

GESCHÄFTSBERICHT

2025



## KENN- ZAHLEN IM ÜBERBLICK

<b>Bilanzsumme</b>	<b>80.759.769,83 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>213.930,00 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>39.387.558,16 €</b>
<b>Eigenkapital</b> (in Prozent des Gesamtkapitals)	<b>48,8</b>
<b>Rücklagen</b>	<b>33.667.628,16 €</b>
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>5.506.000,00 €</b>
<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>3.094</b>
<b>Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile</b>	<b>20.796</b>
<b>Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit</b>	<b>11.979.532,27 €</b>
davon Betriebskosten	<b>3.062.062,82 €</b>
<b>Instandhaltung/Modernisierung</b>	<b>3.559.722,20 €</b>
<b>Investitionen Neubautätigkeit</b>	<b>0 €</b>
<b>Zahl der bewirtschafteten Wohnungen</b>	<b>1.636</b>
<b>Mitarbeiter der Genossenschaft</b> (Zahl zum Jahresende ohne Vorstand)	<b>24</b>
<b>davon kaufmännische und technische Mitarbeiter</b>	<b>12</b>
<b>davon Beschäftigte im Minijob</b>	<b>8</b>

## Inhalt

### GENOSSENSCHAFT

Kennzahlen im Überblick	02
Bericht des Vorstandes	05
Die Organe der Genossenschaft	08

### LAGEBERICHT

1. Grundlagen der Genossenschaft	11
2. Wirtschaftsbericht	11
2.1. Rahmenbedingungen	11
2.2. Geschäftsverlauf	12
2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	16
2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	20
3. Chancen- und Risikobericht	20
4. Prognosebericht	21

### NACHHALTIGKEITSBERICHT

Klimaschutz und Nachhaltigkeit	25
--------------------------------	----

### JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2025	29
Bilanz zum 31. Dezember 2025	30
Anhang 2025	32

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates	39
Mitgliedschaften und Beteiligungen	40
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	41
Impressum	43



## GENOSSEN- SCHAFT

Neubau in der Zeppelinstraße 6/6 A  
im Zooviertel, 13 hochwertig  
ausgestattete Wohnungen.

# Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2025 war von tiefgreifenden Veränderungen geprägt. Neben sichtbaren Auswirkungen des Klimawandels und geopolitischen Krisen mit Kriegen haben wir erlebt, wie eng die Länder der Welt verflochten sind.

Menschen, Organisationen und Staaten zeigen, dass immense Kraft in Innovation, Solidarität und demokratischem Engagement steckt. Neue Partnerschaften entstehen. Zivilgesellschaftliche Initiativen gewinnen an Bedeutung. Viele Menschen in vielen Bereichen gehen mutig voran Richtung Nachhaltigkeit und sozialen Zusammenhalt.

In unruhigen Zeiten hilft es, das Gute und Schöne im Leben zu sehen. Es ist ein Gebot der Menschlichkeit, sich für Demokratie, Vielfalt und Miteinander einzusetzen. Wir haben als soziale Wohnungsgenossenschaft dabei ein Ziel: Unsere Mieter sollen sich in ihren Wohnungen wohlfühlen. Von ihnen wünschen wir uns einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Wohnraum und gute Nachbarschaften.

Für die deutsche Wirtschaft kristallisiert sich eine Entkopplung vom Welthandel heraus: Profitierten exportierende Unternehmen hierzulande bisher stets von globalen Aufschwüngen, wird die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient. Unsere Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Ländern außerhalb der EU, sinkt Umfragen zufolge weiter. Entscheidende Faktoren für einen Aufschwung werden höhere öffentliche Investitionen und mehr Ausgaben für das Erbringen staatlicher Leistungen sein.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich laut Destatis im Jahr 2025 um 2,2% gegenüber 2024 erhöht. Damit hat sich die Inflationsrate nicht verändert. Die Preise für Haushaltsenergie sanken 2025 gegenüber dem Vorjahr um 2,3%.

## Neubauprojekte

Neubau spielt im Heimatwerk vorerst keine Rolle. Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im vergangenen

Bauinvestitionen sind gesunken. Obwohl der Bedarf riesig ist, treiben nur wenige Unternehmen den Neubau voran. Um Anreize zum kostengünstigeren Bauen zu schaffen, hat unter anderem Niedersachsen den Gebäudetyp E (E wie einfach) entwickelt. Ziel ist es, ohne Vorgabenflut schnell und kostengünstig zu bauen. Allerdings müssen dafür Hindernisse aus dem Weg geräumt werden. Es braucht zum Beispiel Anpassungen im Mietrecht. Der Wohnungsmarkt zeigt weiterhin keine Entspannung; uns erreichen unverändert viele Anfragen.

Das Heimatwerk legt seinen Fokus im Moment auf das Bewirtschaften seines Bestandes und das Erreichen der Klimaneutralität. Dabei werden diese Projekte immer komplexer. Wir brauchen mehr Partner als in den Vorjahren. Das bedeutet aufwendigere Planungen, höheren Abstimmungsbedarf und größere Herausforderungen bei der Umsetzung.

Um unsere Klimaziele zu erreichen, treiben wir Maßnahmen zur Klimaneutralität in unseren Objekten weiter voran. Nachdem wir im Jahr 2024 die letzten Gasetagenheizungen ausgebaut haben, ersetzen wir nun da, wo es notwendig ist, Gasheizungen durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die CO<sub>2</sub>-Reduktion durch maßvolle energetische Sanierung und flächendeckende Versorgung durch CO<sub>2</sub>-freie Energien ist der Weg, den wir als Heimatwerk gehen und der auch von Wissenschaftlern als belastbar angesehen wird.

Im Berichtsjahr wurde die Klimabilanz des Heimatwerks fortgeschrieben und liegt damit für die Jahre 2020 bis 2024 vollständig vor. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern ist das Heimatwerk auf einem guten Stand. Diese positive Entwicklung ist das Ergebnis einer über Jahrzehnte konsequent verfolgten energetischen Modernisierungsstrategie.

Jahr nicht geändert, sodass es uns nicht möglich ist, Neubauten zu vertraglichen Mieten anzubieten.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden mehrere Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Auf dem Dach der Spittastraße 16 wurde eine Anlage mit einer Leistung von 29,5 kWp installiert. Sie dient vorrangig der Versorgung der Luft-Wasser-Wärmepumpe, die 2024 in Betrieb genommen wurde.

In der Bergiusstraße 25–33 sowie 35–37 B erfolgte zunächst eine neue Dacheindeckung. Anschließend wurden beide Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Der größere Block erhielt Anlagen mit 83,7 kWp, der kleinere Anlagen mit 62,25 kWp.

Insgesamt haben wir im Jahr 2025 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 175 kWp installiert und damit das Jahresziel von 120 kWp deutlich übertroffen.

Die Liegenschaften Gellertstraße 47, 49, Bürgerstraße 10, 11, Leisewitzstraße 40, 42 sowie Stärkestraße 21 haben wir von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Mit diesen Maßnahmen ist das Heimatwerk seinem Ziel der Klimaneutralität einen weiteren wesentlichen Schritt nähergekommen. Der aktuelle Emissionsfaktor der Fernwärme in Hannover beträgt 75,5 g CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro kWh und liegt damit deutlich unter dem Wert von Erdgas (circa 202 g CO<sub>2</sub>/kWh). Enercity verfolgt – ebenso wie die Stadt Hannover – das Ziel, bis 2035 klimaneutral zu sein. Für die Bergiusstraße 25–37 B war im Jahr 2025 die vollständige Umstellung auf Wärmepumpentechnik vorgesehen. Sämtliche vorbereitenden Maßnahmen wurden abgeschlossen, darunter Planung und technische Auslegung, Ausschreibung und Vergabe, der Rückbau der bestehenden Heizungsanlage, der Austausch der Heizkörper sowie der hydraulische Abgleich. Der Einbau der fünf geplanten Wärmepumpen erfolgt im laufenden Jahr.

Wir haben an verschiedenen Standorten zusätzliche Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur und der Wohnqualität realisiert. Dazu gehören unter anderem erweiterte Müllplätze, neue Fahrradgaragen sowie Balkon- und Fassadensanierungen.

In Vahrenheide wurden Balkone modernisiert, das Haus Jacobsstraße 16 erhielt eine neue Dachbodendämmung, und in der Gerbrandstraße haben wir einen neuen Zaun errichtet. In mehreren Liegenschaften wurden neue elektronische Schließanlagen verbaut. Den Neubau in Stöcken haben wir zur Fernüberwachung und zur Optimierung der Anlage mit einem Heizungsmonitoring ausgestattet.

Im Jahr 2025 haben wir insgesamt 42 Wohnungseinzelmodernisierungen abgeschlossen. Hierfür investierte das Heimatwerk 1.446.526,39 €. Für Kleinstandhaltungen und Reparaturen fielen im selben Zeitraum Aufwendungen von 924.375,92 € an.

Mit Gesamtinvestitionen von mehr als fünf Millionen Euro hat das Heimatwerk auch im Jahr 2025 ein sehr hohes Investitionsniveau gehalten und seine kontinuierliche Strategie zur Werterhaltung und zur Modernisierung des Bestandes konsequent fortgesetzt.

Der Vorstand



Melanie Mahn

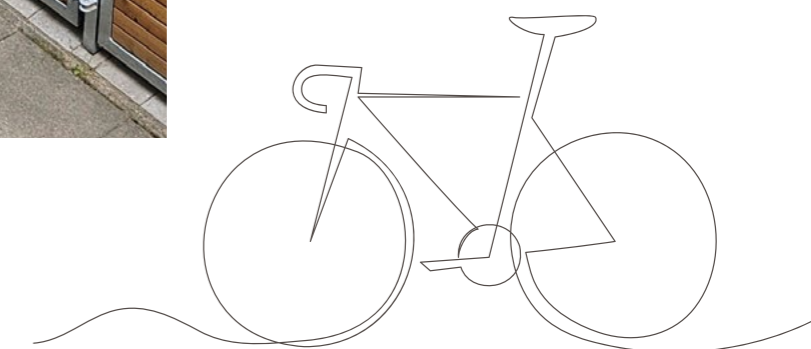


Cord Holger Hecht



Außeneinheit der Wärmepumpe im Garten der Mendelssohnstraße 9 in der Südstadt.

Fahrradgaragen im Wolkerhof 1–7 in Badenstedt.



# Die Organe der Genossenschaft

**Entscheiderorgan: Mitgliederversammlung**  
Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat.



**Kontrollorgan: Aufsichtsrat**  
Der Aufsichtsrat bestellt auf die Dauer von fünf Jahren den Vorstand.



**Leitungsteam: Vorstand**  
Der Vorstand leitet die Genossenschaft.



## Der Vorstand



**Melanie Mahn**  
Hauptamtliche Vorständin



**Cord Holger Hecht**  
Hauptamtlicher Vorstand

## Der Aufsichtsrat



**Detlef Meine**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Technischer Berater



**Dr. Pia Leipertz**  
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende  
Syndikusanwältin



**Petra Engelhart**  
Mitglied im Aufsichtsrat  
Bilanzbuchhalterin



**Alexander Faul**  
Mitglied im Aufsichtsrat  
Dipl.-Bauingenieur



**Jürgen Köhler**  
Mitglied im Aufsichtsrat  
Dipl.-Ing. Versorgungstechnik



**Insa Kübler**  
Mitglied im Aufsichtsrat  
Immobilienökonomin



**Frank Rasche**  
Mitglied im Aufsichtsrat  
Pressesprecher MI Nds.



## LAGE- BERICHT

Hof der Wohnanlage  
Moosbergstraße 4/4 A,  
Eichsfelder Straße 72 in Stöcken.

# Lagebericht

## 1. Grundlagen der Genossenschaft

Die Heimatwerk Hannover eingetragene Wohnungsgenossenschaft wurde am 27. April 1949 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Heimatwerk Hannover eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, eingetragen beim Registergericht Hannover unter GenR Nr. 209.

Das Unternehmen kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie

kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2025 über einen Bestand von 1.636 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten in 199 Häusern.

Neben dem größten Standort unseres Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt Hannover bieten wir Wohnraum in Isernhagen, Garbsen, Barsinghausen, Laatzen-Gleidingen, Harsum und Lehrte an.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel

heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, zur Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9% zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4% weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3%), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4% und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5%. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit –0,5% allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (–0,3%). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Wareneinfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7% zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1% gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

### Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (–2,5%). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20% gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit –2,4% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (–0,9%). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Mrd.€. Anteilig wurden 59% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10% des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und der Finanzierungskosten dürfte den

Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

### Erwerbstätigkeit in Deutschland nochmals auf Höchststand

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine viertel Million Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3%.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als in den beiden Jahren zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den vergangenen Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35%.

Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung lagen über denen des letzten Jahres. Wie auch in den vorherigen Jahren wurde massiv in den Bestand investiert, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Steigende Umsatzerlöse sind insbesondere den Mietanpassungen im Bestand und bei der Neuvermietung von Wohnungen zuzuschreiben.

Das Ergebnis der Betriebswirtschaftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 68,7 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen der Rückgang der Grundsteuer um 233,7 T€, der Anstieg der Sollmieten um 168,3 T€ und der Rückgang der Zinsaufwendungen um 19,2 T€. Gegenläufig wirkte der Anstieg der Instandhaltungskosten um 142,9 T€, der Abschreibungen um 29,1 T€ und der anteiligen Verwaltungskosten.

	Plan 2025 T€	Ergebnis 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.850	8.906
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	4.000	3.559
Zinsaufwendungen	502	506
Jahresüberschuss	311	1.361

Bei den Investitionen in die ergebniswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die Planzahlen unterschritten. Umfangreiche Maßnahmen wurden stattdessen im Anlagevermögen aktiviert. Steigerungen bei den Mieterträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen durch Investitionszuschüsse sicherten das gute Ergebnis.

Im Jahr 2025 wurden rund 1.250.000 € in den Klimaschutz investiert.

Das Heimatwerk hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an acht Objekten Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden vorrangig die Heizungsanlagen ausgetauscht beziehungsweise auf Fernwärme umgestellt und auch Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 175 kWp installiert.

Rückläufige Auswirkungen durch Leerstand infolge der Wohnungseinzelmodernisierungen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt.

Die Leerstandquote belief sich auf 0,79% und befindet sich damit etwas über dem Vorjahresniveau mit 0,62%.

Die Fluktuation erhöhte sich von 115 Mieterwechseln 2024 auf 138 im Jahr 2025. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,4% (Vorjahr 7,0%) unseres Wohnungsbestandes.

### Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs-, Gewerbe- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 186 T€ (Vorjahr um 193 T€). Dies ist durch die Mieterhöhung vom vergangenen Jahr, Mieterhöhungen im Zuge von Mieterwechseln und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen zu erklären.

Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren unter Beachtung des Mietspiegels berücksichtigt.

Durch den Neubau in den vergangenen Jahren erhöhten sich die Abschreibungen auf Gebäude und auf Außenanlagen und minderten mit steigenden Verwaltungskosten das Ergebnis.

Die wichtigsten Erfolgszahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin sehr positiv dar:

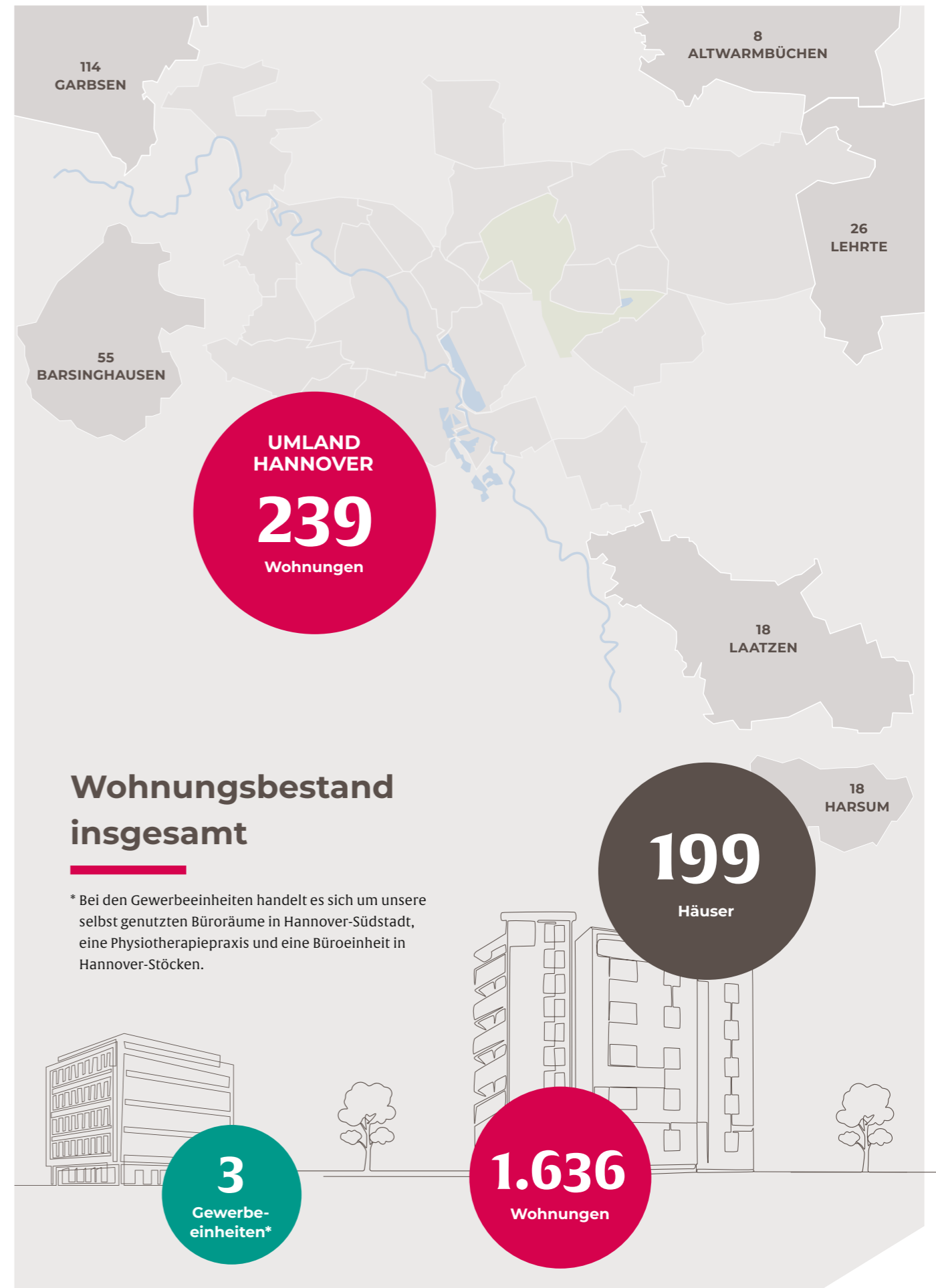
Die Durchschnittskaltmiete beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6,92 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vorjahr 6,77 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2024 wurden in 2025 durchschnittlich mit 1,73 € (Vorjahr 1,72 €) mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.353 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Alle 1.636 Wohnungen sind inzwischen mit Zentralheizungen ausgestattet. Hierbei sind neben den Gaszentralheizungen auch Wärmepumpen und Fernwärme im Einsatz. Durchschnittlich wurden 0,73 € (Vorjahr 0,71 €) mtl./m<sup>2</sup> für Heizkosten abgerechnet. Für eine 65-m<sup>2</sup>-Wohnung ergeben sich somit monatliche Heizkosten in Höhe von 47,45 € durchschnittlich.

# Wohnungsbestand der Heimatwerk Hannover eG

Am 31. Dezember 2025 verfügt unsere Genossenschaft über:



## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Ertragslage

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2025 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.212,6	1.143,90	68,7
Bautätigkeit Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-129,3	-59,4	-69,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.083,3</b>	<b>1.084,5</b>	<b>-1,2</b>
Finanzergebnis	0,4	3,0	-2,6
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>278,0</b>	<b>118,0</b>	<b>160,0</b>
Ergebnis vor Steuern	1.361,7	1.205,5	156,2
Steuern vom Einkommen	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.361,7</b>	<b>1.205,5</b>	<b>156,2</b>

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich insgesamt um 201.404,70 € (Vorjahr 488.566,95 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 186 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen durch Mieterhöhungen im Bestand, bei Neuvermietung und nach Modernisierungen.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 53.759,26 € zum Ergebnis bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 369.701,58 € sind durch Investitionszuschüsse, Auflösung von Rückstellungen, Erstattung von Versicherungsschäden und Erträge früherer Jahre entstanden.

Den Erträgen stehen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Zins- und Personalaufwendungen gegenüber.

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 137.901,13 € auf 3.559.722,20 € erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.361.677,22 € (Vorjahr 1.205.492,92 €).

Die Erhöhung des Jahresüberschusses 2025 gegenüber 2024 ist insbesondere durch gestiegene Umsatzerlöse und Investitionszuschüsse begründet.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2025 3,4% (Vorjahr 3,1%).

### Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2025 verringerte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 229.803,00 € auf 80.759.769,83 €.

Abschreibungen minderten das Anlagevermögen um 1.815.587,79 €.

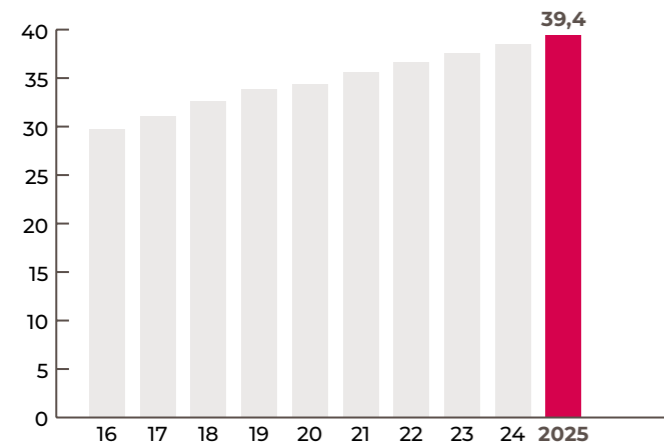
Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 47,3% auf 48,8%. Die Eigenmittel konnten nominal um 1.056.367,22 € gesteigert werden.

Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.361.677,22 €. Gegenläufig wirkte die Dividendenaus-schüttung in Höhe von 217.810,00 € und die Verminderung der Geschäftsguthaben von 87.500,00 €.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	75.919,7	94,0	76.010,0	93,9	-90,3
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>75.919,7</b>	<b>94,0</b>	<b>76.010,0</b>	<b>93,9</b>	<b>-90,3</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.784,4	3,4	3.072,8	3,8	-288,4
flüssige Mittel	1.500,7	1,9	1.306,2	1,6	194,5
übrige Aktivposten	555,0	0,7	600,5	0,7	-45,5
	<b>4.840,1</b>	<b>6,0</b>	<b>4.979,5</b>	<b>6,1</b>	<b>-139,4</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>80.759,8</b>	<b>100,0</b>	<b>80.989,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-229,7</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.506,0	6,8	5.593,5	6,9	-87,5
Ergebnisrücklagen	33.667,6	41,8	32.519,8	40,2	1.147,8
Bilanzgewinn	213,9	0,3	217,8	0,3	-3,9
	<b>39.387,5</b>	<b>48,9</b>	<b>38.331,1</b>	<b>47,4</b>	<b>1.056,4</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	190,2	0,2	244,9	0,3	-54,7
Verbindlichkeiten	36.743,3	45,4	37.867,1	46,7	-1.123,8
	<b>36.933,5</b>	<b>45,6</b>	<b>38.112,0</b>	<b>47,0</b>	<b>-1.178,5</b>
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	107,0	0,1	103,0	0,1	4,0
Verbindlichkeiten	4.331,8	5,4	4.443,4	5,5	-111,6
	<b>4.438,8</b>	<b>5,5</b>	<b>4.546,4</b>	<b>5,6</b>	<b>-107,6</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>80.759,8</b>	<b>100,0</b>	<b>80.989,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-229,7</b>

Entwicklung des Eigenkapitals in Mio. €

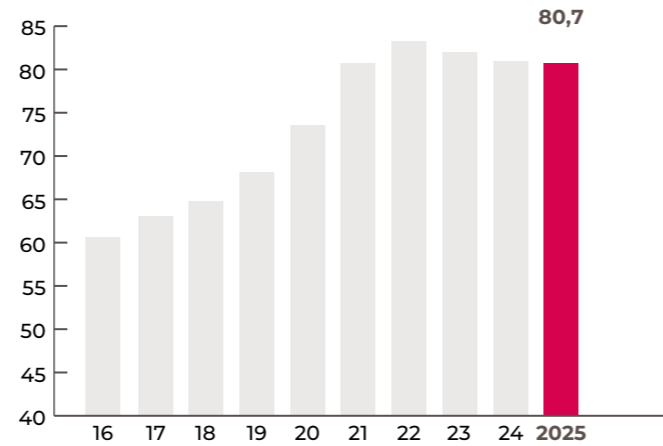


## Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet ausreichend Liquidität, sodass die Modernisierungen ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

Entwicklung der Bilanzsumme in Mio. €



Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung und Modernisierung ist sichergestellt.

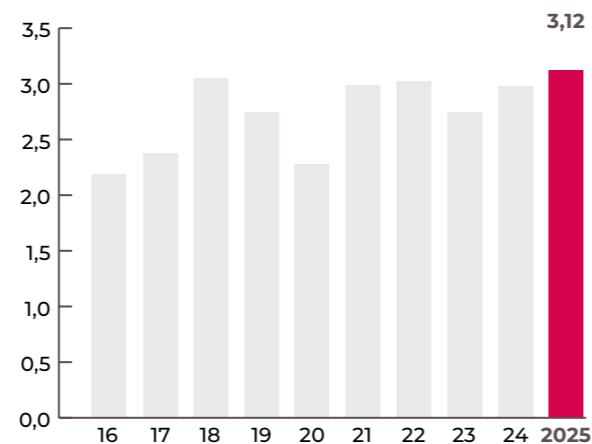
Die Finanzlage führt bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldenanteile zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		1.500,6		1.306,2	194,4
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte		3.339,5		3.673,3	
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-4.438,7	-1.099,2	-4.546,4	-873,1	-226,1
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>401,4</b>		<b>433,1</b>	<b>-31,7</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 401,4 T€. Bei Bedarf können Giro-Kreditlinien kurzfristig vereinbart werden. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen gegebenenfalls für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 3.122,6 T€ (Vorjahr 2.989,7 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für den erheblichen Modernisierungsaufwand und die Finanzierung der Fremdkapitalkosten, insbesondere der planmäßigen Tilgungen. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.

Cashflow nach DVFA/SG in Mio. €



## Kapitalflussrechnung für 2025

### Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2025 T €	2024 T €
Jahresüberschuss	1.361,7	1.205,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.815,6	1.794,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-54,7	-9,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.122,6</b>	<b>2.989,7</b>
Zunahme (Vorjahreszunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	4,0	11,0
Abnahme (Vorjahreszunahme) sonstiger Aktiva	279,8	234,7
Abnahme (Vorjahresabnahme) sonstiger Passiva	-109,4	-37,0
Erträge aus Investitionszuschüssen	-199,9	-54,1
Zinsaufwendungen (+)/ Zinserträge (-)	497,4	513,8
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	254,0	0,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.848,5</b>	<b>3.658,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.725,3	-447,2
erhaltene Zinsen	4,6	7,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.720,7</b>	<b>-439,5</b>
Einzahlung aus der Valutierung	1.500,0	0,0
Planmäßige Tilgungen	-1.947,3	-1.917,0
außerplanmäßige Tilgung/Rückzahlung von Darlehen	-678,7	0,0
Gezahlte Zinsen	-502,0	-521,4
Gezahlte Dividenden	-217,8	-221,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-87,5	-107,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.933,3</b>	<b>-2.767,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>194,5</b>	<b>451,6</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.306,2	854,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.500,7</b>	<b>1.306,2</b>

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Eigenkapitalquote	48,7%	47,3%
Eigenkapitalrentabilität	3,4%	3,1%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,92 € mtl./m <sup>2</sup>	6,77 € mtl./m <sup>2</sup>
Fluktuationsquote	8,4%	7,0%
Leerstandsquote zum Stichtag	0,8%	0,6%
Durchschnittliche Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	33,81 € p.a./m <sup>2</sup>	32,65 € p.a./m <sup>2</sup>

## 3. Chancen- und Risikobericht

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der geopolitischen Lage weiterhin als sehr stabil erwiesen. Das Ziel der Klimaneutralität, die nicht vorhandenen Fördermittel, immense behördliche Auflagen zum Bau von Wohnungen und die Verteuerung von Materialien und Handwerkerleistungen hemmen die Wohnungswirtschaft aktuell massiv.

Für das Heimatwerk stellen nach wie vor der Fachkräftemangel und die damit verbundene stockende Erledigung von Aufträgen beziehungsweise lange Fertigstellungszeiträume und Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Herausforderung dar.

Erhöhte Risiken für Mietausfälle sind im Moment aufgrund eines noch hohen Beschäftigungsgrades in der Bevölkerung nicht erkennbar.

Auch in den nächsten Jahren wird das Hauptaugenmerk auf der Erhaltung und der Verbesserung des Bestandes, sowie auf Maßnahmen zur Energieeinsparung liegen, um die Qualität des Wohnungsbestandes nachhaltig zu sichern.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor beziehungsweise die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt. Die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie wird an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausgerichtet und kontinuierlich angepasst. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

Aufgrund der guten Erfahrungen ist zu erwarten, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen sind für 2026 im Bestand geplant. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Insbesondere im mittleren

Preissegment ist weiterhin mit sehr starker Nachfrage zu rechnen. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet. Eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in den innerstädtischen Lagen, ist deutlich erkennbar.

Die Zinsen haben sich zurzeit auf einem, im Vergleich zu den letzten Jahren, hohen Niveau eingependelt. Steigerungen bei den Kapitalkosten wird mit Forward-Darlehen und Bausparverträgen begegnet. Demografische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.449 T€ beziehungsweise 1.300 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von 3,25 Mio € geplant. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar. Dem Leerstandsrisiko wird durch hohe Investitionen in den Bestand begegnet.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichender Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und der hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Das Heimatwerk verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird

und direkt dem Vorstand untersteht. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil des Risikomanagementsystems. Kontroll- und Steuerungssysteme sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit offenkundigen Risiken.

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert. Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

## 4. Prognosebericht

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Unwetterereignisse, beziehungsweise Änderungen von klimatischen Bedingungen weltweit, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen, negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken.

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.906	9.090
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	3.559	3.250
Zinsaufwendungen	506	477
Jahresüberschuss	1.361	1.449

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen in Neubau, Modernisierung und Klimaneutralität weiter verbessert.

Das Thema Nachhaltigkeit hat weiterhin einen hohen Stellenwert inne. Die Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Chancen und Risiken unseres Handelns auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte sind hierbei im Nachhaltigkeitsmanagement abzubilden. Durch eine regelmäßige Berichterstattung über Nachhaltigkeitsaktivitäten werden Stakeholder informiert. Die nachhaltige Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen Emissionen um 3,0 kg/m<sup>2</sup>a gemindert werden. Für sechs Gebäude sind im nächsten Geschäftsjahr

Das Portfoliosystem zur Verwaltung des Immobilienbestandes unterstützt effektiv die Bestandsverwaltung und die Modernisierungsplanung. Viele Informationen zu Objekten, Häusern oder Wohnungen sind jederzeit abrufbar und können Risiken aufzeigen oder werden in den Planungen der Modernisierungsprogramme berücksichtigt.

Zusammenfassend sind keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken absehbar.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden zukunftsorientiert fortgeführt. Neubauvorhaben befinden sich derzeit nicht in Planung. An- und Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 1.449 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell eine Umlage von bis zu 20%. Die Belastung für das Heimatwerk beträgt im nächsten Jahr 3.000 €.

Für die Bewirtschaftung des Bestandes der Genossenschaft belief sich der gesamte klimabereinigte Endenergieverbrauch für Beheizung und Warmwasseraufbereitung im Jahr 2024 auf 9.781 MWh (durchschnittlich 92,9 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Das geplante Klimaschutzziel – die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um 65% – ist mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden – zu erreichen. Ebenfalls ist in den umgebauten Heizungsanlagen ein Monitoring implementiert. Ziel ist es mit der erarbeiteten Klimastrategie, das im Pariser Klima-Abkommen fixierte »Zwei-Grad-Ziel« zu erreichen.

Für das Bundesland Niedersachsen wurde eine Anpassung der Klimaschutzziele vorgenommen. Nach diesem Beschluss soll die Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits 2040 erfolgen. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 75% verringert werden, bis 2035 um 90%.

Im Rahmen des Aufbaus eines CO<sub>2</sub>-Monitorings wurden für das Jahr 2024 die direkten Treibhausgasemissionen für den Gebäudebestand ermittelt.

Die Emissionsquellen resultieren aus:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 1.334 t/CO<sub>2</sub>-eq
- Fernwärmebezug und Stromverbrauch inklusive mieterseitigem Stromverbrauch für Warmwasseraufbereitung (Scope 2): 558 t/CO<sub>2</sub>-eq

Dies entspricht für 2024 einem durchschnittlichen klimabereinigten CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 18,0 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Scope 1 und 2). Für die Genossenschaft beträgt die Reduzierung der durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Relation zum GdW-Durchschnittswert von 1990 (69 kg/m<sup>2</sup>) im Erhebungsjahr 2024 somit 74%.

Im Berichtsjahr wurden gezielte Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere die Aufstellung von Bienenvölkern an ausgewählten Standorten. Diese leisten einen Beitrag zur Stabilisierung lokaler Bestäuberpopulationen und zur Förderung ökologischer Kreisläufe.

Darüber hinaus wurden an Wohngebäuden Nisthilfen installiert, um zusätzliche Lebensräume für gebäudebrütende Vogelarten sowie Insekten zu schaffen. Ergänzend erfolgte die Anlage von Blühwiesen auf geeigneten Freiflächen. Hierdurch werden Nahrungsangebote für Bestäuber erweitert und bislang konventionell gepflegte Grünflächen ökologisch aufgewertet. Zusätzlich wurden Insektenhotels errichtet, um Brut- und Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Insektenarten bereitzustellen.

Die umgesetzten Maßnahmen dienen der langfristigen ökologischen Aufwertung unserer Liegenschaften und tragen zur Förderung der Artenvielfalt im urbanen Raum bei. Die Weiterentwicklung biodiversitätsfördernder Maßnahmen wird fortlaufend geprüft.

Hannover, 16. Februar 2026

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand



Melanie Mahn



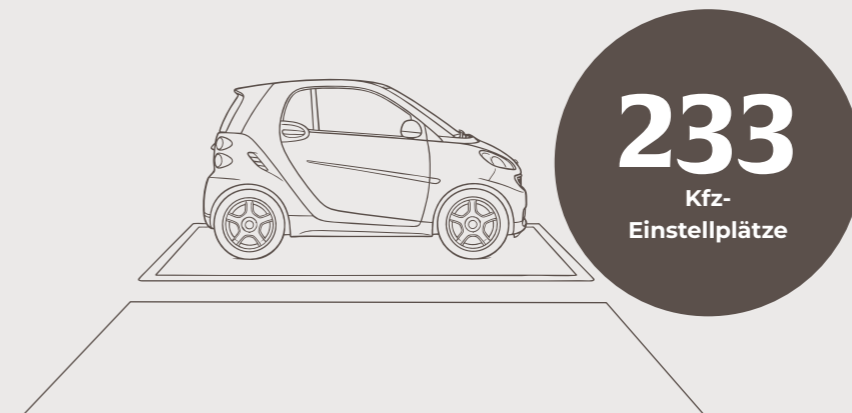
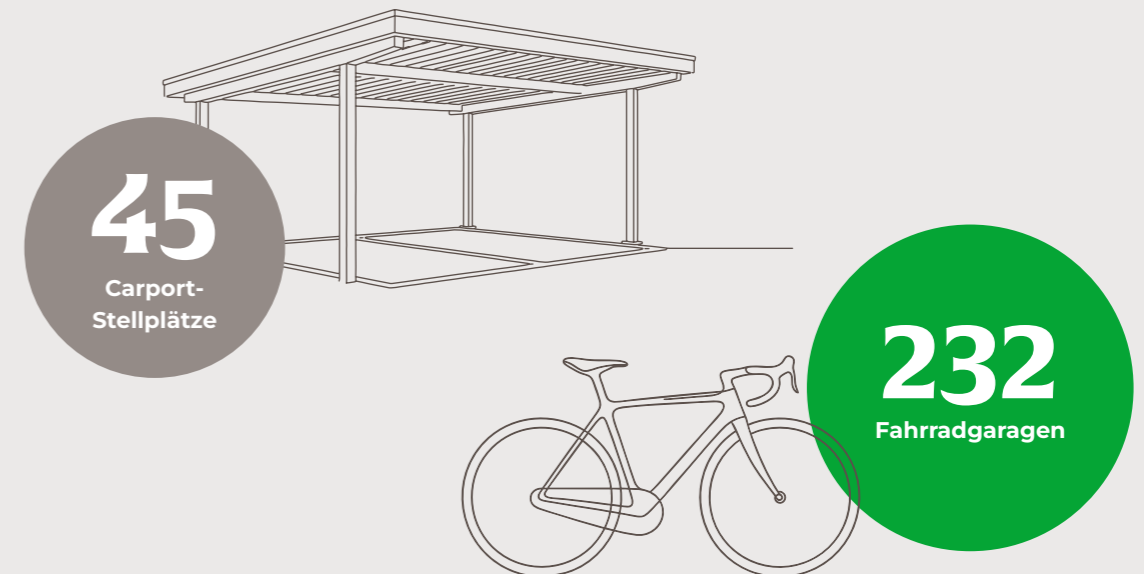
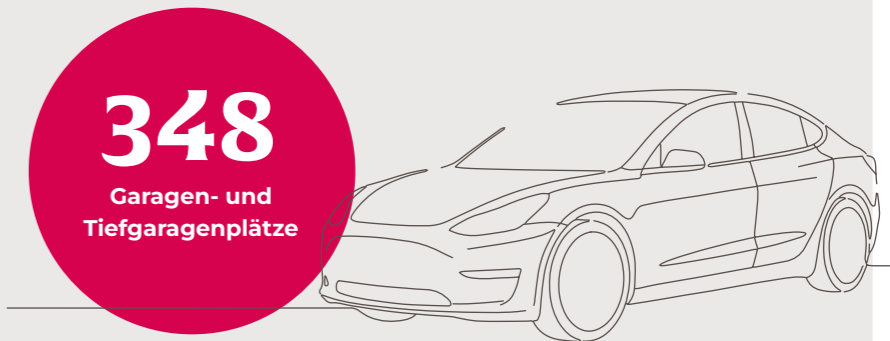
Cord Holger Hecht



Außeneinheit der Wärmepumpe im Garten der Spittastraße 14-24.

# Bestand an Parkplätzen

Am 31. Dezember 2025 verfügte unsere Genossenschaft über:





## NACH- HALTIGKEITS- BERICHT

Bienenvolk im Hof unserer  
Verwaltung Am Jungfernplan 3.

## Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt und gezielt in die Modernisierung und energetische Optimierung unseres Bestandes investiert. Durch die Umsetzung weiterer Effizienzmaßnahmen konnten wir den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Gebäude nachhaltig senken und gleichzeitig den Wohnkomfort für unsere Mitglieder erhöhen.

Auch die soziale Verantwortung blieb ein zentrales Handlungsfeld. Bezahlbarer Wohnraum und eine transparente Kommunikation

bilden die Grundlage unseres Handelns und stärken das genossenschaftliche Miteinander. So schaffen wir Vertrauen und fördern eine langfristige Stabilität unserer Gemeinschaft.

Um unser Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 konsequent zu verfolgen, haben wir im vergangenen Geschäftsjahr mehrere Fernwärmeprojekte erfolgreich geplant und umgesetzt. Durch die Anbindung weiterer Liegenschaften an effiziente Fernwärmenetze leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur langfristigen Dekarbonisierung unseres



Vollelektrisch unterwegs:  
neues E-Auto im Heimatwerk-Fuhrpark.

Gebäudebestandes. Gleichzeitig erhöhen wir die Versorgungssicherheit und schaffen eine nachhaltige, zukunftsfähige Wärmeinfrastruktur für unsere Bestände.

Neben der Fernwärme bleibt die Wärmepumpentechnologie eine weitere zentrale und zukunftsweisende Säule unserer Klimastrategie. Sie stellt insbesondere dort, wo keine Fernwärmeanbindung möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist, eine effiziente und umweltfreundliche Alternative dar und wird auch künftig eine wichtige Rolle in unserer energetischen Transformation spielen.

Eine weitere tragende Säule unserer Strategie ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr hat das Heimatwerk insgesamt 175 kWp installierte Leistung neu realisiert und damit einen weiteren wichtigen Schritt zur Eigenstromerzeugung und zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen. Auch bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen wir konsequent ökologische Aspekte und den Schutz heimischer Tierarten. So wurden beispielsweise im Zuge

der Dachsanierung in der Bergiusstraße 25–37 B gezielt Nistmöglichkeiten für Mauersegler geschaffen.

Mit der Integration entsprechender Niststeine und Brutplätze leisten wir einen aktiven Beitrag zum Artenschutz und verbinden bauliche Modernisierung mit ökologischer Verantwortung. Darüber hinaus haben wir auf dem Gelände unseres Bürogebäudes zwei Bienenstöcke eingerichtet. Mit diesem Engagement fördern wir aktiv die Biodiversität und leisten einen Beitrag zum Erhalt der heimischen Bestäuber-Population. Gleichzeitig schaffen wir ein sichtbares Zeichen für unser ökologisches Verantwortungsbewusstsein und sensibilisieren für die Bedeutung funktionierender Ökosysteme.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurde zudem eine Blüh- und Bienenwiese angelegt. Mit der naturnahen Gestaltung zusätzlicher Grünflächen schaffen wir wertvolle Lebensräume für Insekten und fördern nachhaltig die Artenvielfalt. Gleichzeitig tragen wir zu einer ökologischen Aufwertung unseres Standorts bei und setzen ein weiteres Zeichen für gelebten Umweltschutz.



Neues Dach und Photovoltaikanlage in der Bergiusstraße 25–37 B.

## Investitionen in nachhaltige Projekte 2025





**JAHRES-  
ABSCHLUSS**

Wohnanlage Am Reitbach 12,  
Kirchdorfer Straße 9  
in Barsinghausen.

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.979.532,27	11.778.127,57
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-288.334,81	-37.942,61
Andere aktivierte Eigenleistungen	53.759,26	14.558,92
Sonstige betriebliche Erträge	369.701,58	289.106,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-6.274.304,79	-6.165.850,89
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.840.353,51</b>	<b>5.877.999,19</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.056.330,11 €	-1.315.540,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-259.210,48 €	-242.928,11
davon für Altersversorgung	19.767,63 €	(19.514,12)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.815.587,79	-1.794.037,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-537.175,34	-556.923,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.568,05	7.575,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-506.206,28	-525.976,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.670.411,56</b>	<b>1.747.992,43</b>
Sonstige Steuern	-308.734,34	-542.499,51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.361.677,22</b>	<b>1.205.492,92</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.147.747,22	-987.682,92
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>213.930,00</b>	<b>217.810,00</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### AKTIVSEITE

#### ANLAGEVERMÖGEN

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.734.964,98		75.813.683,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.592,51		184.241,79
Anlagen im Bau	0,00		0,00
		<b>75.919.695,56</b>	<b>76.010.063,13</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b> Unfertige Leistungen	2.784.429,65		3.072.764,46
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.793.240,66	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> Forderungen aus Vermietung	67.463,74		71.183,94
Sonstige Vermögensgegenstände	401.458,08	468.921,82	469.658,86
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.500.655,81		1.306.216,64
Bausparguthaben	72.593,04	1.573.248,85	46.193,20
		<b>4.835.411,33</b>	<b>4.974.828,11</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.662,94</b>	<b>4.681,59</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.759.769,83</b>	<b>80.989.572,83</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### PASSIVSEITE

#### EIGENKAPITAL

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	275.250,00		162.250,00
der verbleibenden Mitglieder	5.198.500,00		5.356.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	32.250,00	5.506.000,00	74.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	750,00 €		(250,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b> Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	6.300.000,00	200.000,00 €	6.100.000,00 (200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	10.000.000,00	0,00 €	10.000.000,00 (0,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	17.367.628,16	33.667.628,16	16.419.880,94 (787.682,92)
<b>Bilanzgewinn</b> Jahresüberschuss	1.361.677,22		1.205.492,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.147.747,22	213.930,00	987.682,92
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>39.387.558,16</b>	<b>38.331.190,94</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	184.579,29		239.311,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	112.600,00	297.179,29	108.600,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.831.779,47		27.286.771,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.714.004,72		10.385.837,71
Erhaltene Anzahlungen	3.661.884,50		3.629.977,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus Vermietung b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.581,98 805.970,51		21.967,18 942.074,89
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	31.622,28 0,00 € 0,00 €		33.458,56 0,00 0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.188,92	10.188,92	10.383,98
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.759.769,83</b>	<b>80.989.572,83</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2025 der Heimatwerk Hannover eG

## Am Jungfernplan 3, 30171 Hannover

Die Heimatwerk Hannover eingetragene Wohnungsgenossenschaft ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Reg.-Nr. 209.

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV). Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches

(HGB) für kleine Gesellschaften. Erleichterungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Gliederungssystematik des Gesamtkostenverfahrens.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte sind vergleichbar.

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

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Die Abschreibung in der Bilanzposition »Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten« erfolgte unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ursprüngliche Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Bauten auf fremden Grundstücken wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die ursprünglichen Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungs- und eigenen Architektenkosten.

Die Zugänge für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 7,7% bis 33 1/3% abgeschrieben. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite der Bilanz beinhalten Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgte mit dem jeweiligen Nennbetrag.

## Rückstellungen für Pensionen

Die Berechnung der Rückstellung für Pensionen erfolgte nach dem PUC-Verfahren (Projected Unit Credit Method).

Die Höhe wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für eine Pension wurden die Teilwerte ermittelt. Weitere Anwartschaften bestehen nicht. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages aufgrund von Festzusagen keine Gehaltssteigerung berücksichtigt. Der Rententrend wurde mit 2% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06%.

Rückstellungen für passive latente Steuern wurden unter Anwendung des § 274 a Nr. 4 HGB nicht gebildet.

Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

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

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

In der Position »Unfertige Leistungen« werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.784.429,65 € (Vj. 3.072.764,46 €) ausgewiesen.

nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Ein in 2042 fälliger Tilgungszuschuss ist in Höhe von 325.725,00 € ausgewiesen.

In der Position »Sonstige Vermögensgegenstände« sind Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst

In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Urlaubsansprüche	19.000,00 €
Prüfungskosten	34.000,00 €
Mitgliederversammlung	30.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	16.000,00 €
sonstige Rückstellungen	13.600,00 €
	<b>112.600,00 €</b>

## Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

## Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

	ANSCHAFFUNGSWERTE					ABSCHREIBUNGEN					RESTBUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegen- stände</b>	<b>140.012,95</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.600,64</b>	<b>0,00</b>	<b>136.412,31</b>	<b>-140.012,95</b>	<b>0,00</b>	<b>3.600,64</b>	<b>-136.412,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.402.784,04	1.675.544,00	0,00	0,00	116.078.328,04	-38.589.100,77	-1.754.262,29	0,00	-40.343.363,06	75.734.964,98	75.813.683,27	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	61.034,50	-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07	
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	6.306,41	-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	709.877,00	49.676,22	-24.827,66	0,00	734.725,56	-525.635,21	-61.325,50	24.827,66	-562.133,05	172.592,51	184.241,79	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Sachanlagen</b>	<b>115.180.001,95</b>	<b>1.725.220,22</b>	<b>-24.827,66</b>	<b>0,00</b>	<b>116.880.394,51</b>	<b>-39.169.938,82</b>	<b>-1.815.587,79</b>	<b>24.827,66</b>	<b>-40.960.698,95</b>	<b>75.919.695,56</b>	<b>76.010.063,13</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>115.320.014,90</b>	<b>1.725.220,22</b>	<b>-28.428,30</b>	<b>0,00</b>	<b>117.016.806,82</b>	<b>-39.309.951,77</b>	<b>-1.815.587,79</b>	<b>28.428,30</b>	<b>-41.097.111,26</b>	<b>75.919.695,56</b>	<b>76.010.063,13</b>	

**Verbindlichkeiten**

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel:

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.831.779,47	1.288.790,61	5.285.545,20	20.257.443,66	26.831.779,47	Grundpfandrechte
Vorjahr	27.286.771,57	1.279.939,81	5.216.169,56	20.790.662,20	27.286.771,57	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.714.004,72	685.447,70	2.884.283,69	6.144.273,33	9.714.004,72	Grundpfandrechte
Vorjahr	10.385.837,71	671.832,99	2.826.631,56	6.887.373,16	10.385.837,71	
Erhaltene Anzahlungen	3.661.884,50	3.661.884,50				
Vorjahr	3.629.977,00	3.629.977,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	825.552,49	627.479,04	198.073,45			
Vorjahr	964.042,07	768.242,15	195.799,92			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.581,98	19.581,98				
Vorjahr	21.967,18	21.967,18				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	805.970,51	607.897,06	198.073,45			
Vorjahr	942.074,89	746.274,97	195.799,92			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.622,28	31.251,54	370,74			
Vorjahr	33.458,56	33.054,84	403,72			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.064.843,46</b>	<b>6.294.853,39</b>	<b>8.368.273,08</b>	<b>26.401.716,99</b>	<b>36.545.784,19</b>	
Vorjahr	42.300.086,91	6.383.046,79	8.239.004,76	27.678.035,36	37.672.609,28	

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich zusammen aus:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	8.906.213,45 €	8.737.814,51 €
Aufwendungszuschüsse	11.256,00 €	11.256,00 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	3.062.062,82 €	3.029.057,06 €
	<b>11.979.532,27 €</b>	<b>11.778.127,57 €</b>

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich zusammen aus:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	2.513.578,94 €	2.513.308,16 €
Modernisierung und Instandhaltung	3.559.722,20 €	3.421.821,07 €
Erbbauzinsen und andere Aufwendungen	201.003,65 €	230.721,66 €
	<b>6.274.304,79 €</b>	<b>6.165.850,89 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge.

Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 62.758,35 € (Vj. 62.758,35 €) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden bei den Pensionsrückstellungen Aufzinsungsbeträge in Höhe von 4.175,29 € verbucht (Vj. 4.553,00 €).

**D. Sonstige Angaben**

**1. Personal** Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2025 durchschnittlich 16 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und ein Auszubildender angestellt. 8 Hauswarte und Aushilfen wurden im »Mini-Job« beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Kaufmännische Auszubildende	1	-
Technische Mitarbeiter	3	-
Hausmeister	3	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	8

**2. Mitgliederbewegung** Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr 2025 um 3 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 631 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3094 Mitglieder mit 20.796 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2025 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.198.500,00 €.

Geschäftsjahr	2025	2024
Zugänge Mitglieder	144	143
Abgänge Mitglieder	147	122
Stand am 31.12.	3.094	3.097
Geschäftsanteile	20.796	21.427

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 158.000,00 € vermindert.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

**3. Finanzielle Verpflichtungen** In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 737 T€.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sind Erträge aus Investitionszuschüssen 199,9 T€ enthalten.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Rückstellungsbedarf in Höhe von 180.816,- €. Es ergibt sich eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 3.763,00 €.

**4.** Als Mietsicherheiten sind Mietkautionen in Höhe von 32.509,21 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

**5.** Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

**6.** Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres, aber bis zur Beendigung der Aufstellung des Abschlusses eingetreten sind, und die weder in Bilanz noch Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

**7. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn:** Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs.1c i.V.m. § 40 unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.361.677,22 € wird in Höhe von 1.147.747,22 € den Ergebnisrücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 213.930,00 € als Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

**8. Name und Anschrift der zuständigen Prüfungsverbände:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

**9. Mitglieder des Vorstandes:**  
Cord Holger Hecht hauptamtlich  
Melanie Mahn hauptamtlich

**10. Mitglieder des Aufsichtsrates:**  
Detlef Meine (Vorsitzender) Technischer Berater  
Dr. Pia Leipertz (stellvertr. Vorsitzende) Syndikusanwältin  
Petra Engelhart Bilanzbuchhalterin  
Alexander Faul Dipl. Bauingenieur  
Jürgen Köhler Dipl.-Ing. Versorgungstechnik  
Insa Kübler Immobilienökonomin (ab 20. Mai 2025)  
Frank Rasche Pressesprecher MI Nds.

Hannover, 16. Februar 2026



Melanie Mahn



Cord Holger Hecht



## BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

Hof der Wohnanlage  
Moosbergstraße 4/4 A,  
Eichsfelder Straße 72 in Stöcken.

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat trat im vergangenen Jahr zu insgesamt 12 Sitzungen zusammen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand sowie vier im Rahmen eines Arbeitskreises zur Erarbeitung einer Satzungsänderung.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war jederzeit konstruktiv und von gegenseitigem Vertrauen geprägt.

Im Rahmen dieser Zusammenarbeit konnte sich der Aufsichtsrat fortlaufend von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowie umfassend schriftlich und mündlich über die für das Unternehmen relevanten Vorgänge und Maßnahmen. Vor den Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Unterlagen auseinanderzusetzen. Soweit nach Gesetz oder Satzung erforderlich, hat der Aufsichtsrat zu einzelnen Geschäftsvorgängen seine Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit allen für die Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung sowie des Risikomanagements. Der Vorstand berichtete regelmäßig über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen

Geschäftsfelder sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen, insbesondere zu Plan-Ist-Vergleichen der Wirtschafts- und Finanzpläne, zu Fluktuationsraten im Wohnungsbestand, zur Zinssituation sowie zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage in Deutschland im Kontext der Genossenschaft.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat anhand der vom Vorstand vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen. Er gelangte zu der Einschätzung, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Über laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde der Aufsichtsrat zeitnah informiert.

Risiken und Chancen wurden vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet. Die wirtschaftlich sehr stabile und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk e.G. konnte daher auch im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich fortgesetzt und weiter ausgebaut werden.

Für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr 2025 Investitionen in Höhe von über 5 Mio. € getätigt. Am 24.11.2025 hat der Aufsichtsrat dem Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Gesamtvolumen von 4,25 Mio. € zugestimmt.

Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst.

## Jahresabschluss zum 31.12.2025

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 16.02.2026 ausführlich mit dem Jahresabschluss sowie dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 befasst. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen sowie der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und vollständig zur eigenen Prüfung vor.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 16.03.2026 wurden die Unterlagen in Anwesenheit des beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen

Bremen angestellten Abschlussprüfers eingehend erörtert. Der Prüfer berichtete dabei über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus eigenständig geprüft und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen.

## Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat

Frau Dr. Leipertz und Herr Rasche beendeten im Mai 2025 turnusgemäß ihre dreijährige Amtszeit. Im Rahmen der Neuwahlen wurden beide für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Zusätzlich stellte sich Frau Kübler erstmals zur Wahl. Sie wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig gewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 02.06.2025 bestätigte der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzenden und wählte Frau Dr. Leipertz zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr hohes Engagement und die erneut sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

*Hannover, den 20.03.2026*

*Detlef Meine  
Aufsichtsratsvorsitzender*

# Mitgliedschaften und Beteiligungen



**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin



**Förderverein Klimaschutzagentur Region Hannover e.V.**  
Friedrichswall 15  
30159 Hannover



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.**  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover



**Katholischer Siedlungsdienst e.V.**  
Kleine Alexanderstraße 12  
10178 Berlin



**Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**  
Peter-Müller-Straße 19  
40468 Düsseldorf



**Caritasverband Hannover e.V.**  
Leibnizufer 13–15  
30169 Hannover



**Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.**  
Knobelsdorffstraße 96  
14050 Berlin



**Industrie- und Handelskammer Hannover**  
Bischofsholer Damm 91  
30173 Hannover



**Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region e.V.**  
Stephanusstraße 58  
30449 Hannover



**SCHUFA Holding AG**  
Kormoranweg 5  
65201 Wiesbaden



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



**Initiative Wohnen 2050**  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main



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

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

## Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

## Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden

handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

*Hannover, den 25.02.2026*

*Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.*

*Mandy Wagner  
Wirtschaftsprüferin*



## Impressum

**HERAUSGEBER**  
 Heimatwerk Hannover eG  
 Am Jungfernplan 3  
 30171 Hannover  
 Telefon 0511 85 62 58-3  
 Telefax 0511 85 62 58-55  
 info@heimatwerk.de

heimatwerk.de

**VORSTAND**  
 Melanie Mahn (V.i.S.d.P.),  
 Cord Holger Hecht

**REDAKTION**  
 Melanie Mahn, Sabina Fragge

**GENOSSENSCHAFTSREGISTER**  
 Amtsgericht Hannover  
 Gen.-Reg.-Nr. 209

**PRÜFUNGSVERBAND**  
 Verband der Wohnungs- und  
 Immobilienwirtschaft in  
 Niedersachsen und Bremen e.V.

**GRAFIK**  
 massgestaltet.de,  
 Gunnar Becker

**FOTOS**  
 Christian Behrens,  
 Heimatwerk

## Kontakt

Telefon 0511 85 62 58-3  
info@heimatwerk.de  
heimatwerk.de

Heimatwerk Hannover eG  
Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover

