stadt auf die Fernwärmeversorgung setzt. Die Investitionen, die wir als Genossenschaft u. a. für den Einbau der Fernwärmeübergabestationen leisten müssen, werden jährlich aufwachsend einen Millionenbetrag kosten. Um diese Summe ohne Kreditaufnahmen zu finanzieren, hat sich der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dazu entschlossen, nach vielen Jahren stabiler Mieten eine moderate Mietenanpassung vorzunehmen, die ab 2025 in mehreren Wellen läuft. Dem Aufsichtsrat war dabei wichtig, dass wir die Spielräume des Mietenrechts nicht voll ausschöpfen, sondern tatsächlich sozial verträglich handeln und auch nach der notwendigen Mietenanpassung zu den preisgünstigen Anbietern auf dem hannoverschen Markt gehören.

VORSTANDSANGELEGENHEITEN

Das Jahr 2024 war geprägt von personellen Veränderungen im Vorstand der Genossenschaft. Hintergrund war, dass fast zeitgleich beide Vorstandspositionen durch Abgänge in den Ruhestand frei wurden. Die Position des Vorstandsvorsitzenden, die Herr Christian Petersohn achtzehn Jahre lang bekleidet hat, wurde vom Aufsichtsrat nach einer Stellenausschreibung in einem bundesweit renommierten Fachmagazin der Wohnungswirtschaft extern neu vergeben. Zum 1. September 2024 hat Herr Michael Roweda, bis dato leitender Angestellter mit Prokura bei einer Kreditgenossenschaft in Nordrhein-Westfalen, diese Aufgabe an der Spitze der Genossenschaft übernommen. Ihm zur Seite steht sein Kollege Stefan Meisel, der zum 1. Juli 2024 zum Mitglied des Vorstandes bestellt wurde. Er folgte auf Frau Elke Richardt. Herr Meisel war zuvor über viele Jahre Abteilungsleiter und Prokurist bei der Kleefeld-Buchholz.

Gerade in den ersten Wochen der Amtsübernahme waren der Aufsichtsrat und insbesondere meine Person in engem Austausch mit dem neuen Vorstand, um einen reibungslosen Übergang sicherzustellen. Da es uns zudem sehr wichtig ist, dass sich der neue Vorstand auch in der Vertreterversammlung vorstellt, haben wir – Vorstand und Aufsichtsrat – im Februar 2025 alle Vertreterinnen und Vertreter zu drei Vertreterabenden zum gegenseitigen Kennenlernen eingeladen. Nach den ersten Monaten der Zusammenarbeit zeigt sich der Aufsichtsrat mit der bisherigen Entwicklung sehr zufrieden.

JAHRESERGEBNIS

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,066 Mio. EUR realisiert. Das gegenüber der Vorausplanung um rund 1,092 Mio. EUR höhere Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus dem Umstand, dass bei einer weiter gesunkenen Fluktuationsquote die laufende Instandhaltung etwas niedriger ausgefallen ist als geplant und zugleich höhere Zinserträge aus Guthaben bei Banken erwirtschaftet werden konnten. Auch die Umsatzerlöse aus der Vermietung haben sich positiv entwickelt. Die Leerstandsquote hat in 2024 einen historischen Tiefstand erreicht.

EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss wurde vom DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Prüfbericht am 13. Mai 2025 mit dem Vorstand eingehend beraten. Beanstandungen dazu ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreterinnen und Vertretern die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

❖ VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG:

Unsere Genossenschaft konnte in 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.066.176,22 EUR realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 67.030,94 EUR verbleibt nach Einstellung von 3.433.207,16 EUR in die Ergebnsrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 EUR. 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 2024 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Unser herzlicher Dank gilt nicht nur dem Vorstand unserer Genossenschaft, sondern natürlich auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren täglichen Einsatz dieses hervorragende Ergebnis erarbeitet haben. Dank auch allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitgliedern, die sich an unterschiedlichen Stellen unserer Gemeinschaft ehrenamtlich engagiert haben.

Hannover, im Mai 2025

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen

GESCHÄFTSBERICHT 2024

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER

