WGH Wohnungs-Genossenschaft Herrenhausen

# WGH-HERRENHAUSEN EG
# GESCHÄFTSBERICHT 2024

Herausgegeben von:
WGH-Herrenhausen eG
Königsworther Platz 2, 30167 Hannover
Tel. 0511 97196-0, Fax 0511 97196-40
E-Mail info@wgh-herrenhausen.de
www.wgh-herrenhausen.de

Konzeption & Layout:
Annette Lührs, Burgdorf

Fotos:
Archiv WGH-Herrenhausen eG

Druck & Verarbeitung:
Umweltdruckhaus Hannover GmbH,
Klusriede 23, 30851 Langenhagen

Gedruckt auf Circle Silk Premium White
mit 100% Recycling-Anteil, FSC-zertifiziert

# Inhalt

Geschäftsbericht 2024


1. Die WGH-Herrenhausen eG ..... 5
Vorwort des Vorstandes ..... 6
1.1 Grundlagen des Unternehmens ..... 7
1.2 Organe der Genossenschaft ..... 8
1.3 Kooperationspartner, Mitgliedschaften und Beteiligungen ..... 9
1.4 Wohngebiete im Überblick ..... 10

2. Lagebericht ..... 13
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ..... 14
2.1.1 Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2023/2024 ..... 14
2.1.2 Marktbericht für Hannover ..... 21
2.2 Geschäftsverlauf ..... 24
2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick ..... 24
2.2.2 Vermietung ..... 24
2.2.3 Investitionen ..... 24
2.2.4 Betriebskostenmanagement ..... 25
2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung ..... 26
2.2.6 Personal ..... 27
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ..... 29
2.3.1 Vermögenslage ..... 29
2.3.2 Finanzlage ..... 30
2.3.3 Ertragslage ..... 30
2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (Auswahl) ..... 31
2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht ..... 32

3. Jahresabschluss 2024 ..... 35
3.1 Bilanz ..... 36
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung ..... 38
3.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024 ..... 39
3.3.1 Allgemeine Angaben ..... 39
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ..... 39
3.3.3 Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ..... 41
3.3.4 Sonstige Angaben ..... 44
3.3.5 Nachtragsbericht ..... 45
3.3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns ..... 45

4. Bericht des Aufsichtsrates ..... 46

# #1
# DIE WGH-HERRENHAUSEN EG

# Vorwort des Vorstandes

das Geschäftsjahr 2024 war erneut geprägt von tiefgreifenden wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Veränderungen, die auch die Wohnungswirtschaft in besonderem Maße gefordert haben.

Inmitten einer weiterhin angespannten Lage – beeinflusst durch steigende Baukosten, ein anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld sowie komplexe politische Rahmenbedingungen – haben wir als WGH-Herrenhausen Verantwortung übernommen und unseren Kurs mit Augenmaß und Entschlossenheit fortgeführt. Wir blicken auf ein Jahr zurück, in dem wir unseren Wohnungsbestand nicht nur quantitativ weiterentwickelt, sondern auch qualitativ aufgewertet haben. Zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität wurden erfolgreich umgesetzt – mit dem Ziel, unseren Mitgliedern ein zeitgemäßes, sicheres und lebenswertes Zuhause zu bieten. Dabei haben wir den Fokus auf nachhaltige und sozial ausgewogene Investitionen gelegt, denn als Genossenschaft stehen für uns nicht kurzfristige Renditen, sondern langfristige Werte und das Wohl unserer Gemeinschaft im Mittelpunkt.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Jahr 2024 auf der konsequenten Weiterentwicklung unserer Dekarbonisierungsstrategie. Wir haben bestehende Maßnahmen zur Reduktion von $CO_2$-Emissionen überprüft, optimiert und neue Wege beschritten, um unseren Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen. Energieeffizienz, Ressourcenschonung und klimagerechtes Bauen und Sanieren bleiben auch künftig tragende Säulen unseres Handelns. Trotz aller Herausforderungen – und vielleicht gerade deshalb – sind wir stolz auf das, was wir gemeinsam erreicht haben.

Der genossenschaftliche Gedanke, der auf Solidarität, Teilhabe und Verlässlichkeit beruht, ist für uns dabei nicht nur Tradition, sondern täglicher Ansporn. Er ist der Kompass, der uns auch in bewegten Zeiten Orientierung gibt und unser Engagement für nachhaltiges, bezahlbares und soziales Wohnen trägt.

Unser Dank gilt allen, die zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beigetragen haben – unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, den Vertretern, unseren Handwerks- und Dienstleistungspartnern sowie nicht zuletzt allen Mitgliedern, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue.

Wir blicken mit Zuversicht auf das kommende Jahr und werden auch weiterhin alles daransetzen, bezahlbaren, sicheren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – ganz im Sinne unserer genossenschaftlichen Werte.

Der Vorstand

Constantin Heinze  Matthias Lichte

# 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft ist mit Sitz in Hannover am 15. Mai 1903 gegründet und unter Nr. 268 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hannover eingetragen worden. Die letzte Neufassung der Satzung vom 15.06.2017 ist am 20.09.2017 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Die WGH-Herrenhausen fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie errichtet und bewirtschaftet Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen erwerben, errichten, bewirtschaften, und betreuen. Sie übernimmt alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Region Hannover. Der Unternehmenssitz befindet sich in 30167 Hannover, Königswortherher Platz 2, der Gerichtsstand ist Hannover. Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 erfolgt durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V..

**736**
Wohn- und Geschäftsbauten mit

**5.468**
**Mietwohnungen**

**76** Gewerbeeinheiten

**1.466**
Garagen und Stellplätze

Die WGH-Herrenhausen verfügt über 736 Wohn- und Geschäftsbauten mit 5.468 Mietwohnungen, acht Gästewohnungen, 76 Gewerbeeinheiten, fünf eigengenutzte Büros sowie 1.466 Garagen und Stellplätze. Hinzu kommen zwei gemietete, eigengenutzte Werkstätten und eine Gewerbeeinheit.

# 1.2 Organe der Genossenschaft

## Mitglieder der Vertreterversammlung:

### Wahlbezirk 1
Gerhard Arndt
Rüdiger Dorndorf
Steffen Grundke
Stefan Hamann
Philipp Hoffmeister
Chi Trung Khuu
Detlef Kusai
Elke Mertens
Bernd-Walter Ort
Gerold Papsch
Bernhard Raschka
Frank Ronschke
Thomas M. Ruthemann
Juliana Sandrock
Wolfgang Tasche
Marianne Weiser
Susanne Wiemer
Mareike Zeppei

### Wahlbezirk 2
Wolfgang Baur
Jürgen Drees
Andris Elsner
Eberhard Fischer
Andrea Holste
Günter Holste
Dieter Jeromin
Brigitte Kaldenhoff
Bernhard Krüger
Sabine Neugebauer
Dieter Neugebauer
Rainer Niemeyer
Florian Oppermann
Tim Rüther
Norbert Scholte
Klaus Schubert
Renate Sobottka
Kerstin Sommer
Peter Stansch

### Wahlbezirk 3
Holger Bock
Edith Bystron
Martin Engeleit
Birgitta Geiseler
Ernst Grimm
Katharina Handke
Ralf Hinrichs
Tim Kellner
Wolfgang Kiesrau
Dieter Küfner
Bernd Maring
Michael Napierala
Leonie Neuendorf
Leif Nolte
Bernd Schmidt
Thomas Schwärzel
Marta Sega
Adolf Stein

### Wahlbezirk 4
Hinrich Detmering
Benjamin Dorda
Julia Holtzhauer
Oliver Husnik
Bernd Joppich
Klaus-Dieter Klaua
Andrea Krause
Mike Krause
Philip Mademann
David Mente
Manfred Recht
Wolfgang Schneider
Frank Straßenmeyer
Rouven Strecker
Hans-Jürgen Teynil
Holger Weber
Frank Weferling

## Vorstand:

Michael Jedamski
*Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2024*

Constantin Heinze
*Vorstandsmitglied bis 31.12.2024,*
*Vorstandsvorsitzender ab 01.01.2025*

Matthias Lichte
*Vorstandsmitglied ab 01.01.2025*

## Aufsichtsrat:

Thomas Lang – *Bankbevollmächtigter;*
*Vorsitzender des Aufsichtsrates*

Sonja Grundmann – *Versicherungskauffrau;*
*stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates*

Jens Grundt – *Dipl.-Ingenieur*

Thomas Hinze – *Malermeister*

Timo Kosien – *Betriebswirt*

Mirjam Wickel – *Sozialpsychologin M.A.*

## 1.3 Kooperationspartner, Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Arbeitergeberverband der
  Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (agv)
  Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf

- ArGeWo Hannover
  Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen
  in der Region Hannover
  Am Holzgraben 1, 30161 Hannover

- BFW Landesverband Freier Immobilien- und
  Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e.V
  Hohenzollernstraße 26, 30161 Hannover

- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für
  soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
  Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln

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

- FAI Verein zur Förderung der Ausbildung
  in der Immobilienwirtschaft e.V.
  Leibnizufer 19, 30169 Hannover

- Industrie- und Handelskammer Hannover
  Schiffgraben 49, 30175 Hannover

- Klimaschutzagentur Region Hannover gGmbH
  Goethestr. 19, 30169 Hannover

- VEA – Bundesverband der Energie-Abnehmer e.V.
  Zeißstraße 72, 30519 Hannover

- Verwaltungs-Berufsgenossenschaft
  Massaquoipassage 1, 22305 Hamburg

- WGH-Herrenhausen Stiftung
  Königsworther Platz 2, 30167 Hannover

## 1.4 Wohngebiete im Überblick

Stadtteil- und Straßenverzeichnis des Bestandes:

### Badenstedt
Am Lohgraben
Am Soltekampe
Benther-Berg-Straße
Burgundische Straße
Henzeweg
Im Reihpiepenfelde
Lyraweg
Nauheimer Straße
Plantagenstraße
Riechersstraße
Rothenfelder Straße
Salzhemmendorfer Straße
Salzweg
Schildtstraße
Wichernstraße

### Berenbostel
Eichendorffstraße
Osterwalder Straße

### Burg
Bodetalweg
Gretelriede
Harzburger Straße
Innersteweg
Siebertalstraße
Vinnhorster Weg
Wernigeroder Weg

### Calenberger Neustadt
Brühlstraße

### Davenstedt
Davenstedter Platz
Ehrhartstraße
Hahnenseestraße
Heisterbergallee
In der Steinbreite
Langrederstraße

### Godshorn
Am Schapdamm
Kapellenstraße

### Hainholz
Glashüttenstraße

### Herrenhausen
An Mußmanns Haube
Bauvereinsweg
Bussilliatweg
Crystallstraße
Erich-Klabunde-Hof
Haltenhoffstraße
Herrenhäuser Markt
Herrenhäuser Straße
Lütgertweg
Malortiestraße
Meldaustraße
Münterstraße
Ortmannweg
Spanuthstraße
Westerfeldstraße

### Kronsberg
Försterkamp
Krügerskamp
Papenkamp
Weinkampswende

### Langenhagen
Bahnhofstraße
Fröbelweg

### Ledeburg
Auf der Spannriede
Baldeniusstraße
Buschriede
Butanstraße
Caroline-von-Bremer-Straße
Crusiusstraße
Lippertweg
Mecklenheidestraße
Schönbergstraße
Stünkelstraße
Verdener Platz

### Leinhausen
Eilser Masch
Grebenberg
Hasenberg
Stöckener Straße

### Letter
Alte Aue
Bürgermeister-Röber-Platz
Kastanienplatz
Klosterfeldstraße

### Linden
Elisenstraße
Klewergarten
Stärkestraße

### List
Lilli-Friedemann-Ring

### Mitte
Hagenstraße
Lange Laube

### Nordstadt
Paulstraße
Windthorststraße

### Oststadt
Celler Straße
Eichstraße
Perlstraße

### Ricklingen
Auf der Papenburg
Dannenbergstraße
Höpfnerstraße
Nordfeldstraße
Ricklinger Stadtweg

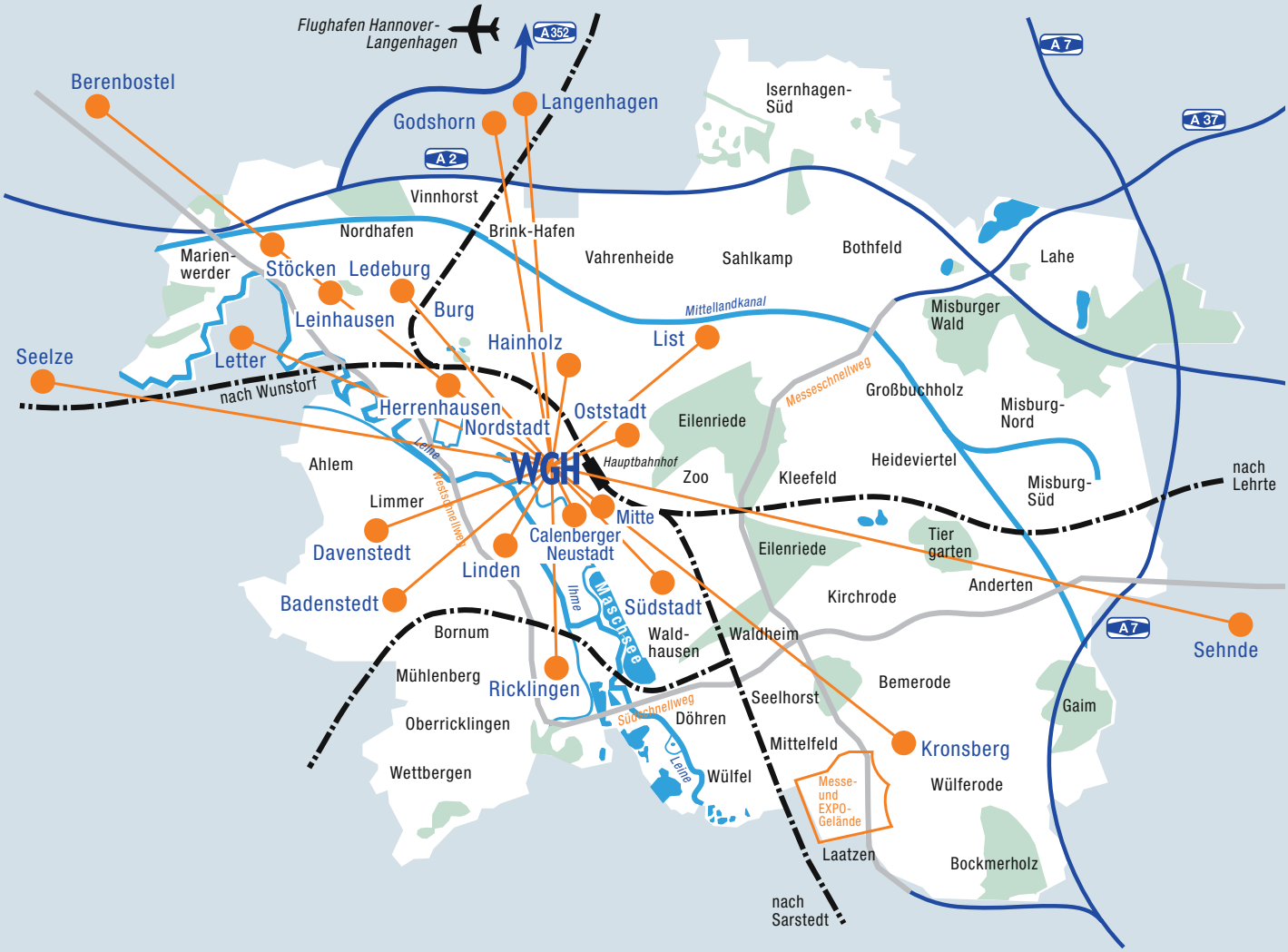
### Seelze
Döteberger Straße
Goethestraße
Gustav-Adolf-Straße
Hannoversche Straße
Heimstättenstraße
Kurt-Schumacher-Straße
Obentrautstraße
Rudolf-Breitscheid-Straße
Schillerstraße
Weizenkamp
Wunstorfer Straße

### Sehnde
Brahmsweg
Mozartstraße
Schubertweg
Schumannweg

### Stöcken
Alte Stöckener Straße
An der Oberen Marsch
Baumgartenstraße
Hemelingstraße
Letterstraße
Lüssenhopstraße
Moosbergstraße
Obentrautstraße
Onnengaweg
Stöckener Straße
Süntelstraße

### Südstadt
Große Barlinge
Große Düwelstraße
Kestnerstraße
Krausenstraße
Lutherstraße
Simrockstraße
Stolzestraße
Wiesenstraße

Hier sind die Wohnungen der WGH-Herrenhausen zu finden:




Die WGH-Herrenhausen bietet ihren Mitgliedern in rund 5.500 Wohnungen in und um Hannover ein gemütliches Zuhause in einem attraktiven und gepflegten Wohnumfeld.

# #2
# LAGEBERICHT

# 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## 2.1.1 Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2024/2025

### Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

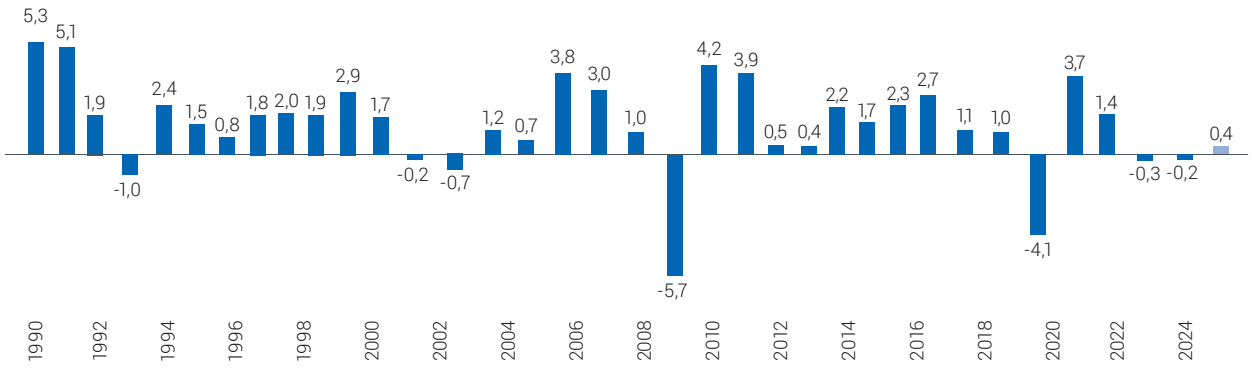
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump und seinen ersten Amtshandlungen besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

**Wirtschaftswachstum in Deutschland**

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2025, in %




Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

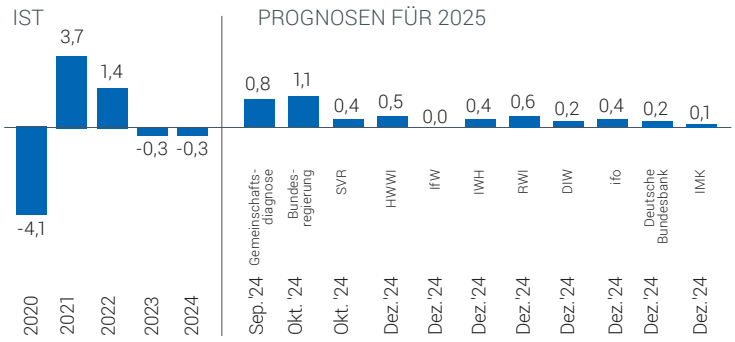
Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschafsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern.

**Prognosen für 2025: Bruttoinlandsprodukt in Deutschland**

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %




| | | | |
|---|---|---|---|
| HWWI | Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut | IWH | Institut für Wirtschaftsforschung, Halle |
| ifo | ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München | RWI | Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen |
| IfW | Institut für Weltwirtschaft, Kiel | SVR | Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung |
| IMK | Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf | | |
| IW | Institut der deutschen Wirtschaft, Köln | | |
| IWF | Internationaler Währungsfonds, Washington | Quelle: Statistisches Bundesamt, genannte Institute | |

Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

> Handfeste Risiken der Weltwirtschaft stehen dem Potenzial im Haushaltsplan der neuen Regierung gegenüber.

## Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

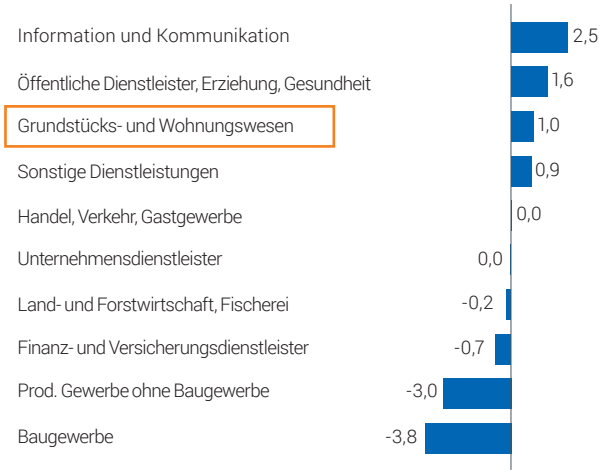
Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €.

**Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen**

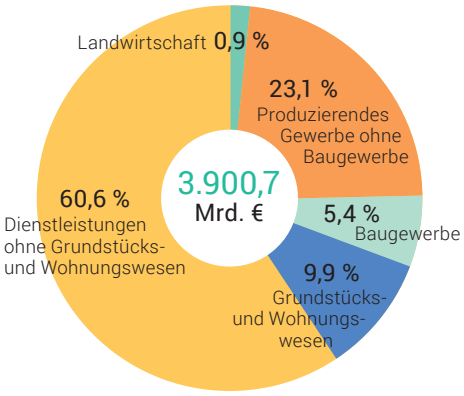
preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %




Quelle: Statistisches Bundesamt

**Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft**

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal




Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

## Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

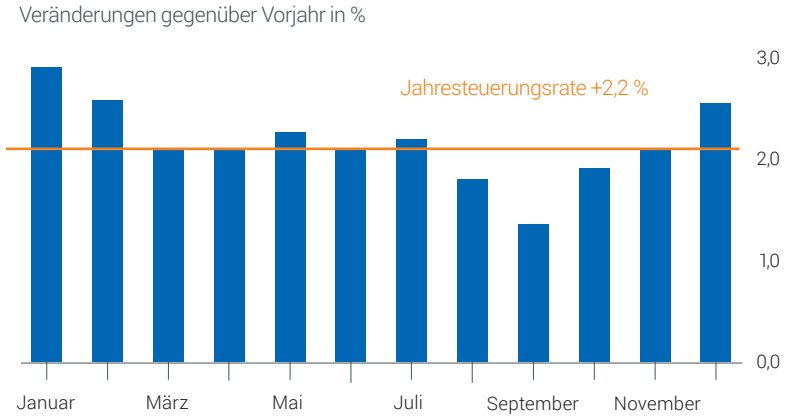
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

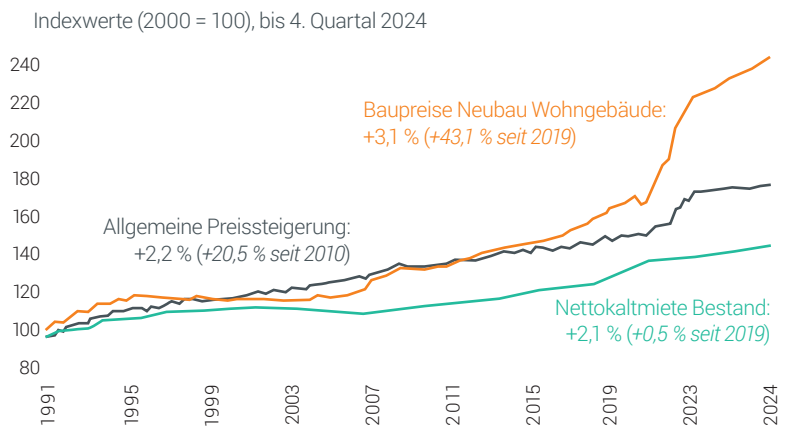
Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

**Verbraucherindex insgesamt für Deutschland 2024**




Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherindex

**Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zu Inflation und Mieten**




Quelle: Statistisches Bundesamt

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämmverbundsystemen um 3,3 %.

Wohnungsbauinvestitionen nehmen weiterhin ab.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

## Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt. Talsohle dennoch allmählich in Sicht

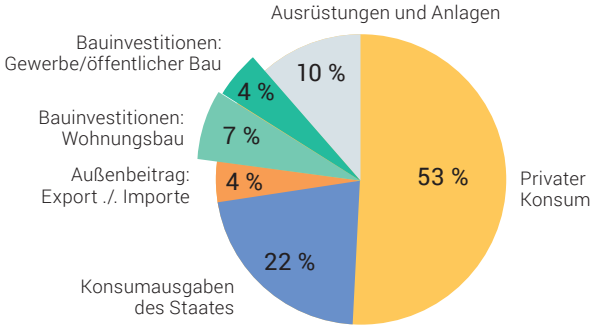
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Milliarden €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

**Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt 2024**

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal, in %




Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

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

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

**Baugenehmigungen 2023 versus 2024**

| Anzahl der genehmigten Wohnungen | 2023 Jan. – Dez. | 2024 Jan. – Dez. | Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum |
|---|---|---|---|
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen) | 259.639 | **213.000** | **-18,0 %** |
| davon Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 61.929 | **49.500** | **-20,1 %** |
| davon Einfamilienhäuser | 47.585 | **37.000** | **-22,2 %** |
| davon Zweifamilienhäuser | 14.344 | **12.500** | **-12,9 %** |
| davon Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 142.240 | **112.000** | **-21,3 %** |
| davon Eigentumswohnungen | 62.872 | **44.000** | **-30,0 %** |
| davon Mietwohnungen | 79.368 | **68.000** | **-14,3 %** |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; 2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

## Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

> Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang zu erwarten.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

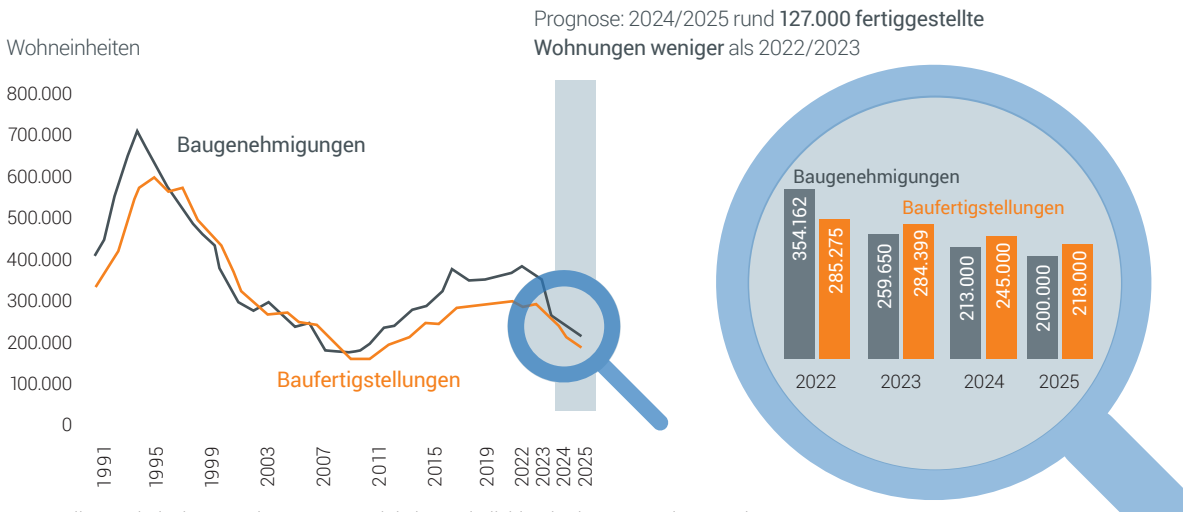
Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt.

Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der

**Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet**




Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung 2022 - 2024

Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

(Quelle: GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025)

## 2.1.2 Marktbericht für Hannover

**Wohnimmobilienmarkt**

Hannover verzeichnet 2023 einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Die Vielzahl von Krisen führt zu Unsicherheit bei Angebot und Nachfrage. Prognosen zeigen einen Rückgang der Kaufpreise bei Bestands- und Neubauten. Gleichzeitig steigen die Mieten und verschärfen die angespannte Marktlage. Investoren und Projektentwickler ziehen sich zunehmend zurück und beobachten den Markt abwartend, was zu Verzögerungen bei neuen Projekten führt.

**Marktstimmung und Trends**

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind zuletzt unter Druck geraten. Die Dynamik der vergangenen Jahre, mit teils deutlich steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen, hat sich umgekehrt. Die Kaufpreise gingen zuletzt zurück, die Mieten stiegen allerdings weiterhin.

Zur Jahresmitte 2024 scheint sich der akute Preisverfall bei Wohnimmobilien jedoch abzubremsen. Vor allem Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen fangen sich wieder, was nicht zuletzt auf eine Stabilisierung der Zinsen zurückzuführen ist.

Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen ist bei den privaten Haushalten in der Breite dennoch weiterhin das Kaufbudget begrenzt und für institutionelle Anleger, Projektentwickler, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften steigt das Risiko in Bezug auf die erwartete bzw. benötigte Rendite.

> Marktstimmung:
> Kaufpreise für Immobilien gehen leicht zurück.
> Mieten steigen weiterhin, teils stark, an.

Das hohe Zinsniveau engt die finanziellen Spielräume kaufwilliger Interessenten zunehmend ein. Zum einen werden Finanzierungsvorhaben von den Banken kritischer durchleuchtet und führen in der Summe zu niedrigeren Budgets vor allem für die privaten Haushalte, die einen deutlich höheren Teil des verfügbaren Einkommens als in der letzten Dekade gewohnt für Wohnen und die damit verbundenen (ebenfalls gestiegenen) Nebenkosten aufwenden müssen.

Auch bei institutionellen Investoren sind hohe Fremdkapitalquoten aktuell nicht wirtschaftlich. Das führt dazu, dass sich aus der Wahrnehmung der Marktteilnehmer heraus das Transaktionsvolumen im Laufe des Jahres 2023 mehr als deutlich reduziert hat.

**Spürbare Zurückhaltung bei Kaufnachfrage**

Erhöhte Umweltauflagen, Arbeitskräftemangel, regulatorische Hürden, weiter steigende Bau- und Materialkosten sowie Finanzierungsschwierigkeiten hemmen den Aufschwung der Neubautätigkeit. Trotz der ersten Zinssenkung der Europäischen Zentralbank seit 2016 engt das hohe Zinsniveau die finanziellen Spielräume sowohl der Investoren als auch der kaufwilligen Interessenten nach wie vor ein.

**Mietpreise für Wohnimmobilien in Hannover 2024**

| | jeweils in € / m² |
|---|---|
| Neubau – Spitzenmiete | 17,50 |
| Neubau – Durchschnittsmiete | 13,80 |
| Wiedervermietung – Spitzenmiete | 14,00 |
| Wiedervermietung – Durchschnittsmiete | 10,40 |

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmenden Q3/2024

**Fertigstellungen auf Rekordniveau, aber Baugenehmigungen deutlich rückläufig**

Hannover verzeichnet 2023 mit gut 5.300 fertiggestellten Wohneinheiten in Stadt und Umland einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Während 2021 mit etwa 5.170 Genehmigungen ein langjähriger Höchststand erreicht wurde, waren es im gesamten Jahr 2023 nur noch rund 3.140 genehmigte Wohnungen, was einem Rückgang von knapp 2.000 Fällen entspricht und damit auch um ca. 26 % unter dem 5-Jahres-Mittel (4.135 Wohneinheiten) liegt.

Dieses Defizit wird das Gefälle zwischen Angebot und Nachfrage weiter vergrößern und den Druck vor allem auf die Mietpreise auch zukünftig erhöhen.

**Vervielfacher geben weiter nach**

Die schwierig einzuschätzende Situation im Wohnsegment wird vor allem beim Blick auf den Vervielfacher erkennbar, der als wichtiger Indikator auf dem stark professionalisierten und für Investoren relevanten Markt für Mehrfamilienhäuser herangezogen wird. Nach dem starken Einbruch der Vervielfacher im Neubau von 32,5 auf 26,0 im letzten Jahr, wurde dieser Trend nur bedingt abgebremst und wird 2024 im Neubau mit 22,5-fach beziffert. Ähnlich die Entwicklung auch im Bestand: Hier ist im 5-Jahres-Mittel der durchschnittliche Vervielfacher um ca. 24 % gesunken und beträgt in diesem Jahr 19,1.

Ein Grund hierfür ist die Verhandlungsposition der Verkäufer, die aktuell eher abwartend agieren. Teilweise geschieht das auch in Erwartung strengerer Anforderungen an die Energieeffizienz vor allem für Bestandsobjekte nach Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Maßgaben der EU-Taxonomie.

Der Prozess der Preisfindung vor allem im Bereich der Neubauimmobilien ist noch nicht abgeschlossen. Daher kann das Transaktionsgeschehen und die Mietpreisentwicklung zur Jahresmitte im Vergleich zu Referenzwerten nur als erste Kurseinschätzung für 2024 gesehen werden.

**Mietmarkt steht unter Druck**

Der Vermietungsmarkt steht zunehmend unter Druck, da potenzielle Käufer abwarten und in der aktuellen Marktphase als Mieter auf dem angespannten Markt verbleiben und infolgedessen die Mietnachfrage weiter ansteigt. Angesichts des im Immobilienmarktbericht aufgezeigten Mietpreistrends rechnen die Marktteilnehmer daher mit weiterhin steigenden

Mieten sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte. Die Mieten legten im Vergleich zu 2023 erneut zu und erreichen in diesem Jahr 17,50 €/m² für Neubauten und bei 14,00 €/m² für Wiedervermietungen in Spitzenlagen.

Zur Einordnung der im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Mieten für gute Wohnlagen: Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Hannover weist für neuwertige Wohnungen (ab Baujahr 2010) mit mehr als 85 m² Wohnfläche eine Mietenspanne von 10,99 – 15,35 €/m² Kaltmiete aus.

**Maßnahmen der öffentlichen Hand**

Bürokratieabbau, beschleunigte Genehmigungsverfahren und kürzere Fristen werden in der Novelle des Baugesetzbuches vorgeschlagen und sollen dem Wohnungsbau neuen Aufschwung geben. Ob und wie schnell diese Änderungen sich auswirken, bleibt abzuwarten.

Neben den umfangreichen Förderprogrammen des Landes Niedersachsen bieten Landeshauptstadt und die Region Hannover mit ihrem Wohnraumförderprogramm zusätzliche Angebote, die Schaffung von sozialem Wohnraum zu fördern – sowohl für Haushalte mit geringem als auch mit mittlerem Einkommen.

**Ausblick: Wohin steuert der Wohnimmobilienmarkt?**

Bei den laufenden und seit langem geplanten Projekten sind die skizzierten Trends und Auswirkungen nicht vollständig sichtbar, da diese Projekte bereits im Bau sind und die Finanzierungen oft noch zu alten Konditionen gesichert wurden.

Allerdings führen die Finanzierungs- und Nachfragesituation, gestiegene Baustoffkosten, instabile Lieferketten und Fachkräftemangel dazu, dass neue Projekte und teilweise auch die Entwicklung weiterer Bauabschnitte bereits geplanter Baugebiete mit Verzögerung begonnen werden. Im Ergebnis fehlen perspektivisch dringend benötigte Wohnungen, was den Druck im Mietmarkt zusätzlich erhöht.

Die Unsicherheit wegen der vielen und sich teilweise gegenseitig verstärkenden Effekte ist auf Angebots- und Nachfrageseite groß. Durch die ersten fertiggestellten Bauabschnitte der Großprojekte Kronsberg-Süd und Wasserstadt Limmer konnten im Gesamtjahr 2023 rd 5.300 fertiggestellte Wohnungen in der Region Hannover registriert werden.

Ein Höchststand seit 1999, wenngleich die Genehmigungszahlen aktuell deutlich gesunken sind. Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen zu decken, sehen die regionalen Akteure deutlichen Handlungsbedarf.

Zinsentwicklung, Inflation, steigende Energiepreise und der zunehmend spürbare Klimawandel verunsichern nach wie vor viele potenzielle Investoren und Projektentwickler. Diese ziehen sich zunehmend in die Marktbeobachtung zurück, anstatt neue Projekte zu starten. Zu unsicher und nicht abschätzbar erscheinen derzeit die sich zuspitzenden Krisen und Herausforderungen.

Sobald sich die Trends in den skizzierten Entwicklungen klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass auch am regionalen Markt sowohl Investoren als auch Käufer wieder aktiv werden und sich auf der Angebots- wie auch Nachfrageseite die Preisvorstellungen entsprechend anpassen. Die Zinsreduktion vom Juni 2024 hat die Leistbarkeit von Immobilien wieder erhöht.

Die aktuellen Prognosen zeigen einen Einbruch bei den Preisen bzw. den Kaufpreisvorstellungen, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Mit Notverkäufen von Core-Projekten ist zwar nicht unbedingt zu rechnen. Allerdings ist die Krise bei den Projektentwicklern noch nicht ausgestanden. Sowohl bei sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien als auch bei Neubau-Projektentwicklungen kann es weiterhin zu neuen Bewertungen kommen, wenn die Mischung aus steigenden Baukosten, Zinsen und sich verengenden Exit-Faktoren dazu führt, dass die auf früheren Annahmen aufbauenden Kalkulationen nicht mehr aufgehen.

(Quelle: Immobilienmarktbericht Hannover 2024)

# 2.2 Geschäftsverlauf

## 2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich nur geringe Abweichungen.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettomieterlöse deutlich gestiegen und haben damit erhöhte Investitionen in die Erweiterung und Erhaltung unseres Immobilienbestandes ermöglicht.

| | 2024 | geplant | 2023 |
|---|---|---|---|
| Jahresüberschuss | 3.152,5 T€ | 3.150,0 T€ | 3.000,1 T€ |
| Nettomieterlöse | 31.894,3 T€ | 31.910,0 T€ | 30.312,7 T€ |
| Instandhaltung und Modernisierung | 10.772,3 T€ | 10.160,0 T€ | 10.364,7 T€ |
| Abschreibungen | 7.344,7 T€ | 7.350,0 T€ | 6.648,5 T€ |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 4.345,1 T€ | 4.440,0 T€ | 3.919,9 T€ |

## 2.2.2 Vermietung

Wohnungen der WGH-Herrenhausen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen. Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft der WGH-Herrenhausen und entspricht dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern.

Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Neubautätigkeiten, Wohnungsmodernisierungen, Bestandssanierungen und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss auf die Wohnqualität. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Die Neubauprojekte GI-Carrée und Stöckener Straße 63 wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Insgesamt sind 165 neue Mietwohneinheiten entstanden. Zur Vorbereitung eines neuen Bauprojektes im Stadtteil Godshorn wurden im Berichtsjahr 16 von insgesamt 28 Wohneinheiten zurückgebaut. Der Rückbau der übrigen zwölf Einheiten erfolgt Anfang 2025. Im abgelaufenen Jahr fanden 473 Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 8,7 %. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für Wohnraum lag stichtagsbezogen am 31.12.2024 bei 7,42 € je $m^2$ Wohnfläche. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,39 € je $m^2$ Wohnfläche erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 5,5 %. Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben modernisierungsbedingten Mietanpassungen auch generelle Mietanpassungen nach § 558 BGB durchgeführt. Die durchschnittlichen monatlichen Sollmieterlöse für Wohnungen, Gewerbe und Garagen im Jahr 2024 lagen bei 7,56 €/$m^2$.

## 2.2.3 Investitionen

**Käufe und Verkäufe**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Investitionen in Form von Grundstückszukäufen getätigt. Das Grundstück Am Fuhrenkampe 50, im Stadtteil Burg, mit drei Wohneinheiten wurde veräußert.

Ein im Jahr 2025 von der WGH-Herrenhausen zu erwerbendes Neubauprojekt im Ricklinger Stadtweg im Stadtteil Ricklingen mit 22 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage wurde fertiggestellt.

## 2.2.4 Betriebskostenmanagement

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten je Wohnung in der Summe leicht angestiegen.

Die Stadt Hannover hat bei den Müllgebühren die Grundgebühr je Wohneinheit um 3,58 % gesenkt. Die Kosten für die Restabfallbehälter sind im Schnitt um ca. 3,3 % reduziert worden. Die Straßenreinigungsgebühren wurden im Durchschnitt um 8,15 % erhöht. Der Hebesatz für die Grundsteuer wurde in der Stadt Hannover von 600 % auf 700 % angehoben. Die Grundsteuer hat sich somit um ca. 16,67 % erhöht.

Die Stadtwerke Hannover haben zum 01.07.2024 die Frischwassergebühren von 2,25 €/m³ auf 2,39 €/m³ netto angehoben. Der Grundpreis wurde zum gleichen Zeitpunkt von 108,16 €/Jahr auf 140,16 €/Jahr netto erhöht.

Aufgrund der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes gehören die Kabelgebühren seit dem 01.07.2024 nicht mehr zu den umlagefähigen Betriebskosten. Bei der WGH-Herrenhausen waren und sind diese vertraglich vereinbart und werden in Form einer Pauschale neben der Miete berechnet.

Bei den Heizkosten wurde zum 01.01.2024 aufgrund der Generalvereinbarung zwischen der ArGeWo und der enercity der Arbeitspreis für Gas für Zentralheizungen vereinbarungsgemäß von 11,31 ct/kWh auf 5,99 ct/kWh angepasst. Dies entspricht einer Senkung von 47,04 %. Der Fernwärme-Arbeitspreis wurde zum 01.04.2024 von 12,92 ct/kWh auf 9,93 ct/kWh und noch einmal zum 01.10.2024 auf 8,92 ct/kWh gesenkt. Das entspricht einer Reduzierung von insgesamt 30,96 %.

Der $CO_2$-Preis ist von 30,00 €/t auf 45,00 €/t gestiegen. Aufgrund des Entfalls der staatlichen Strom-, Wärme- und Gaspreisbremse zum 01.01.2024, sowie der Änderung des Mehrwertsteuersatzes von 7 % zurück auf 19 % ab dem 01.04.2024 sind die Heizkosten trotz der gesunkenen Preise insgesamt gestiegen.

Die Betriebskosten einschließlich Grundsteuer belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 9.402 T€ und die Heizkosten auf 2.395 T€.

## 2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung

Zum 31.12.2024 erhöhte sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 56 auf 7.032 Mitglieder (von 6.976). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich von 37.296 auf insgesamt 38.231. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 10.510,1 T € (Vorjahr: 10.252,3 T €).

Seit dem Jahr 2010 bietet die WGH-Herrenhausen ihren Mitgliedern exklusiv ihren „Service à la Carte“ an. Ständig erweitert und an die Bedürfnisse angepasst, wird dieses Dienstleistungsangebot gerne von den Mietern in Anspruch genommen. Damit schafft die WGH-Herrenhausen ihren Mietern ein Wohnumfeld, in dem sie selbstbestimmt bis ins hohe Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Hierzu werden die Serviceleistungen individuell zusammengestellt. Darüber hinaus bietet die WGH-Herrenhausen Unterstützung bei Behördenanträgen, der Beantragung von Hilfsmitteln sowie der Vermittlung von Haushaltshilfen. Sie vermittelt in gesundheitlichen Fragen an Fachkräfte auf dem jeweiligen Gebiet und motiviert gegebenenfalls zur Inanspruchnahme professioneller Hilfe.

> WGH-Service à la Carte wird von Mieterinnen und Mietern gern in Anspruch genommen.

In zwei Stadtteilbüros geben wir den Mietern in Herrenhausen und Seelze die Möglichkeit zur direkten Kontaktaufnahme nach vorheriger Terminabstimmung.

Zur Stärkung der Hausgemeinschaften in ihren Wohnanlagen bietet die WGH-Herrenhausen regelmäßige Nachbarschaftstreffs. Hier knüpfen die Mieter Kontakte, lernen ihre Nachbarn kennen, kommen ins Gespräch oder spielen Gemeinschaftsspiele. Zusätzlich bieten wir gemeinschaftliche Ausflüge an, organisieren Mieterfeste oder interessante Veranstaltungen. Im Berichtsjahr 2024 wurden die Mieter des Quartiers in der Stöckener Straße zu einem Grillfest eingeladen. Die Mieter aus dem Stadtteil Ledeburg haben im Sommer 2024 ein Hoffest initiiert, und in Herrenhausen fand ein eigeninitiierter Hofflohmarkt statt.

Durch das Zusammenbringen der Menschen unterschiedlichster Herkunft und die Arbeit und Förderung des Miteinanders in den Quartieren stärkt die Genossenschaft nicht nur sich selbst, sondern trägt zur Stärkung der gesamten Region bei.

Zur Unterbringung von Gästen bietet die WGH-Herrenhausen ihren Mitgliedern acht komfortabel ausgestattete Gästewohnungen, die tageweise oder an Wochenenden zu günstigen Konditionen gemietet werden können. Das Angebot wurde im Mai 2024 um eine Wohnung in Badenstedt erweitert.

## 2.2.6 Personal

Inklusive der Vorstandsmitglieder und Auszubildenden waren im Jahr 2024 durchschnittlich 57 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Wir legen großen Wert auf eine hochqualifizierte Ausbildung und bieten unseren Mitarbeitern aus diesem Grund fortlaufend Weiterbildungsmöglichkeiten an. Bestmögliche Motivation und Teamgeist werden durch gemeinsame Projekte und Ziele gestärkt. Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital – ohne verantwortungsvollen Einsatz aller wäre unsere Arbeit für die WGH-Herrenhausen nicht so erfolgreich.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und der Wertschätzung sowie der individuellen Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Unsere Mitarbeiter sind der WGH-Herrenhausen über viele Jahre hinweg treu. Das 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 und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

Unsere Auszubildenden werden eng betreut und bekommen jede Hilfestellung, die nötig ist, um einen guten Abschluss zu erzielen. So nehmen sie zum Beispiel – zusätzlich zum Berufsschulunterricht – an einem Fernkurs des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teil, um ihr Wissen zu vertiefen. Im Betrieb lernen sie alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit. Die WGH-Herrenhausen ist seit 2021 zertifiziert und ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel „TOP Ausbildung“ von der IHK Hannover. Hierfür wird die Ausbildungsqualität extern geprüft und bewertet, wie sich diese in den Folgejahren weiterentwickeln kann.

Im ersten Quartal 2024 hat die IHK Hannover die WGH-Herrenhausen im Rahmen eines umfangreichen Re-Audits begleitet und uns das Qualitätssiegel erneut verliehen. Im Ergebnis wurde die WGH-Herrenhausen für ihr vorbildliches Engagement, den familiären Umgang sowie für die zielgerichtete Förderung junger Talente bei hoher Ausbildungsqualität der letzten Jahre mit der Verleihung des IHK-Siegels „TOP Ausbildung“ für weitere drei Jahre ausgezeichnet.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz, insbesondere für ihren Einsatz bei der Bewältigung der Sonderbelastungen angesichts unserer ambitionierten Bauprojekte.

**Personalstruktur ∅ 2024**

| | |
|---|---|
| 2 | Vorstandsmitglieder |
| 23 | kaufmännische Angestellte |
| 16 | technische Angestellte |
| 11 | Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Regiebetriebe |
| 5 | Auszubildende |

# 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WGH-Herrenhausen stellt sich wie folgt dar:

| Vermögens- und Kapitalstruktur | am 31.12.2024 | | am 31.12.2023 | | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Immaterielle VG | 25,4 T€ | (0,01 %) | 32,0 T€ | (0,01 %) | -6,6 T€ | (-20,63 %) |
| Sachanlagen | 308.721,2 T€ | (94,14 %) | 294.292,4 T€ | (95,93 %) | 14.428,8 T€ | (4,90 %) |
| Umlaufvermögen (lang-/mittelfristig) | 27,3 T€ | (0,01 %) | 35,0 T€ | (0,01 %) | -7,7 T€ | (-22,00 %) |
| Umlaufvermögen (kurzfristig) | 19.047,8 T€ | (5,80 %) | 12.373,5 T€ | (4,03 %) | 6.674,3 T€ | (53,94 %) |
| Aktive RAP (lang-/mittelfristig) | 26,6 T€ | (0,01 %) | 5,8 T€ | (0,00 %) | 20,8 T€ | (358,62 %) |
| Aktive RAP (kurzfristig) | 83,6 T€ | (0,03 %) | 57,5 T€ | (0,02 %) | 26,1 T€ | (45,39 %) |
| **Gesamtvermögen** | **327.931,9 T€** | **(100,00 %)** | **306.796,2 T€** | **(100,00 %)** | **21.135,7 T€** | **(6,89 %)** |
| Eigenkapital | 57.472,1 T€ | (17,53 %) | 54.068,1 T€ | (17,62 %) | 3.404,0 T€ | (6,30 %) |
| Rückstellungen (lang-/mittelfristig) | 7.487,7 T€ | (2,28 %) | 7.380,5 T€ | (2,41 %) | 107,2 T€ | (1,45 %) |
| Rückstellungen (kurzfristig) | 741,6 T€ | (0,23 %) | 1.750,0 T€ | (0,57 %) | -1.008,4 T€ | (-57,62 %) |
| Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig) | 246.105,5 T€ | (75,05 %) | 228.643,2 T€ | (74,53 %) | 17.462,3 T€ | (7,64 %) |
| Verbindlichkeiten (kurzfristig) | 15.898,2 T€ | (4,85 %) | 14.714,1 T€ | (4,80 %) | 1.184,1 T€ | (8,05 %) |
| Passive RAP (lang-/mittelfristig) | 104,4 T€ | (0,03 %) | 138,0 T€ | (0,04 %) | -33,6 T€ | (-24,35 %) |
| Passive RAP (kurzfristig) | 122,4 T€ | (0,03 %) | 102,3 T€ | (0,03 %) | 20,1 T€ | (19,65 %) |
| **Gesamtkapital** | **327.931,9 T€** | **(100,00 %)** | **306.796,2 T€** | **(100,00 %)** | **21.135,7 T€** | **(6,89 %)** |

Das Kapital der WGH-Herrenhausen ist zu 94 % in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Investitionen in Höhe von 22.451,3 T€, denen nachträgliche Herstellungskostenminderungen (Zuschüsse) von 671,9 T€, Abschreibungen von 7.331,5 T€ und Restbuchwerte abgegangener Wirtschaftsgüter von 19,1 T€ gegenüberstehen.

Größte Positionen im Umlaufvermögen sind der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 10.650,0 T€.

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der WGH-Herrenhausen durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert sind. Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 3.404,0 T€ auf 57.472,1 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,53 % nach 17,62 % im Vorjahr.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## 2.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Geschäftsjahres, die Herkunft und die Verwendung der Finanzmittel ist gemäß DRS 21 in der nebenstehenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

Am 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 7.388,6 T€, nach 1.624,1 T€ im Vorjahr. Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Vermögensgegenstände in Höhe von 11.742,9 T€ und der kurzfristigen Passivposten von 16.762,2 T€ ergibt sich eine stichtagbezogene Liquiditätsreserve von 2.369,3 T€ (im Vorjahr -4.135,5 T€).

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 1.624,1 T€ | 1.491,6 T€ |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | 13.698,0 T€ | 15.107,1 T€ |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -21.968,4 T€ | -43.458,5 T€ |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 14.034,9 T€ | 28.483,9 T€ |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 7.388,6 T€ | 1.624,1 T€ |
| **) davon Cashflow nach DVFA/SG | 10.285,9 T€ | 9.704,7 T€ |

## 2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres und des Vorjahres wurde, wie nebenstehend dargestellt, in den folgenden Leistungsbereichen erzielt:

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung 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 rd. 4.053,5 T€ gestiegene Erträge (davon um 2.377,7 T€ erhöhte Nettomieterlöse), denen um 4.176,8 T€ gestiegene Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibungen gegenüberstehen.

| | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Hausbewirtschaftung | 2.969,0 T€ | 3.092,3 T€ | -123,3 T€ |
| Verwaltungsbetreuung | 0,0 T€ | 0,0 T€ | 0,0 T€ |
| Bautätigkeit | 0,0 T€ | 0,0 T€ | 0,0 T€ |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | 177,8 T€ | 194,2 T€ | -16,4 T€ |
| Finanzergebnis | 2,8 T€ | 4,2 T€ | -1,4 T€ |
| Neutrales Ergebnis | 252,7 T€ | -44,3 T€ | 297,0 T€ |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -249,8 T€ | -246,3 T€ | -3,5 T€ |
| Jahresüberschuss | 3.152,5 T€ | 3.000,1 T€ | 152,4 T€ |

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 294,0 T€, gegenüber entsprechenden Aufwendungen und verrechneten Verwaltungskosten von 116,2 T€.

Das neutrale Ergebnis wurde im Berichtsjahr mit Aufwendungen für frühere Jahre und einmaligen, nicht periodisch wiederkehrenden Aufwendungen in Höhe von 192,4 T€ belastet; darunter 142,9 T€ für die Aufzinsung von Rückstellungen. Zugunsten des neutralen Ergebnisses konnten der Ertrag aus der Veräußerung einer Bestandsimmobilie sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus früheren Jahren und aus Verjährung in Höhe von 445,1 T€ verbucht werden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen die Belastung des Jahresergebnisses mit Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

## 2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (Auswahl)

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WGH-Herrenhausen stellt sich wie folgt dar:

| | 2024 | Vorjahr |
|---|---|---|
| Eigenkapitalquote<br>[ definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme ] | 17,53 % | 17,62 % |
| Eigenkapitalrentabilität<br>[ definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern) : Eigenkapital ] | 5,92 % | 6,00 % |
| Gesamtkapitalrentabilität<br>[ definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme ] | 2,32 % | 2,29 % |
| Anlagendeckungsgrad<br>[ definiert als (Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + Dauerschulden) : Anlagevermögen ] | 100,75 % | 98,56 % |
| Dynamischer Verschuldungsgrad<br>[ definiert als Dauerschulden : Cashflow nach DVFA/SG ] | 23,9 € | 23,6 € |
| Tilgungskraft<br>[ definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgungen ] | 1,1 | 1,2 |
| Durchschnittlicher Zinssatz<br>[ definiert als Zinsen für Dauerschulden : durchschnittliche Dauerschulden ] | 1,77 % | 1,78 % |
| Tilgungsquote<br>[ definiert als planmäßige Tilgungen : durchschnittliche Dauerschulden ] | 3,82 % | 3,73 % |
| Durchschnittliche Sollmieterlöse je $m^2$ monatlich<br>[ definiert als Jahresmietensoll : 12 : Wohn- und Nutzfläche ] | 7,56 € | 7,38 € |
| Anteil der Erlösschmälerungen<br>[ definiert als Erlösschmälerungen : Jahresmietensoll ] | 0,87 % | 0,73 % |
| Investitionen zur Bestandserhaltung je $m^2$<br>[ Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen je $m^2$ ] | 55,94 € | 39,92 € |
| Mietenmultiplikator<br>[ definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahresmietensoll + Zuschüsse) ] | 8,8 | 7,3 |

## 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Jahr 2025 rechnet die Wohnungsgenossenschaft trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten mit einer weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere in nachgefragten Ballungsräumen wie Hannover ist mit einer stabilen Wohnraumnachfrage zu rechnen. Randlagen mit guter Anbindung gewinnen zunehmend an Attraktivität, da Haushalte nach Alternativen zu den teuren Innenstadtlagen suchen. Die Mietpreisentwicklung zeigt im mittleren Segment weiterhin eine moderate Steigerung. Insgesamt bleibt der Wohnungsmarkt durch demografische, wirtschaftliche und regulatorische Entwicklungen herausfordernd.

Die Genossenschaft sieht sich durch eine konsequente Weiterentwicklung interner Prozesse sowie zukunftsorientierte Investitionen in einer guten Ausgangsposition, um den anstehenden Herausforderungen aktiv zu begegnen. Durch fortlaufende Prozessoptimierung und Digitalisierung interner Abläufe wird die Transparenz und Nachverfolgbarkeit von Zielen verbessert und soll gleichzeitig langfristig die Mitarbeiter durch effizientere Prozesse entlasten. Gezielte Einheitspreisgestaltung und die Standardisierung von Materialien erzielen eine größere Planungs- und Kostensicherheit. Die Erweiterung unserer Datenbasis fördert eine kontinuierliche Verbesserung des Portfoliomanagements und ermöglicht uns eine gezielte Umsetzung strategischer Maßnahmen. Die Anpassung der internen kurz- und mittelfristigen Planung an energetische Zielvorgaben unterstützt eine vorausschauende und nachhaltige Bestandspflege im Sinne der $CO_2$-Reduktion.

Gleichzeitig bestehen eine Reihe von Risiken, die es zu beobachten und aktiv zu steuern gilt:

Die hohe Belastung im Tagesgeschäft erschwert eine strukturelle Weiterentwicklung. Aufgrund der internen Altersstruktur ist eine strategische Personalentwicklung dringend notwendig. Der altersbedingte Wegfall langjähriger Handwerkspartner und der allgemeine Fachkräftemangel machen auch eine kontinuierliche Erweiterung des Partnernetzwerks erforderlich. Bei Maßnahmen und Projekten belasten die wachsenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten die Budgetplanung. Fehlende Mittel könnten notwendige Maßnahmen verzögern und die Erreichung der Ziele erschweren.

Wirtschaftliche Abschwünge im Markt, steigende Lebenshaltungskosten sowie ein Rückgang der Nachfrage in weniger attraktiven Lagen könnten sich negativ auf die Vermietung auswirken. Gesetzesänderungen, wie etwa bei der Mietpreisbremse oder Indexmieten, könnten die wirtschaftliche Stabilität von Mietverhältnissen beeinträchtigen. Die Alterung der Gesellschaft erfordert zunehmend barrierefreien Wohnraum, für den das bestehende Portfolio nicht in allen Bereichen ausreichend vorbereitet ist. Gleichzeitig steigt durch Zuzug der Druck auf Wohnraumangebote in Ballungszentren weiter.

Wir finanzieren Investitionen über laufzeitäquivalente, langfristige Darlehen und begegnen Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen über den Abschluss von Sicherungsgeschäften (Zins-Swaps).

Die WGH-Herrenhausen begegnet den Herausforderungen der Zukunft mit einer klaren strategischen Ausrichtung, dem Fokus auf Prozess- und Kostenoptimierung sowie gezielten Investitionen in Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Personalentwicklung. Die Chancen zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit werden aktiv genutzt – bei gleichzeitiger Risikobeobachtung und flexibler Anpassung an die Marktgegebenheiten. Ziel bleibt die wirtschaftlich stabile, sozial verträgliche und zukunftssichere Bereitstellung von Wohnraum.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte in Höhe von rund 9.717 T € sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 9.840 T €. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 8.125 T € und die Zinsaufwendungen 4.745 T € betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieterträge von 34.130 T € rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.750 T €.

# #3
# JAHRESABSCHLUSS 2024

# 3.1 Bilanz zum 31.12.2024

| Aktiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---|---|---|---|
| **Anlagevermögen** | | | | |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände:** | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 25.354,33 € | | 31.999,43 € |
| **Sachanlagen:** | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 253.444.951,21 € | | 193.585.322,01 € | |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 34.901.883,02 € | | 36.110.150,67 € | |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.897.803,10 € | | 2.897.803,10 € | |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 188.016,24 € | | 188.016,24 € | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 580.670,33 € | | 288.190,95 € | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 959.994,96 € | | 1.124.512,48 € | |
| Anlagen im Bau | 2.102.919,71 € | | 46.361.341,89 € | |
| Bauvorbereitungskosten | 2.290.196,55 € | | 1.684.669,53 € | |
| Geleistete Anzahlungen | 11.354.744,38 € | 308.721.179,50 € | 12.052.415,05 € | 294.292.421,92 € |
| | | 308.746.533,83 € | | 294.324.421,35 € |
| **Umlaufvermögen** | | | | |
| **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:** | | | | |
| Unfertige Leistungen | | 10.650.000,00 € | | 9.475.000,00 € |
| **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:** | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 118.432,65 € | | 123.202,78 € | |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.802,31 € | | 2.639,85 € | |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 115.191,14 € | | 37.996,81 € | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 800.145,31 € | 1.036.571,41 € | 1.145.564,91 € | 1.309.404,35 € |
| **Flüssige Mittel:** | | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 7.388.550,27 € | | 1.624.106,18 € |
| | | 19.075.121,68 € | | 12.408.510,53 € |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 110.217,75 € | | 63.303,55 € |
| **Bilanzsumme** | | 327.931.873,26 € | | 306.796.235,43 € |

| Passiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---|---|---|---|
| **Eigenkapital** | | | | |
| **Geschäftsguthaben:** | | | | |
| der mit Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 620.597,41 € | | 535.975,00 € | |
| der verbleibenden Mitglieder | 10.510.088,45 € | | 10.252.251,20 € | |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 34.650,00 € | 11.165.335,86 € | 2.200,00 € | 10.790.426,20 € |
| (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile) | ( 3.514,14 € ) | | ( 4.023,80 € ) | |
| **Ergebnisrücklagen:** | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 5.939.783,00 € | | 5.624.536,00 € | |
| (davon a. d. Jahresüberschuss d. Geschäftsjahres eingestellt) | ( 315.247,00 € ) | | ( 300.012,00 € ) | |
| Bauerneuerungsrücklage | 36.350.000,00 € | | 33.725.000,00 € | |
| (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) | ( 1.050.000,00 € ) | | ( 1.000.000,00 € ) | |
| (davon a. d. Jahresüberschuss d. Geschäftsjahres eingestellt) | ( 1.575.000,00 € ) | | ( 1.500.000,00 € ) | |
| Andere Ergebnisrücklagen | 2.754.800,12 € | | 2.728.023,05 € | |
| (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) | ( 26.777,07 € ) | 45.044.583,12 € | ( 21.520,64 € ) | 42.077.559,05 € |
| **Bilanzgewinn** | | | | |
| Jahresüberschuss | 3.152.466,42 € | | 3.000.118,66 € | |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 1.890.247,00 € | 1.262.219,42 € | 1.800.012,00 € | 1.200.106,66 € |
| | | 57.472.138,40 € | | 54.068.091,91 € |
| **Rückstellungen** | | | | |
| für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 7.847.397,00 € | | 7.485.832,00 € |
| Sonstige Rückstellungen | | 381.840,00 € | | 1.644.609,00 € |
| | | 8.229.237,00 € | | 9.130.441,00 € |
| **Verbindlichkeiten** | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 184.772.465,21 € | | 170.966.896,51 € |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 61.698.955,11 € | | 57.792.114,11 € |
| Erhaltene Anzahlungen | | 12.146.171,04 € | | 11.536.559,28 € |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 83.517,21 € | | 56.775,05 € | |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.162.082,68 € | 3.245.599,89 € | 2.881.269,74 € | 2.938.044,79 € |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 140.543,34 € | | 123.735,18 € |
| (davon aus Steuern) | ( 36.733,17 € ) | | ( 24.439,46 € ) | |
| (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit) | ( 1.680,00 € ) | | ( 0,00 € ) | |
| | | 262.003.734,59 € | | 243.357.349,87 € |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | 226.763,27 € | | 240.352,65 € |
| **Bilanzsumme** | | 327.931.873,26 € | | 306.796.235,43 € |

# 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit | 42.507.774,89 € | | 40.130.066,12 € | |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 15.686,72 € | | 15.844,22 € | |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 216.675,32 € | 42.740.136,93 € | 257.310,70 € | 40.403.221,04 € |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 1.175.000,00 € | | 731.435,00 € |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 100.125,00 € | | 100.025,00 € |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.232.698,88 € | | 650.887,90 € |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen: | | | | |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 21.540.462,71 € | | 20.077.932,87 € | |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 38.705,92 € | 21.579.168,63 € | 50.312,24 € | 20.128.245,11 € |
| **Rohergebnis** | | 23.668.792,18 € | | 21.757.323,83 € |
| Personalaufwand: | | | | |
| Löhne und Gehälter | 3.991.818,76 € | | 3.655.904,55 € | |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 1.317.646,50 € | | 1.144.728,57 € | |
| (davon für Altersversorgung) | ( 622.261,24 € ) | 5.309.465,26 € | ( 517.709,61 € ) | 4.800.633,12 € |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen | | 7.344.748,05 € | | 6.648.459,96 € |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.851.252,16 € | | 1.918.920,89 € |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 3.269,73 € | | 4.760,28 € |
| (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen) | | ( 478,00 € ) | | ( 525,00 € ) |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 4.345.065,19 € | | 3.919.920,17 € |
| (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen) | | ( 142.671,00 € ) | | ( 132.389,00 € ) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 249.775,20 € | | 246.349,00 € |
| **Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** | | 4.571.756,05 € | | 4.227.800,97 € |
| Sonstige Steuern | | 1.419.289,63 € | | 1.227.682,31 € |
| **Jahresüberschuss** | | 3.152.466,42 € | | 3.000.118,66 € |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 1.890.247,00 € | | 1.800.012,00 € |
| **Bilanzgewinn** | | 1.262.219,42 € | | 1.200.106,66 € |

# 3.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## 3.3.1. Allgemeine Angaben

Die WGH-Herrenhausen hat ihren Sitz in Hannover und ist unter Nr. 268 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hannover eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

## 3.3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Als **immaterielle Vermögensgegenstände** werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten – vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen – bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten auch eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohnbauten, die bis 1989 und nach 2019 errichtet wurden, 80 Jahre angenommen. Für 1990 bis 2019 errichtete Gebäude wurde eine 50-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Bei einigen Bauten wurde die Restnutzungsdauer um bis zu 35 Jahre verlängert, nachdem durch umfassende Sanierungen wesentliche Verbesserungen der Objekte erreicht wurden. Für einige Neubauten der Jahre 1994 und 2000 wurden in den Vorjahren erhöhte Abschreibungen vorgenommen, die – gegenüber einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren – im Berichtsjahr wie im Vorjahr zu Minderabschreibungen in Höhe von 54.075,26 € führten.

Für bis 31.12.2000 errichtete Geschäfts- und andere Bauten (einschließlich Garagen) wurde eine 25-jährige Nutzungsdauer angenommen, für spätere Bauten eine Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren. Außenanlagen wurde eine Nutzungsdauer von zehn bzw. 15 Jahren zu Grunde gelegt.

Für Technische Anlagen und Maschinen wurden als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zehn bis 20 Jahre, für Betriebs- und Geschäftsausstattung drei bis 20 Jahre angesetzt.

Die Anschaffungskosten abnutzbarer beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wurden – soweit sie 250,00 € nicht überstiegen – als Betriebsausgaben behandelt und – soweit sie 1.000,00 € nicht überstiegen – in einen Sammelposten eingestellt und dieser mit 20,00 % abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in Höhe des voraussichtlichen Abrechnungsergebnisses bewertet wurden. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurde dem strengen Niederstwertprinzip folgend allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach den Barwerten eines versicherungsmathematischen Gutachtens bemessen, dem die voraussichtlichen zukünftigen Pensionsleistungen der WGH-Herrenhausen unter Berücksichtigung einer jährlichen Steigerung um 1,50 %, die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre für Restlaufzeiten von 15 Jahren (1,90 % im Dezember 2024) zugrunde gelegt wurden.

Für alle weiteren erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten wurden **sonstige Rückstellungen** in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Bei einer anzunehmenden Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden die Erfüllungsbeträge mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Darlehen (EURIBOR) werden derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) mit gegenläufigen Zahlungsströmen und vergleichbaren Risiken (Micro-Hedges und Portfolio-Hedges) eingesetzt. Das mit **Bewertungseinheiten** aus Grundgeschäften und Sicherungsgeschäften (§ 254 HGB) abgesicherte Kreditvolumen betrug 82.275,6 T€ für am Bilanzstichtag bestehende Grundgeschäfte und weitere 5.000,0 T€ für ein noch nicht valutiertes Grundgeschäft (Forward-Darlehen).

## 3.3.3. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

| Anlagevermögen | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | Abschreibungen | | Buchwert |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | am 31.12.2023<br>am 31.12.2024 | Zugänge<br>Abgänge | Umbuch. (+)<br>Umbuch. (-) | am 31.12.2023<br>am 31.12.2024 | im Berichtsjahr<br>Abgänge | am 31.12.2023<br>am 31.12.2024 |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **314.918,20 €**<br>**298.408,65 €** | **6.559,88 €**<br>**23.069,43 €** | **0,00 €**<br>**0,00 €** | **282.918,77 €**<br>**273.054,32 €** | **13.200,98 €**<br>**23.065,43 €** | **31.999,43 €**<br>**25.354,33 €** |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 300.050.717,31 €<br>365.495.169,39 € | 15.493.381,51 €<br>911.587,43 € | 50.879.643,61 €<br>16.985,61 € | 106.465.395,30 €<br>112.050.218,18 € | 5.832.406,29 €<br>247.583,41 € | 193.585.322,01 €<br>253.444.951,21 € |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 47.702.959,41 €<br>47.702.959,41 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 11.592.808,74 €<br>12.801.076,39 € | 1.208.267,65 €<br>0,00 € | 36.110.150,67 €<br>34.901.883,02 € |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.897.803,10 €<br>2.897.803,10 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 2.897.803,10 €<br>2.897.803,10 € |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 188.016,24 €<br>188.016,24 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 188.016,24 €<br>188.016,24 € |
| Technische Anlagen und Maschinen | 521.525,53 €<br>862.513,76 € | 68.012,84 €<br>0,00 € | 272.975,39 €<br>0,00 € | 233.334,58 €<br>281.843,43 € | 48.508,85 €<br>0,00 € | 288.190,95 €<br>580.670,33 € |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.859.806,86 €<br>2.418.819,50 € | 104.873,90 €<br>545.861,26 € | 0,00 €<br>0,00 € | 1.735.294,38 €<br>1.458.824,54 € | 242.364,28 €<br>518.834,12 € | 1.124.512,48 €<br>959.994,96 € |
| Anlagen im Bau | 46.361.341,89 €<br>2.102.919,71 € | 1.760.666,97 €<br>0,00 € | 341.300,74 €<br>46.360.389,89 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 46.361.341,89 €<br>2.102.919,71 € |
| Bauvorbereitungskosten | 1.684.669,53 €<br>2.290.196,55 € | 929.842,15 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>324.315,13 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 1.684.669,53 €<br>2.290.196,55 € |
| Geleistete Anzahlungen | 12.052.415,05 €<br>11.354.744,38 € | 4.094.558,44 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>4.792.229,11 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 12.052.415,05 €<br>11.354.744,38 € |
| **Summe Sachanlagen** | **414.319.254,92 €**<br>**435.313.142,04 €** | **22.451.335,81 €**<br>**1.457.448,69 €** | **51.493.919,74 €**<br>**51.493.919,74 €** | **120.026.833,00 €**<br>**126.591.962,54 €** | **7.331.547,07 €**<br>**766.417,53 €** | **294.292.421,92 €**<br>**308.721.179,50 €** |
| Anlagevermögen insgesamt | **414.634.173,12 €**<br>**435.611.550,69 €** | **22.457.895,69 €**<br>**1.480.518,12 €** | **51.493.919,74 €**<br>**51.493.919,74 €** | **120.309.751,77 €**<br>**126.865.016,86 €** | **7.344.748,05 €**<br>**789.482,96 €** | **294.324.421,35 €**<br>**308.746.533,83 €** |

Unser Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erhöht sich um die Herstellungskosten für unsere Neubauten an der Gretelriede und am Innersteweg (Projekt „GI-Carrée“), um die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau Stöckener Straße 63 und um nachträgliche Herstellungskosten für verschiedene Bestandsgebäude.

Unter **Anlagen im Bau** werden Herstellungskosten für Neubauten in Godshorn, für eine Kindertagesstätte in der Schönbergstraße und für diverse Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Die Bauvorbereitungskosten umfassen Kosten der Planung von zwei Neubauvorhaben. Für den Ankauf einer weiteren Immobilie wurden Anzahlungen geleistet.

Der gesamte Bestand der im Geschäftsjahr wie im Vorjahr ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhaltet in voller Höhe noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:**

| | Forderungen und sonstige VG | | Restlaufzeit > 1 Jahr | |
|---|---|---|---|---|
| | Berichtsjahr | Vorjahr | Berichtsjahr | Vorjahr |
| Forderungen aus Vermietung | 118.432,65 € | 123.202,78 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.802,31 € | 2.639,85 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 115.191,14 € | 37.996,81 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 800.145,31 € | 1.145.564,91 € | 27.326,59 € | 35.023,58 € |
| Insgesamt | 1.036.571,41 € | 1.309.404,35 € | 27.326,59 € | 35.023,58 € |

Bei der Berechnung **latenter Steuerbelastungen bzw. -entlastungen** aufgrund von Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, ergibt sich unter Verrechnung aktiver und passiver Steuerlatenzen ein Aktivüberhang. Auf die Aktivierung wurde verzichtet.

**Entwicklung der Rückstellungen:**

| | Bestand am 31.12.2023 | Zuführungen | Zinsaufwand Zinsertrag | Entnahmen Auflösungen | Bestand am 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung | 1.230.000,00 € | 0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 1.230.000,00 €<br>0,00 € | 0,00 € |
| – für interne Jahresabschlussarbeiten | 88.482,00 € | 93.340,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 88.482,00 €<br>0,00 € | 93.340,00 € |
| – für Urlaubsansprüche | 35.297,00 € | 23.150,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 35.297,00 €<br>0,00 € | 23.150,00 € |
| – für Beiträge zur Berufsgenossenschaft | 2.600,00 € | 3.500,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 2.600,00 €<br>0,00 € | 3.500,00 € |
| – für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 30.020,00 € | 1.338,00 € | 0,00 €<br>478,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 30.880,00 € |
| – für Prüfungskosten | 38.000,00 € | 39.000,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 37.194,78 €<br>805,22 € | 39.000,00 € |
| – für den Geschäftsbericht | 12.000,00 € | 14.000,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 12.000,00 €<br>0,00 € | 14.000,00 € |
| – Straßenausbaubeiträge | 17.750,00 € | 0,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 0,00 €<br>17.750,00 € | 0,00 € |
| – für diverse Betriebskosten | 190.460,00 € | 177.970,00 € | 0,00 €<br>0,00 € | 172.471,52 €<br>17.988,48 € | 177.970,00 € |
| Insgesamt | 1.644.609,00 € | 352.298,00 € | 0,00 €<br>478,00 € | 1.578.045,30 €<br>36.543,70 € | 381.840,00 € |

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, und die vermerkungspflichtige Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel ersichtlich.

| Verbindlichkeiten | Restschuld am 31.12. 2024 ( am 31.12.2023 ) | Restlaufzeit bis 1 Jahr ( Vorjahr ) | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre ( Vorjahr ) | Restlaufzeit über 5 Jahre ( Vorjahr ) | gesichert durch Grundpfandrechte ( Vorjahr ) |
|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 184.772.465,21 € ( 170.966.896,51 ) | 8.199.438,47 € ( 7.427.706,28 ) | 32.779.536,64 € ( 31.221.703,88 ) | 143.793.490,10 € ( 132.317.486,35 ) | 184.772.465,21 € ( 170.966.896,51 ) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 61.698.955,11 € ( 57.792.114,11 ) | 2.095.723,67 € ( 1.841.427,22 ) | 7.799.638,58 € ( 7.311.365,39 ) | 51.803.592,86 € ( 48.639.321,50 ) | 61.548.955,11 € ( 57.642.114,11 ) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.146.171,04 € ( 11.536.559,28 ) | 12.146.171,04 € ( 11.536.559,28 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.245.599,89 € ( 2.938.044,79 ) | 3.245.599,89 € ( 2.938.044,79 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 140.543,34 € ( 123.735,18 ) | 140.543,34 € ( 123.735,18 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) | 0,00 € ( 0,00 ) |
| Insgesamt | 262.003.734,59 € ( 243.357.349,87 ) | 25.827.476,41 € ( 23.867.472,75 ) | 40.579.175,22 € ( 38.533.069,27 ) | 195.597.082,96 € ( 180.956.807,85 ) | 246.321.420,32 € ( 228.609.010,62 ) |

**Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit:**

| | Berichtsjahr | Vorjahr | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Sollmieten | 32.173.910,05 € | 30.534.562,71 € | 1.639.347,34 € |
| – Erlösschmälerungen | -279.611,23 € | -221.850,60 € | -57.760,63 € |
| Gebühren und Umlagen | 954.459,40 € | 940.493,92 € | 13.965,48 € |
| – Erlösschmälerungen | -6.989,31 € | -6.816,66 € | -172,65 € |
| Betriebskostenabrechnung | 9.465.343,38 € | 8.800.180,68 € | 665.162,70 € |
| Gästewohnungen | 44.304,54 € | 29.324,34 € | 14.980,20 € |
| Pachterlöse | 258,05 € | 258,05 € | 0,00 € |
| Aufwendungszuschüsse | 156.100,01 € | 53.913,68 € | 102.186,33 € |
| Insgesamt | 42.507.774,89 € | 40.130.066,12 € | 2.377.708,77 € |

**Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit:**

| | Berichtsjahr | Vorjahr | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Betriebskosten | 10.566.334,39 € | 9.509.845,97 € | 1.056.488,42 € |
| Instandhaltungskosten | 10.772.286,32 € | 10.364.672,08 € | 407.614,24 € |
| Erbbauzinsen | 129.030,16 € | 117.629,84 € | 11.400,32 € |
| Pachtaufwendungen | 3.470,04 € | 3.495,42 € | -25,38 € |
| Vermietungskosten | 36.503,14 € | 53.405,89 € | -16.902,75 € |
| Aufwendungen für Gäste- und Musterwohnungen | 32.838,66 € | 28.883,67 € | 3.954,99 € |
| Insgesamt | 21.540.462,71 € | 20.077.932,87 € | 1.462.529,84 € |

Als **andere aktivierte Eigenleistungen** wurden im Berichtsjahr eigene Architektenleistungen für unsere Neubauten erfasst.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten u.a. den Ertrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie (313,5 T€), Zuschüsse für in Vorjahren angefallene Sanierungsaufwendungen (534,3 T€), Abgeltungen für Schönheitsreparaturen (93,0 T€), Erträge aus früheren Jahren und Eingänge in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen (86,0 T€), Eintrittsgelder (42,4 T€) und den Wert Arbeitnehmern gewährter Sachbezüge (83,5 T€).

## 3.3.4. Sonstige Angaben

**Haftungsverhältnisse** aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden wie im Vorjahr nicht.

Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen und den Ankauf von Immobilien resultieren für die Geschäftsjahre 2025 bis 2027 **finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 6,7 Mio. €.

Die WGH-Herrenhausen besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Für 14 variabel verzinsliche Darlehen mit Restschulden am Bilanzstichtag von 82.275,6 T€ werden die Risiken steigender Zinsen mit **derivativen Finanzinstrumenten** abgesichert. Eingesetzt werden betrags- und fristenkongruente Zins-Swaps (zwölf Micro-Hedges und ein Portfolio-Hedge). Ein weiterer Zins-Swap (Micro-Hedge) besteht zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines variabel verzinslichen For-ward-Darlehens über 5.000 T€. Die Summe der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente betrug am Bilanzstichtag 2.520,3 T€.

Auf die Angabe der **Bezüge von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats**, früherer Organmitglieder und deren Hinterbliebenen sowie auf Angaben zu Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe, wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Geschäfte mit nahestehenden Personen** werden zu marktüblichen Konditionen wie mit fremden Dritten abgewickelt.

| Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl | Beschäftigte | | davon Teilzeit | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Vorstandsmitglieder | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Kaufmännische Angestellte | 23 | 25 | 7 | 8 |
| Technische Angestellte | 16 | 14 | 1 | 1 |
| Arbeitnehmer der Regiebetriebe | 11 | 11 | 0 | 1 |
| Auszubildende | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Insgesamt | 57 | 57 | 8 | 10 |

| Mitgliederbewegung | Mitglieder | Anteile |
|---|---|---|
| Bestand am 31.12.2023 | 6.976 | 37.296 |
| Zugänge: | | |
| Neuaufnahmen | 501 | 3.382 |
| Übertragungen | 32 | 230 |
| | 533 | 3.612 |
| Abgänge: | | |
| Aufkündigungen | 357 | 1.855 |
| Übertragungen | 36 | 230 |
| Ausschlüsse | 17 | 68 |
| Verstorbene | 67 | 398 |
| Kündigungen einzelner Anteile | 0 | 126 |
| | 477 | 2.677 |
| Bestand am 31.12.2024 | 7.032 | 38.231 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Laufe des Berichtsjahres um 290.287,25 €. Gemäß § 18 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:**
DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

**Mitglieder des Vorstandes:**
Michael Jedamski (Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2024)
Constantin Heinze (Vorstandsvorsitzender ab 01.01.2025)
Matthias Lichte (ab 01.01.2025)

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**
Thomas Lang (Vorsitzender)
Sonja Grundmann (stellvertretende Vorsitzende)
Jens Grundt
Thomas Hinze
Timo Kosien
Mirjam Wickel

## 3.3.5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

## 3.3.6. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

| | |
|---|---|
| Das Geschäftsjahr 2024 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von | 3.152.466,42 € |
| Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage von | 315.247,00 € |
| und Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von | 1.575.000,00 € |
| ergibt sich für 2024 ein Bilanzgewinn von | 1.262.219,42 € |

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von weiteren 1.125.000,00 € um Eigenkapital für unsere umfangreichen Investitionen darstellen zu können und die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft zu stärken | 1.125.000,00 € |
| Ausschüttung einer Dividende von 1,25 % auf das am 01.01.2024 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 10.234.651,20 € | 127.945,67 € |
| Zuweisung des verbleibenden Gewinns zur freien Rücklage | 9.273,75 € |
| | 1.262.219,42 € |

Hannover, 29.04.2025

Der Vorstand

Constantin Heinze Matthias Lichte

# 4 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen des Gesamtgremiums gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 informiert. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Der Vorstand erstattete im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der WGH-Herrenhausen in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat zum Risikomanagement und zur Übersicht der Finanzanlagen der Genossenschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat sich in 2024 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Fokus der Beratungen lag auf der nachhaltigen wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der WGH-Herrenhausen. Zur Steuerung unserer Bauprojekte kamen Controllinginstrumente intensiv zum Einsatz und wurden sorgfältig ausgewertet.

Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über die erzielten Fortschritte in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG). Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam die notwendigen Strategien und Maßnahmen für eine weiterhin erfolgreiche ESG-Performance eingehend diskutiert. Im Zentrum stehen dabei die konsequente Dekarbonisierung und nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands sowie ein umweltbewusstes und soziales Handeln im Neubau- und Modernisierungsbereich.

Im Zusammenhang mit dem Eintritt unseres langjährigen Vorstandsvorsitzenden Michael Jedamski in den Ruhestand hat der Aufsichtsrat die erforderlichen Beschlüsse zur Neuaufstellung des Vorstandes ab 01.01.2025 vorbereitet, herbeigeführt und umgesetzt. Der Aufsichtsrat ist überzeugt davon, dass die WGH-Herrenhausen mit Constantin Heinze als neuem Vorstandsvorsitzenden und Matthias Lichte als neuem Vorstandsmitglied für die künftigen Herausforderungen sehr gut aufgestellt ist. Nach wie vor ist für Vorstand und Aufsichtsrat gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen mit einem Dienstleistungs- und Servicepaket für die Mitglieder oberstes Ziel der Geschäftspolitik. Hierbei sind die Satzung, der Förderauftrag sowie das Unternehmensleitbild Grundlage für die Geschäftstätigkeit der WGH-Herrenhausen, in deren Mittelpunkt das Wohl aller Mitglieder steht.

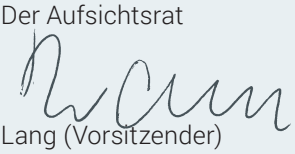
Die ordentliche Vertreterversammlung 2024, die den Jahresabschluss 2023 zu verabschieden hatte, fand am 13.06.2024 in den Tagunsräumen des Hotels Wienecke XI, Hildesheimer Str. 380 in 30519 Hannover statt. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde uneingeschränkt zugestimmt. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung.

Der Jahresabschluss 2024 nebst Lagebericht wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 29.04.2025 vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass der Jahresabschluss 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertraglage der Genossenschaft vermittelt, und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält. Sodann hat der Aufsichtsrat formell den Jahresabschluss festgestellt. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 führt der genossenschaftliche Prüfungsverband DHV vom 05.05. bis 15.05.2025 durch.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertretern im Rahmen der Vertreterversammlung am 12.06.2025, den Jahresabschluss 2024 festzustellen, den Lagebericht anzunehmen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Der besondere Dank des Aufsichtsrates gilt dem bisherigen Vorstandsvorsitzenden Michael Jedamski für seine in über 25 Jahren für die WGH-Herrenhausen geleistete wertvolle und äußerst erfolgreiche Arbeit.

Hannover, den 29.04.2025

Der Aufsichtsrat



Lang (Vorsitzender)

WGH Wohnungs-Genossenschaft Herrenhausen

... ein Zuhause zum Wohnfühlen

WGH-Herrenhausen eG
Königsworther Platz 2
30167 Hannover
Telefon: 0511 97196-0
Telefax: 0511 97196-40
info@wgh-herrenhausen.de
www.wgh-herrenhausen.de