



wohne besser
gemeinsam



MEHR WIR FÜR'S QUARTIER

Geschäftsbericht 2024

Bericht des Vorstandes + Jahresabschluss

BERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	3
WIRTSCHAFTSBERICHT	4
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT	5
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	8
PROGNOSEBERICHT	10
TEAMWORK	11
FÖRDERBERICHT 2024	12
DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX	14
CO ₂ -MINDERUNGSSTRATEGIE	15
UNSERE QUALITÄTSVERSPRECHEN	16

JAHRESABSCHLUSS 2024

BILANZ	18
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
ANHANG	21
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	27



BERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wunstorfer Bauverein eG ist eine beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer GnR 110004 eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 31515 Wunstorf, Neustädter Straße 30. Seit dem 1. Januar 1990 ist das Unternehmen eine steuerfreie Vermietungsgenossenschaft. Damit sind die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft auf die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes einschließlich Modernisierung und Instandhaltung sowie auf die Durchführung von eigenen Neubaumaßnahmen beschränkt.

Am 21. Dezember 1989 wurde die 100%ige Tochtergesellschaft wb Service GmbH gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. Februar 1990. Das Stammkapital beträgt 300 TEuro. Die Genossenschaft ist personallos. Zum 1. Januar 1999 wurde das gesamte Personal in die Tochtergesellschaft übertragen. Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages führt die wb Service GmbH die Geschäfte der Genossenschaft. Zwischen dem Vorstand der Genossenschaft und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft besteht Personenidentität.

Die Wohnungen werden an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte Ertragssteigerungen für die Bestandsverbesserung einzusetzen, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft zu sichern.

Bedeutend für die Genossenschaft sind eine hohe Mieterbindung sowie eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für jede Generation. Darüber hinaus werden den Mitgliedern umfangreiche Serviceleistungen rund um das Wohnen angeboten. So finden für unterschiedliche Zielgruppen regelmäßig Veranstaltungen und Ausflüge statt, wodurch das gemeinschaftliche Miteinander gefördert wird. ■



WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Wunstorf wird als Mittelstadt bezeichnet und versorgt mit ihrer vorhandenen Infrastruktur die umliegenden Gemeinden. Die Genossenschaft ist mit ihrem Bestand von rd. 1.500 Wohnungen der größte institutionelle Anbieter von Wohnungen im Raum Wunstorf.

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Genossenschaft ist aufgrund der Nähe zu Hannover vorteilhaft. Gemäß Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 (Analyse & Konzepte) ist bis zum Jahr 2030 mit einem leichten Nachfrageanstieg von rd. 1 % pro Jahr zu rechnen.

Unternehmensentwicklung [TEuro]	2024	2024	2023
	Plan	Ist	Ist
Umsatzerlöse aus Mieten	7.453	7.567	7.464
Instandhaltungsaufwendungen	2.300	2.612	2.585
Zinsaufwendungen	700	621	551
Jahresüberschuss	231	369	774

GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen. [siehe unten]

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen ergeben, die im Nachfolgenden erläutert werden.

Die Veränderungen resultieren aus mehreren Planabweichungen. Die Umsatzerlöse aus Mieten sind aufgrund geringerer Erlösschmälerungen um 1,5 % höher ausgefallen. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen moderat erhöht und betrugen in 2024 für den Wohnungsbestand durchschnittlich 6,14 Euro/qm nach 6,05 Euro/qm im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren mit einer Quote von 1,3 % nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 6,7 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,4 % leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 26,26 Euro/qm (V) 26,62 Euro/qm) und sind aufgrund vermehrter Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln sowie Mehraufwendungen bei der laufenden Instandhaltung um 312 TEuro höher gegenüber den Planungen ausgefallen. Zusätzlich wurden 3.568 TEuro (VJ 614 TEuro) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind um 79 TEuro aufgrund späterer Darlehensvalutierungen geringer ausgefallen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir in den Wohnungsbestand investiert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. ■

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar. [siehe unten]

Auf der Vermögensseite stehen den Investitionen von 3.568 TEuro ins Anlagevermögen Abschreibungen von 1.770 TEuro gegenüber. Die Anlagenintensität erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte auf 89,0 %. Die Minderung des Umlaufvermögens im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 544 TEuro resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Bankguthabens.

Auf der Kapitaleseite hat sich der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 3,8 % gestiegenen Bilanzsumme um 0,7 % auf 30,5 % verringert. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss von 369 TEuro bei einem Abgang von 70 TEuro anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben nahmen um 9 TEuro zu. Die Rückstellungen betreffen die Pensionsrückstellungen sowie die sonstigen Rückstellungen und die übrigen mittelfristigen Passiva betreffen Wohnungsbauprämien. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 2.250 TEuro auf 47.268 TEuro.

Nach planmäßiger Abnahme durch Tilgungen und Umschuldungen nahmen die Verbindlichkeiten durch die Valutierung von Dauerfinanzierungsmitteln für die umfangreichen Investitionen im Anlagevermögen zu. Den Darlehensaufnahmen (inklusive Umfinanzierungen) in Höhe von 4.486 TEuro stehen planmäßige Darlehenstilgungen von 1.771 TEuro gegenüber.

Im Rechnungsabgrenzungsposten wurde in 2020 das Entgelt für die Belegungsbindung aufgrund des Vertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in Höhe von 650 TEuro eingestellt, dass sich anteilig entsprechend der Laufzeit ertragswirksam verringert.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen	62.007	89,0	58.906	87,8	3.101
Umlaufvermögen	7.601	11,0	8.145	12,2	-544
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0	0	0	2
Gesamtvermögen	69.610	100,0	67.051	100,0	2.559

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Eigenkapital	21.292	30,5	20.965	31,2	327
Rückstellungen	537	0,8	571	0,9	-34
Verbindlichkeiten	47.268	68,0	45.018	67,2	2.250
Rechnungsabgrenzungsposten	513	0,7	497	0,7	16
Gesamtkapital	69.610	100,0	67.051	100,0	2.559

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen. [siehe unten]

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 499,4 TEuro gesunken. Dies resultiert insbesondere aus gestiegenen Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung.

Ertragslage [TEuro]	2024	2023	Veränderung
Betriebsergebnis	308,1	807,5	-499,4
Finanzergebnis	67,1	38,4	28,7
Neutrales Ergebnis	-6,0	-72,2	66,2
Jahresüberschuss	369,2	773,7	-404,5

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 2 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.



Kapitalflussrechnung [TEuro]	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
Jahresüberschuss	369,2	773,7	-404,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.422,1	3.106,9	684,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.087,1	-1.734,0	-3.353,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.058,8	-284,7	2.343,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-606,2	1.088,2	-1.694,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.214,3	3.126,1	1.088,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.608,1	4.214,4	-606,2

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit meist 10-, 15- und 30-jähriger Zinsbindung. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,57 % nach 1,39 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung sind aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG ersichtlich. [siehe oben]

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 2 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Weiterhin besteht eine Kreditlinie (unbefristet) über 256 TEuro, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Es stehen ausreichende Sicherheiten zur Verfügung.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar. [siehe unten]

Die durchschnittlichen Buchwerte (ohne Grundstück) erhöhen sich um 38 Euro/qm. Die Verschuldung stieg ebenfalls um 24 Euro/qm. Der durchschnittliche Mietenmultiplikator ist um 0,4 geringfügig gestiegen. Der Faktor 8,0 im Jahr 2024 sagt aus, dass sich die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens durchschnittlich nach 8 Jahren aus den Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen amortisieren. ■

Kennzahlen	2024	2023	
Eigenkapitalquote	30,5	31,2	[%]
Durchschnittliche Buchwerte	607	569	[Euro/qm]
Durchschnittliche Verschuldung	428	404	[Euro/qm]
Durchschnittlicher Mietenmultiplikator	8,0	7,6	[Faktor]

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagement umfasst alle Maßnahmen eines systematischen und transparenten Umgangs mit Risiken und Chancen. Durch seine Integration mit den Planungs- und Berichtsprozessen im Controlling ist das Risikomanagement ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmensführung. Durch das Risikomanagementsystem sollen Risikopotenziale minimiert, die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden. Das Risikomanagementsystem wird dafür von 4 Säulen getragen: internes Überwachungssystem, Controlling, Frühwarnsystem und Compliance-Management. Unsere Risikostrategie ist unter Beachtung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln. Unser Risiko- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in Neubau und Modernisierung, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft jedoch in überschaubarem Rahmen.

In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen bei den Baukosten im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, des Nahostkonflikts sowie die politische Entwicklung in den USA belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen führen dazu, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen deutlich schwieriger wirtschaftlich dargestellt werden können. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen weiterhin Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Der Wunstorfer Bauverein hat die Unternehmensstrategie um den Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ erweitert. Im Zuge der CO₂-Bilanzierung wurden entsprechende Reduktionspfade festgelegt und im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt.

Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele ideal steuern zu können.



CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Die bereits seit Jahren konsequent umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand lassen aus heutiger Sicht eine gute Vermietungsquote auch in Zukunft erwarten. Neben einer energetischen Optimierung legen wir weiterhin, insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung, Wert darauf, die Anzahl der barrierearmen Wohnungen zu erhöhen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.

Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote mit der Fokussierung auf die Streuung von Maßnahmen auf unterschiedliche Altersgruppen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Weitere Chancen – Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – werden wir durch Erwerb von Wohnungsbeständen sowie Neubaumaßnahmen wahrnehmen.

Zusammenfassend sind, unter der Voraussetzung nur geringer Auswirkungen des Ukraine- und Israelkrieges, keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. ■

PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgwogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnim-mobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Han-delskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Span-nungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitio-nen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicher-heit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirt-schaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Quantitative Angaben zum Einfluss der Kriege auf die beobachteten Kennzahlen sind nicht verlässlich mög-lich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Kennzahlen [TEuro]	2024	2025
	Ist	Plan
Umsatzerlöse aus Mieten	7.567	7.833
Instandhaltungsaufwendungen	2.612	2.445
Zinsaufwendungen	621	701
Jahresüberschuss	369	455

Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Unwetterereignisse bzw. Änderungen von klimatischen Bedingungen weltweit, Zinsent-wicklung, Inflation, Personalmangel bei den aus-führenden Unternehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen negativ auf den Geschäftsver-lauf auswirken.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswer-ten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilien-portfolio optimieren. Die Investitionen in den Woh-nungsbestand werden zukunftsorientiert fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschafts-plan ein Ergebnis von 455 TEuro erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgen-ten Kennzahlen geplant. [siehe unten]

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen der Reduzierung der CO2-Emissionen in Höhe von 823 TEuro getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von 1,1 Mio. Euro vorgesehen.

Dank einer starken Gemeinschaft von mehr als 2.700 Mitgliedern und einer stabilen wirtschaftli-chen Basis sieht die Wunstorfer Bauverein eG trotz der erheblichen gesellschaftlichen und wirtschaftli-chen Herausforderungen optimistisch in die Zukunft. Auch in den kommenden Jahren wird die Genossen-schaft auf Basis ihrer genossenschaftlichen Prinzipi-en weiterentwickelt und zukunftsfähig bleiben. ■

Wunstorf, den 22. April 2025

Wunstorfer Bauverein eG
Der Vorstand


Kathrin Tietz


Jost Kemmerich



TEAMWORK

DAS GESAMTE -TEAM

Gestiegene Kunden- und Marktanforderungen werden zu immer größeren Herausforderungen für die Mit-arbeiter. Lebenslanges Lernen halten wir daher für unumgänglich, um beruflich mithalten zu können. Wir unterstützen das Lernen und fördern durch individuel-le und regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen. Wir bie-ten für unsere Mitarbeiter moderne Arbeitsplätze und haben ein betriebliches Gesundheitsmanagement geschaffen, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Mit Fachkompetenz, ihrem Engagement und ihrer Erfahrung garantieren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere Kunden eine verlässliche Service- und Betreuungsqualität. Die persönliche Kommunikation mit den Kunden gibt dem Unterneh-men wichtige Informationen über Wohnwünsche und Markttrends. Dadurch sind wir in der Lage, stets kundenorientiert zu handeln und uns neuen Ent-wicklungen zu stellen und sie umzusetzen.

Auch der Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird Rechnung getragen. Mit einer flexiblen Arbeitszeit-gestaltung können unsere Mitarbeiterinnen und Mit-arbeiter einerseits die vielfältigen Terminwünsche der Kunden berücksichtigen und andererseits ihren persönlichen und familiären Rahmenbedingungen gerecht werden.

AUSGEZEICHNETER AUSBILDUNGSBETRIEB

Schon seit Jahren bilden wir aus Überzeugung junge Menschen für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns aus. In jedem Ausbildungs-jahr beschäftigen wir ein bis zwei Auszubildende und bereiten die jungen Leute auf ihren Berufsweg vor. Das 3-jährige duale Ausbildungssystem ermöglicht den Auszubildenden die notwendige Praxis im Unterneh-men kennenzulernen und – ergänzt durch den Berufs-schulunterricht im Blockmodell – sich das Fachwissen anzueignen. Innerhalb der Ausbildung durchlaufen die Auszubildenden die vielfältigen Abteilungen der Grund-stücks- und Wohnungswirtschaft.

Uns ist es besonders wichtig, nicht nur fachliche Kompetenzen zu entwickeln, sondern auch Schlüssel-kompetenzen zu stärken, wie Kommunikations- und Teamfähigkeit. Dies haben wir auch im Rahmen eines ausführlichen Zertifikatsverfahren der IHK Hannover überprüfen und uns mit der Vergabe des Qualitäts-siegels „TOP Ausbildung“ bestätigen lassen. Positiv hervorgehoben wurde insbesondere das Preboarding; denn alle Auszubildenden erhalten bereits vor dem Ausbildungsstart, Geburtstagsglückwünsche, Infor-mationen zum Unternehmen und Einladungen zu Festen und Veranstaltungen, die eine Bindung zum Unternehmen schaffen sollen. Dieses Qualitätssiegel bestärkt uns darin, das hochwertige Ausbildungsange-bot für junge Nachwuchskräfte weiterhin anzubieten.

Wir wollen auch zukünftig junge Talente für unseren Beruf begeistern, sie bestens ausbilden und damit qua-lifizierte Mitarbeiter für das Unternehmen gewinnen. ■



FÖRDERBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Wohnungsgenossenschaften stellen eine einzigartige Form des gemeinschaftlichen Wohnens dar, die auf den Prinzipien der Selbstverwaltung, der Solidarität und der demokratischen Mitbestimmung basiert. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsanbietern sind Genossenschaften keine rein profitorientierten Unternehmen, sondern verfolgen primär das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Dieser Förderbericht zeigt auf, wie die Genossenschaft zur Verbesserung des Wohnraums und der Lebensqualität der Mitglieder sowie zum sozialen Zusammenhalt beiträgt.

Dabei hat sich die Genossenschaft an der Bedürfnispyramide nach Maslow orientiert. Diese bietet einen hilfreichen Rahmen, um zu verstehen, welche Bedürfnisse Menschen haben und wie diese hierarchisch geordnet sind.

1. PHYSIOLOGISCHE BEDÜRFNISSE

Diese beinhalten die grundlegenden physischen Bedürfnisse wie Nahrung, Wasser, Unterkunft und Sicherheit. Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Gewährleistung einer sicheren und gesunden Wohnumgebung trägt sie dazu bei, dass die Mitglieder ihre physischen Bedürfnisse befriedigen können. Durch verschiedene Kooperationspartner im Netzwerk wird das Wohnen in der eigenen Wohnung auch im Alter oder mit Handicaps ermöglicht. Neben der Beratung werden hier u.a. auch Einkaufsdienste oder Notrufsysteme angeboten. Auch in schwierigen Lebenssituationen werden die Mitglieder durch die Sozial- und Quartiersmanagerin unterstützt.

2. SICHERHEITSBEDÜRFNISSE

Die Genossenschaft sorgt für ein Gefühl der Sicherheit und Stabilität, indem sie die Wohngebäude instand hält, angemessene Sicherheitsvorkehrungen trifft und sich um die Wahrung der Rechte und Interessen ihrer Mitglieder kümmert. Die Wohnbestände des Wunstorfer Bauvereins wurden bereits mehrfach durch das Netzwerk „Zuhause sicher“ und die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau Niedersachsen mit dem Qualitätssiegel „sicheres Wohnen“ ausgezeichnet. Regelmäßig berichten ausgebildete Sicherheitsberater in Mietercafés über aktuelle Schutzmaßnahmen, um sich vor Betrügern zu schützen.

Auch durch den Einsatz in Arbeitskreisen, wie z.B. „Häusliche Gewalt“ setzt sie sich für die Gleichberechtigungsrechte mit verschiedenen Aktionen ein; zuletzt mit der Roten-Schuh-Aktion in der Wunstorfer Innenstadt. Damit sollte auf den hohen Anteil von Femiziden aufmerksam gemacht werden. Durch eine verlässliche Mietpreispolitik und Dauernutzungsverträge bietet sie zudem finanzielle Sicherheit und Planbarkeit für die Mitglieder. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Wohnbestandes liegt im Jahr 2024 bei 6,14 Euro/qm. Der Mietspiegel der Stadt Wunstorf weist eine durchschnittliche Miete von 7,38 Euro/qm über alle Baualtersklassen mit einer Wohnungsgröße von 45 qm bis 65 qm aus. Damit liegen die Mieten inkl. der Neubaumieten um rd. 20 % unter dem Wunstorfer Mietspiegel.

3. SOZIALE BEDÜRFNISSE

Die Wohnungsgenossenschaft fördert den sozialen Zusammenhalt und die Gemeinschaft innerhalb ihrer Quartiere, indem sie Gemeinschaftsräume zur Verfügung stellt und soziale Aktivitäten organisiert. In den vier Gemeinschaftsräumen wurden im Jahr 2024 insgesamt 71 Veranstaltungen wie z.B. Mietercafés oder Frühstücke durchgeführt.

Des Weiteren wurden weitere sieben Ausflüge organisiert, u.a. Busfahrten. Mit Bewegungskursen, wie der Sitzgymnastik kommt die Genossenschaft auch Gesundheitsangeboten nach. Und auch den jungen Bauvereinern wurde einmal im Quartal ein Lese-Nachmittag als Azubi-Projekt angeboten. Außerdem organisierte der Bauverein für alle Altersgruppen eine Adventsfeier und einen Open-Air-Kinoabend. In Gänze wurden im Jahr 2024 über 100 Veranstaltungen angeboten.

4. ANERKENNUNG & ZUGEHÖRIGKEIT

Die Genossenschaft würdigt die Beiträge und Leistungen ihrer Mitglieder und schafft Möglichkeiten für Anerkennung und Partizipation. Durch eine offene Kommunikation, die Berücksichtigung von Mitgliedermeinungen durch Bewohnerbefragungen und die Einbindung in Entscheidungsprozesse im Rahmen von Quartiersversammlungen oder der Mitgliederversammlung stärkt sie das Selbstwertgefühl und die soziale Anerkennung der Mitglieder.

5. SELBSTVERWIRKLICHUNG

Der Wunstorfer Bauverein ermutigt seine Mitglieder durch gezielte Veranstaltungen, sich gegenseitig zu unterstützen und ehrenamtlich zu engagieren. Dadurch entstehen Gefühle der Zugehörigkeit und Verbundenheit unter den Mitgliedern. Des Weiteren unterstützt die Wohnungsgenossenschaft die individuelle Entwicklung und Entfaltung ihrer Mitglieder, indem sie Vorträge anbietet und kreative Aktivitäten ermöglicht. Doch der Wunstorfer Bauverein verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der auch den Bereich Nachhaltigkeit umfasst. Durch gezielte Maßnahmen und Investitionen, wie z.B. der Errichtung von Hochbeeten, Wildtiertränken oder Insektenhotels trägt die Genossenschaft dazu bei, Umweltbelastungen zu reduzieren und einen nachhaltigen Lebensstil ihrer Mitglieder zu fördern. Dazu gehören unter anderem die Bereitstellung von E-Ladesäulen, kostenlose Nutzung von Lastenfahrrädern und das Angebot zur Teilnahme an Carsharing. Die Resonanz auf diese zusätzlichen Angebote war durchweg positiv und wir sind stolz auf die Fortschritte, die wir im vergangenen Jahr gemacht haben. Wir freuen uns darauf, diese Initiativen in den kommenden Jahren weiter auszubauen und so das Leben in unserer Wohnungsbaugenossenschaft für alle Mitglieder noch angenehmer und erfüllender zu gestalten.

Wir danken allen Mitgliedern für ihre Unterstützung und ihr Engagement und freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr in unserer Genossenschaft. ■

Wunstorf, den 22. April 2025

Wunstorfer Bauverein eG
Der Vorstand

 
Kathrin Tietz Jost Kemmerich



DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX

Ganz nach dem Motto „Tue Gutes und sprich darüber“ haben wir uns entschieden einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen.

Mitgliederorientierung, langfristige Ausrichtung, Transparenz, Regionalität, genossenschaftliche Werte – all dies verdeutlicht, dass Nachhaltigkeit schon jetzt von uns als Wohnungsbaugenossenschaft gelebt wird. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht kommunizieren wir öffentlichkeitswirksam über unsere Tätigkeiten und Leistungen, mit denen wir Verantwortung übernehmen: für unsere Mitglieder, unsere Mitarbeiter/innen und für die Umwelt. Bereits im Genossenschaftsgesetz ist der besondere Förderauftrag der Genossenschaften festgelegt. Unsere Aufgabe ist es, den Nutzen für unsere Mitglieder zu maximieren und nicht den Gewinn.

Zudem nutzen wir die Chance mit unserem Nachhaltigkeitsbericht, noch stärker herauszuarbeiten, wie nachhaltig positiv wir für unsere Mitglieder und in unserer Region wirken. Wir möchten die Glaubwürdigkeit unseres Unternehmens und das Vertrauen bei unseren Mitgliedern, Mitarbeiter/innen und in der Öffentlichkeit festigen.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

Bereits im Jahr 2017 haben wir eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. Darin niedergeschrieben waren unser Nachhaltigkeitskonzept sowie Nachhaltigkeitsaspekte.

Diese Erklärung haben wir für 2023 aktualisiert und haben die Entsprechendserklärung in 2024 erhalten.

Mit unseren transparenten Handlungen verankern wir das Prinzip der Nachhaltigkeit auch in der Unternehmensstrategie und verbessern unsere ökologischen und vor allem sozialen Leistungen stetig. Wir achten fortlaufend auf die Auswirkungen unseres Handelns auf Mensch und Umwelt sowie die Gestaltung unserer genossenschaftlichen Verantwortung und passen unsere Vorgehensweisen den Erforderlichkeiten an.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns für das Geschäftsjahr 2023 erneut beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex registrieren lassen. Auf rund 70 Seiten werden wir über unsere Nachhaltigkeitsstrategie berichten. Wir sind überzeugt, dass eine nachhaltige Unternehmensführung langfristig zum Erfolg unseres Unternehmens beitragen wird und freuen uns darauf, auch in Zukunft an diesem Thema aktiv mitzuwirken. ■



CO₂-MINDERUNGSSTRATEGIE

Im letzten Jahr ist eine CO₂-Minderungsstrategie für den Gebäudebestand des Wunstorfer Bauvereins erarbeitet worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wunstorfer Bauverein eG bis zum Jahr 2045 jährlich rund 1 Mio. Euro (netto) in die energetische Sanierung und technische Maßnahmen investieren müsste, um die CO₂-Emissionen des Liegenschafts-Portfolios unter die 2 °C-Grenze abzusenken. Mit diesem Status quo unseres Gebäudebestands gehen wir nun an die Umsetzung der gesteckten Ziele.

Für unseren Wohnungsbestand ergibt sich bis 2045 ein Zielwert von maximal 7,9 kg CO₂-Emissionen je m² Wohnfläche. Die spezifischen CO₂-Emissionen betragen im Bezugsjahr 2021 34,1 kg/m²a. Damit bedarf es einer Verminderung um knapp 75 % innerhalb der nächsten 24 Jahre.

Erreicht werden kann dies durch eine umfassende Dämmung der Gebäudehüllen der noch nicht mit einem Vollwärmeschutz versehenen Gebäude sowie dem Einsatz von Wärmeerzeugungstechnologien mit höherem Nutzungsgrad und geringeren Emissionsfaktoren durch den Einsatz nichtfossiler Endenergieträger. Hierbei bedarf es auch der Kooperation und Zusammenarbeit mit den lokalen Energieversorgern, um diese langfristigen und ambitionierten Ziele nachhaltig zu erreichen.

Unsere CO₂-Minderungsstrategie zur sinnvollen und zielgerichteten Umsetzung ist in unserem 10-jährigen Wirtschaftsplan berücksichtigt. Die Herausforderung liegt darin, die Klimaziele zu erreichen und die Mieten weiterhin sozialverträglich zu halten, dies gepaart mit den Entwicklungen der aktuellen Zeit sowie Zins- und Kostensteigerungen in allen Bereichen.

Doch was wir jetzt schon festhalten können: Durch die Investitionen werden zahlreiche Arbeitskräfte über viele Jahre gebunden sein, um die Sanierungen durchzuführen. Somit sind die Umsetzungen nicht nur nachhaltig in Bezug auf die Verminderung der CO₂-Emissionen, sondern auch arbeitsplatzsichernd. ■

„Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminimierung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung [...]“

Hinzu kommen die Herausforderungen der Quartiersentwicklung und des Stadtumbaus sowie die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung“, betonte der GdW-Präsident Axel Gedaschko. „All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.“



UNSERE QUALITÄTSVERSPRECHEN



GANZHEITLICHER SERVICE

Unsere Mitglieder sind der Mittelpunkt unserer Arbeit. Deshalb suchen wir den regelmäßigen Austausch, beraten persönlich, haben für Probleme stets ein offenes Ohr und bieten Lösungen.



BEZAHLBARER WOHNRAUM

Genossenschaften sind nicht auf Profit ausgerichtet, sondern wollen ihren Mitgliedern beste Wohnbedingungen bieten. Dazu gehören auch Mieten, die nicht mit möglichst großem Gewinn kalkuliert sind, sondern immer angemessen und fair.



STARKE GEMEINSCHAFT

Als Mitglied einer Genossenschaft sind Sie nicht allein, denn Sie können mit vielen anderen Mitgliedern die Zukunft Ihrer Genossenschaft gestalten. Sie haben u.a. die Möglichkeit der aktiven Mitbestimmung und lebenslanges Wohnrecht.



VERANTWORTLICHES WIRTSCHAFTEN

Wir investieren den Großteil unserer Erlöse im Interesse unserer Mitglieder in Werterhaltung und -steigerung unseres Immobilienbestands.



LEBENSLANGES WOHNRECHT

Eigenbedarf? Nicht bei uns. Jedes unserer Mitglieder genießt lebenslanges Wohnrecht in den eigenen vier Wänden. Und wer irgendwann doch mal umziehen will, hat bei uns gute Chancen, auch seine nächste Wohnung zu finden.



KLIMA- FREUNDLICH

Wir setzen uns für ein energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen ein, indem wir klimafreundlich bauen und sanieren.

JAHRESABSCHLUSS 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktiva [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.857.591,06		55.452.433,55
2. Grundstücke mit anderen Bauten	546.427,28		565.250,30
3. Technische Anlagen und Maschinen	126.753,65		123.271,11
4. Betriebsausstattung	36.394,52		43.477,27
5. Anlagen im Bau	190.456,35		1.475.623,33
6. Bauvorbereitungskosten	2.776,35	60.760.399,21	90,00
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.246.000,00	1.246.000,00	1.246.000,00
		62.006.399,21	58.906.145,56
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.520.623,52	3.692.021,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.311,97		40.989,70
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		108,83
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.950,24		8.969,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	421.353,57	472.615,78	188.921,79
III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		3.608.110,17	4.214.326,85
		7.601.349,47	8.145.337,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.744,24	0,00
Bilanzsumme		69.609.492,92	67.051.483,20



Passiva [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.600,00		170.866,72
2. der verbleibenden Mitglieder	3.520.361,49		3.510.976,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Mindesteinzahlungen: 1.631,61 Euro (VJ 2.356,58 Euro)	5.306,90	3.713,268,39	3.100,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.152.000,00		3.102.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.950.000,00		6.950.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.257.797,98	17.359.797,98	6.734.476,18
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	369.211,08		773.658,08
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-150.000,00	219.211,08	-280.000,00
		21.292.277,45	20.965.077,68
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	316.058,00		338.673,00
2. Sonstige Rückstellungen	220.834,86	536.892,86	232.117,65
		536.892,86	570.790,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.259.699,73		22.066.030,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.669.381,25		17.200.854,32
3. Erhaltene Anzahlungen	4.641.443,97		4.598.634,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.629,57		46.269,84
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	498.041,38		823.174,01
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	110.668,87		246.735,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	39.825,70	47.267.690,47	36.371,12
davon aus Steuern: 0,00 Euro (VJ 0,00 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (VJ 0,00 Euro)			
		47.267.690,47	45.018.069,12
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		512.632,14	497.545,75
Bilanzsumme		69.609.492,92	67.051.483,20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

Gewinn- und Verlustrechnung [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.323.399,93		10.258.934,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.900,00	11.362.299,93	39.168,04
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (VJ Erhöhung)			
		-171.397,70	1.000.959,85
3. Sonstige betriebliche Erträge			
		103.761,35	74.277,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.027.276,63		6.070.754,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.930.854,25	7.958.130,88	1.873.178,94
5. Rohergebnis			
		3.336.532,70	3.429.406,32
6. Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung		5.555,61	16.083,44
7. Abschreibungen auf Sachanlagen			
		1.769.902,92	1.657.739,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		234.015,85	256.385,42
9. Erträge aus Beteiligungen			
		0,00	170.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
		67.140,89	38.482,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
		621.076,67	550.956,68
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
		773.122,54	1.156.723,85
13. Sonstige Steuern			
		403.911,46	383.065,77
14. Jahresüberschuss			
		369.211,08	773.658,08
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen			
		150.000,00	280.000,00
16. Bilanzgewinn			
		219.211,08	493.658,08

A. ALLGEMEINE ANGABEN
ZUM JAHRESABSCHLUSS

Firma
Wunstorfer Bauverein eG

Sitz
Wunstorf

Anschrift
Neustädter Straße 30, 31515 Wunstorf

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Hannover, GnR 110004

Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung und Darstellung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Bei der Wunstorfer Bauverein eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. ■

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-
UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber der Bilanz zum 31. Dezember 2023 unverändert beibehalten worden.

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01. Januar 1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB)

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Wohnbauten auf eigenen Grundstücken werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 90 Jahren und Wohnbauten auf Erbbaugrundstücken über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Fahrradports und Multifunktionsboxen werden über 25 Jahre und Außenanlagen über 10 Jahre abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Grundstücke mit anderen Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebsausstattung werden 3 bis 13 Jahre jeweils in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 a EStG abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten, Bauvorbereitungskosten sowie Anlagen im Bau wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte nach dem Fifo-Verfahren. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken zu Forderungen aus Vermietung wurden durch Bildung von Pauschalwertberichtigungen und durch Abschreibungen angemessen berücksichtigt. Die Bankguthaben sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Die **Geschäftsguthaben** sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Passivierungspflichtige **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem nach § 253 Abs. 2 HGB entsprechenden Marktzinssatz abgezinst worden.

Die Höhe der **Rückstellung** für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Unverfallbare Anwartschaften bestehen nicht.

Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend mit 2 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % (V) 1,83 % zugrunde gelegt.

Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2024 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag i.H.v. 1.110 Euro. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht keine Ausschüttungssperre, da der Unterschiedsbetrag negativ ist.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet bzw. mit dem Betrag, der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

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



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des **Anlagevermögens** sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2024 sind im Anlagegitter dargestellt. [siehe unten]

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten mit 3.521 TEuro (V) 3.692 TEuro).

Sämtliche Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen in Höhe von 32 TEuro (V) 46 TEuro gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für Investitionszuschüsse enthalten. Das Entgelt für die Wohnungsbesetzungsrechte ist über den Zeitraum der Belegungsbindung regelmäßig ertragswirksam zu erfassen. Die Aktivierung erfolgt unter dem Passiven Rechnungsabgrenzungsposten, welcher ratierlich aufgelöst wird.

Entwicklung des Anlagevermögens [Euro]											
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen	Änderungen Abschreibungen in Zusammenhg. mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
I. Sachanlagen	01.01.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	01.01.2024	2024	2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.404.515,33	4.829.281,39	0,00	1.302.358,75	109.536.155,47	47.952.081,78	1.726.482,63	0,00	49.678.564,41	59.857.591,06	55.452.433,55
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.028.998,05	0,00	0,00	0,00	2.028.998,05	1.463.747,75	18.823,02	0,00	1.482.570,77	546.427,28	565.250,30
3. Technische Anlagen und Maschinen	188.375,84	20.657,91	0,00	0,00	209.033,75	65.104,73	17.175,37	0,00	82.280,10	126.753,65	123.271,11
4. Betriebsausstattung	116.146,37	339,15	-186,85	0,00	116.298,67	72.669,10	7.421,90	186,85	79.904,15	36.394,52	43.477,27
5. Anlagen im Bau	1.475.623,33	301.101,77	-284.000,00	-1.302.268,75	190.456,35	0,00	0,00	0,00	0,00	190.456,35	1.475.623,33
6. Bauvorbereitungskosten	90,00	2.776,35	0,00	-90,00	2.776,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.776,35	90,00
Sachanlagen insgesamt	107.213.748,92	5.154.156,57	-284.186,85	0,00	112.083.718,64	49.553.603,36	1.769.902,92	186,85	51.323.319,43	60.760.399,21	57.660.145,56
II. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.246.000,00	0,00	0,00	0,00	1.246.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.246.000,00	1.246.000,00
Finanzanlagen insgesamt	1.246.000,00	0,00	0,00	0,00	1.246.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.246.000,00	1.246.000,00
Anlagevermögen insgesamt	108.459.748,92	5.154.156,57	-284.186,85	0,00	113.329.718,64	49.553.603,36	1.769.902,92	186,65	51.323.319,43	62.006.399,21	58.906.145,56

Die Entwicklung der **Rücklagen** ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel. [siehe unten]

Die sonstigen **Rückstellungen** betreffen:

Prüfungskosten	26 TEuro
Steuerberatungskosten	7 TEuro
Bilanzierungskosten	4 TEuro
Kosten der Hausbewirtschaftung (Verbrauchserfassung)	172 TEuro
Sonstige Rückstellungen	12 TEuro
	221 TEuro

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach Fristigkeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel. [siehe unten]

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

Rücklagenspiegel [Euro]								
	Stand am 01.01.		Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Einstellungen aus dem Bilanzgewinn		Stand am 31.12.	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
1. Gesetzliche Rücklage	3.102.000,00	2.872.000,00	50.000,00	80.000,00	0,00	150.000,00	3.152.000,00	3.102.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.950.000,00	6.950.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.950.000,00	6.950.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	6.734.476,18	6.253.424,88	100.000,00	200.000,00	423.321,80	281.051,30	7.257.797,98	6.734.476,18
Gesamtbetrag	16.786.476,18	16.075.424,88	150.000,00	280.000,00	423.321,80	431.051,30	17.359.797,98	16.786.476,18

Verbindlichkeitspiegel [Euro]										
	Gesamtbetrag am 31.12.		davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr		davon mit einer Restlaufzeit von 1 – 5 Jahren		davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren		davon gesichert	Art der Sicherung
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.259.699,73	22.066.030,57	1.391.015,92	1.405.963,36	5.744.867,36	5.589.155,69	18.123.816,45	15.070.911,52	25.259.699,73	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.669.381,25	17.200.854,32	720.860,38	543.821,74	2.128.890,71	2.091.506,41	13.819.630,16	14.565.526,17	16.669.381,25	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	4.641.443,97	4.598.634,25	4.641.443,97	4.598.634,25	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.629,57	46.269,84	48.629,57	46.269,84	0,00	0,00	0,00	0,00		
b) Verbindlk. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	498.041,38	823.174,01	423.987,82	725.265,90	74.053,56	97.908,11	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten gegenüb. verbund. Unternehmen	110.668,87	246.735,01	110.668,87	246.735,01	0,00	0,00	0,00	0,00		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	39.825,70	36.371,12	17.992,92	13.456,50	21.832,78	22.914,62	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	47.267.690,47	45.018.069,12	7.354.599,45	7.580.146,60	7.969.644,41	7.801.484,83	31.943.446,61	29.636.437,69	41.929.080,98	

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Genossenschaft besitzt **Kapitalanteile** in Höhe von 100 % an der wb Service GmbH. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 300 TEuro. Daneben besteht eine Kapitalrücklage von 946 TEuro. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2024 beträgt 141 TEuro (VJ 28 TEuro), das Eigenkapital beträgt insgesamt 1.837 TEuro (VJ 1.695 TEuro).

Das ursprünglich eingerichtete Treuhandkonto über 640 TEuro auf Namen der Wunstorfer Bauverein eG – mit der BIMA als wirtschaftlich Berechtigte – bei einer Geschäftsbank weist zum 31.12.2024 einen Saldo in Höhe von 39 TEuro (VJ 126 Euro) aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden 542 TEuro nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige **finanzielle Verpflichtungen** aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen.

Die Genossenschaft beschäftigte in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 keine **Arbeitnehmer**. Alle für die Genossenschaft anfallenden Aufgaben werden seit dem Jahr 1999 durch die wb Service GmbH, Wunstorf, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen.

Der Bestand an **Mitgliedern** und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	Mitglieder	Gez. Anteile
Bestand am 1. Jan. 2024	2.736	70.259
Zugänge	178	4.418
Abgänge	141	4.238
Bestand am 31. Dez. 2024	2.773	70.439

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder mit 3.520 TEuro haben sich um 9 TEuro (VJ 6 TEuro Reduzierung) erhöht. Die Mitglieder haften gegenüber der Genossenschaft mit dem Geschäftsanteil. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, gem. § 18 der Satzung keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Der für die Genossenschaft zuständige **Prüfungsverband** ist der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.



MITGLIEDER DES VORSTANDES

Kathrin Tietz	hauptamtlich
Jost Kemmerich	hauptamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Thomas Schlichting <i>[Vorsitzender]</i>	Stiftungsgeschäftsführer
Alexander Wollny <i>[stellv. Vorsitzender]</i>	Baureferatsleiter
Axel Fischer	Vertriebsdirektor
Stephanie Hackmann	Polizeioberkommissarin
Katrin Lockemann <i>[ab 19.06.2024]</i>	Purser
Michael Schmidt	Rechtsanwalt & Notar

Die Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrates betrug 12.595 Euro (V) 10.790 Euro).

Andere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben. ■



E. VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 219.211,08 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %
auf die dividendenberechtigten
Geschäftsguthaben am 01.01.2024 70.219,54 Euro

Einstellung	
in andere Ergebnismrücklagen	148.991,54 Euro

Wunstorf, den 22. April 2025

Wunstorfer Bauverein eG
Der Vorstand

Kathrin Tietz J. K.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat dabei die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2024 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Belange der Genossenschaft.

In vier gemeinsamen Sitzungen hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Vorstand und Aufsichtsrat haben regelmäßig grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung eingehend erörtert und Entscheidungen im Konsens gefällt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 ist in der Zeit vom 13. Mai 2024 bis zum 7. Juni 2024 durch den Prüfungsverband - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt worden.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Mit dem schriftlichen Prüfungsbericht zum Jahresabschluss hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. September 2024 befasst.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Bericht des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss 2024 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Bericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang festzustellen und
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit. ■

Wunstorf, den 2. Juni 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende





wohne besser
gemeinsam



IMPRESSUM

Wunstorfer Bauverein eG | Neustädter Straße 30 | 31515 Wunstorf
Tel. 0 50 31 / 95 45 0 | info@wbauverein.de | www.wbauverein.de

Texte Wunstorfer Bauverein | **Fotos** Wunstorfer Bauverein und Fotostudio Diersche
Layout + Produktion KONTOR3 GmbH | Werbeagentur

