



MEHR WIR FÜR'S QUARTIER

Geschäftsbericht 2025

Bericht des Vorstandes + Jahresabschluss

BERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

3

WIRTSCHAFTSBERICHT

4

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

5

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

8

PROGNOSEBERICHT

10

ESG-BERICHT

12

TEAMWORK

14

FÖRDERAUFTRAG 2025

14

UNSERE QUALITÄTSVERSPRECHEN

15

JAHRESABSCHLUSS 2025

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 der Neustädter Straße 30, 31515 Wunstorf. Seit dem 1. Januar 1990 ist die Genossenschaft als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft anerkannt. Die Geschäftstätigkeit ist damit auf die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes einschließlich Modernisierung und Instandhaltung sowie auf die Durchführung eigener Neubaumaßnahmen beschränkt.

Am 21. Dezember 1989 wurde die hundertprozentige Tochtergesellschaft wb Service GmbH, Wunstorf, gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. Februar 1990. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 300 TEuro. Die Genossenschaft ist personallos; mit Wirkung zum 1. Januar 1999 wurde das gesamte Personal auf die Tochtergesellschaft übertragen. Auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages führt die wb Service GmbH die laufenden Geschäfte der Genossenschaft. Zwischen dem Vorstand der Wunstorfer Bauverein eG und der Geschäftsführung der wb Service GmbH besteht Personenidentität.

Die Wohnungen der Genossenschaft werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Ziel der Geschäftspolitik ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten oder maximaler Gewinne, sondern die nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes. Erwirtschaftete Ertragssteigerungen werden gezielt zur Bestandsverbesserung eingesetzt, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit der Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und eine dauerhaft sichere Vermietung zu gewährleisten.

Von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft sind eine hohe Mitgliederbindung sowie eine qualitativ gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung für alle Generationen. Ergänzend hierzu bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern umfangreiche Serviceleistungen rund um das Wohnen an. Hierzu zählen unter anderem regelmäßig stattfindende Veranstaltungen und Ausflüge für unterschiedliche Zielgruppen, die das gemeinschaftliche Miteinander und die Identifikation mit der Genossenschaft fördern. ■



WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Wunstorf wird als Mittelstadt eingestuft und übernimmt mit ihrer bestehenden Infrastruktur die Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Die Wunstorfer Bauverein eG ist mit einem Wohnungsbestand von rund 1.500 Wohnungen der größte institutionelle Anbieter von Wohnraum im Raum Wunstorf.

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Genossenschaft ist insbesondere aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover als vorteilhaft einzustufen. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 (Analyse & Konzepte) ist bis zum Jahr 2030 von einem leichten Nachfrageanstieg in Höhe von rund 1 % pro Jahr auszugehen.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

Die Planung für das Geschäftsjahr 2025 basierte auf vorläufigen Vorjahreszahlen. Im Vergleich zu den geplanten Aufwendungen und Erträgen ergaben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen, die im Folgenden erläutert werden.

Unternehmensentwicklung [TEuro]	2025	2025	2024
	Plan	Ist	Ist
Umsatzerlöse aus Mieten	7.833	8.111	7.584
Instandhaltungsaufwendungen	2.449	2.609	2.612
Zinsaufwendungen	701	664	621
Jahresüberschuss	455	1.148	369

Die Abweichungen resultieren im Wesentlichen aus mehreren Planabweichungen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung fielen aufgrund bestandsweiter Anpassungen der Nutzungsentgelte sowie geringerer Erlösschmälerungen um 3,5 % höher aus als geplant. Die Nutzungsentgelte wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen an die gestiegene Kosten- und Aufwandsstruktur angepasst und beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 für den Wohnungsbestand durchschnittlich auf 6,50 Euro/m² nach 6,14 Euro/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren mit einer Quote von 0,8 % nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote lag mit 6,3 % leicht unter dem Vorjahreswert von 6,6 %.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 26,08 Euro/m² (VJ 26,26 Euro/m²) und lagen aufgrund gestiegener Kosten für Bauleistungen sowie Mehraufwendungen bei der laufenden Instandhaltung insgesamt um 160 TEuro über den geplanten Ansätzen. Für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 947 TEuro investiert (VJ 3.568 TEuro).

Die Zinsaufwendungen lagen mit 37 TEuro unter dem Planansatz, was im Wesentlichen auf spätere Darlehensvaluierungen zurückzuführen ist.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterentwickelt, die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage nachhaltig gestärkt. ■

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar. [siehe unten]

Auf der Vermögensseite standen im Geschäftsjahr Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 1.178 TEuro Abschreibungen von 1.772 TEuro gegenüber. Die Anlagenintensität blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 89 % unverändert. Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 105 TEuro. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus dem gestiegenen Bestand an liquiden Mitteln.

Auf der Kapitaleseite erhöhte sich der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozentpunkte auf 32 %. Diese Entwicklung ist trotz einer um 1 % gesunkenen Bilanzsumme eingetreten und resultiert aus der im Geschäftsjahr erzielten positiven Ertragslage. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss in Höhe von 1.148 TEuro. Dem standen Ausschüttungen aus der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 70 TEuro gegenüber. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder nahmen um 60 TEuro ab.

Die Rückstellungen betreffen insbesondere die Pensionsrückstellungen sowie die sonstigen Rückstellungen. Die übrigen mittelfristigen Passivposten resultieren aus Wohnungsbauprämien.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr um 1.454 TEuro auf insgesamt 45.814 TEuro. Der Rückgang ist auf planmäßige Darlehenstilgungen und Umschuldungen sowie auf eine geringere Valutierung von Dauerfinanzierungsmitteln für Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen. Den Darlehensaufnahmen einschließlich Umfinanzierungen in Höhe von 1.046 TEuro standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.883 TEuro gegenüber. Damit wurde die Finanzkraft der Genossenschaft weiter gestärkt und die Kapitaldienstfähigkeit nachhaltig gesichert.

Im Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Jahr 2020 ein Entgelt für die Belegungsbindung aus einem Vertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Höhe von 650 TEuro passiviert. Dieser Posten vermindert sich entsprechend der Vertragslaufzeit anteilig ertragswirksam und wirkt sich damit planbar auf die zukünftige Ertragslage aus.

Insgesamt ist die Vermögenslage der Genossenschaft geordnet. Die positive Ertragsentwicklung, der weitere Abbau der Verbindlichkeiten sowie die Stärkung der Eigenkapitalbasis führen zu einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Kapitalstruktur.

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen	61.383	89	62.007	89	-624
Umlaufvermögen	7.706	11	7.601	11	105
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0	2	0	-1

Gesamtvermögen	69.090	100	69.610	100	-520
----------------	--------	-----	--------	-----	------

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Eigenkapital	22.320	32	21.292	30	1.028
Rückstellungen	517	1	537	1	-20
Verbindlichkeiten	45.814	66	47.268	68	-1.454
Rechnungsabgrenzungsposten	439	1	513	1	-74

Gesamtkapital	69.090	100	69.610	100	-520
---------------	--------	-----	--------	-----	------

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen. [siehe unten]

Der Jahresüberschuss resultiert – wie in den Vorjahren – überwiegend aus der laufenden Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 594 TEuro. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Nutzungsentgelte zurückzuführen, mit der der gestiegenen Kostenentwicklung in der Hausbewirtschaftung Rechnung getragen wurde.

Das Finanzergebnis fiel im Geschäftsjahr 2025 aufgrund der Dividendenausschüttung der Tochtergesellschaft wb Service GmbH in Höhe von 200 TEuro höher aus als im Vorjahr.

Ertragslage [TEuro]	2025	2024	Veränderung
Betriebsergebnis	910,2	316,2	594,0
Finanzergebnis	252,5	59,0	193,5
Neutrales Ergebnis	-14,3	-6,0	-8,3
Jahresüberschuss	1.148,4	369,2	779,2

FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten jederzeit und fristgerecht nachzukommen. Darüber hinaus ist die Finanzsteuerung darauf ausgerichtet, neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 2 % ausreichende Liquidität zu generieren, um die Finanzierung der laufenden Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie geplanter Investitionen sicherzustellen, ohne die Eigenkapitalquote nachteilig zu beeinflussen.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die jeweiligen Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang zu entnehmen. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente wie Swaps, Caps oder vergleichbarer Sicherungsinstrumente erfolgte nicht.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von in der Regel 10, 15 oder 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung der Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,57 % und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt stellte sich die Finanzlage im Geschäftsjahr als geordnet dar; die Liquidität war jederzeit sichergestellt.



Kapitalflussrechnung [TEuro]	31.12.2025	31.12.2024	Veränderungen
Jahresüberschuss	1.148,4	369,2	779,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.257,6	2.422,1	835,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.005,8	-5.087,1	4.081,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.952,7	2.058,8	-4011,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	299,1	-606,2	905,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.608,1	4.214,3	-606,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.907,2	3.608,1	299,1

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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 finanziellen Leistungsindikatoren spiegeln die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. Die durchschnittlichen Buchwerte je Quadratmeter verringerten sich im Geschäftsjahr um 10 Euro/m².

Diese Veränderung steht im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen, die das Investitionsvolumen überstiegen. Gleichzeitig sank die Verschuldung um 21 Euro/m², was auf die planmäßige Tilgung von Darlehen sowie eine geringere Inanspruchnahme von Fremdmitteln zurückzuführen ist.

Der durchschnittliche Mietenmultiplikator reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,6. Der im Geschäftsjahr 2025 ermittelte Faktor von 7,5 verdeutlicht, dass sich die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens unter Zugrundelegung der jährlichen Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen rechnerisch innerhalb eines Zeitraums von rund acht Jahren amortisieren. ■

Kennzahlen	2025	2024	
Eigenkapitalquote	32	30	[%]
Durchschnittliche Buchwerte	597	607	[Euro/m²]
Durchschnittliche Verschuldung	407	428	[Euro/m²]
Durchschnittlicher Mietenmultiplikator	7,5	8,1	[Faktor]

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst alle Maßnahmen zum systematischen und transparenten Umgang mit Risiken und Chancen. Es ist in die Planungs- und Berichtsprozesse des Controllings eingebunden und stellt einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmenssteuerung dar. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, Risikopotenziale frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu steuern sowie den Fortbestand der Genossenschaft nachhaltig zu sichern. Das Risikomanagementsystem basiert auf vier Säulen: dem internen Überwachungssystem, dem Controlling, einem Frühwarnsystem sowie dem Compliance- Management.

Die Risikostrategie richtet sich unter Beachtung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Anforderungen an der Geschäftsstrategie der Genossenschaft aus und unterstützt die nachhaltige Entwicklung sowie die Förderung der Mitglieder. Das Risiko- und Compliance-Management wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann sich dieses Risiko langfristig erhöhen. Durch bedarfsgerechte Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Die langfristigen Fremdmittel bestehen überwiegend aus langfristigen Annuitätendarlehen mit dinglicher Besicherung. Das weiterhin erhöhte Zinsniveau wirkt sich auf Neu- und Prolongationsfinanzierungen kostenerhöhend aus. Aufgrund steigender Tilgungsanteile sowie einer ausgewogenen Verteilung der Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken insgesamt als begrenzt einzuschätzen.

In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen oder Liquiditätsengpässen sind derzeit nicht erkennbar.

Preisänderungsrisiken bestehen insbesondere bei Baukosten im Zusammenhang mit Investitionen in den Bestand sowie bei Neubauvorhaben. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch vorsorgliche Kostensätze in der Planungsphase sowie durch ein projektbegleitendes Controlling begrenzt.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten erschweren die wirtschaftliche Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Energiepreise bestehen unverändert Unsicherheiten. Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die damit verbundenen Anforderungen an den Gebäudebestand stellen auch für die Genossenschaft langfristige Herausforderungen dar.

Im Geschäftsjahr wurden an 32 Gebäuden beziehungsweise Hauseingängen Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung begonnen oder umgesetzt. Schwerpunkte waren der Austausch von Heizungsanlagen, teilweise mit Umstellung des Energieträgers, sowie Maßnahmen zur Anlagenoptimierung, Gebäudeautomation und digitalen Nutzerunterstützung, unter anderem durch digitale Heizkörperthermostate.

Mit der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme verfolgt die Genossenschaft das Ziel, Betriebskostensteigerungen langfristig zu begrenzen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Belastung für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen trotz Einsparmaßnahmen weiter steigen kann. Die Unternehmensstrategie wurde daher um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt. Auf Basis einer CO₂-Bilanz wurden Reduktionspfade definiert und in die zehnjährige Wirtschafts- und Finanzplanung integriert.

Die weiterhin herausfordernden weltwirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wirken sich belastend auf die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland aus und bergen Risiken von Versorgungsengpässen, steigenden Energie- und Betriebskosten sowie einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen.

Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements darauf ausgerichtet, unternehmensspezifische Risiken frühzeitig zu erkennen und die Zielerreichung der Genossenschaft sicherzustellen.



CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die kommenden Jahre wird weiterhin von einer insgesamt günstigen Vermietungssituation im Geschäftsgebiet der Genossenschaft ausgegangen. Auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen werden steigende Nutzungsentgelte sowie zusätzliche Vermietungspotenziale durch neu geschaffenen Wohnraum erwartet.

Die seit Jahren kontinuierlich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand tragen dazu bei, auch künftig eine stabile Vermietungsquote zu sichern.

Im Rahmen der Bestandsentwicklung wird neben der energetischen Optimierung weiterhin ein Schwerpunkt auf die Anpassung des Wohnungsangebotes an demografische Veränderungen gelegt. Insbesondere soll der Anteil barrierearmer Wohnungen bedarfsgerecht weiter erhöht werden, um die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes zu unterstützen.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote sowie quartiersbezogenen Aktivitäten tragen zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in den Beständen bei und fördern ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen.

Die Genossenschaft beabsichtigt, diese Angebote auch künftig bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und dabei unterschiedliche Alters- und Zielgruppen zu berücksichtigen. Hierdurch soll ein zusätzlicher Mehrwert für die Mitglieder über das reine Wohnen zu fairen Nutzungsentgelten hinaus geschaffen werden.

Weitere Entwicklungschancen ergeben sich – unter der Voraussetzung einer wirtschaftlich darstellbaren Umsetzung – durch den Erwerb geeigneter Wohnungsbestände sowie durch eigene Neubaumaßnahmen.

Insgesamt ergeben sich aus heutiger Sicht Chancen für eine stabile und nachhaltige Weiterentwicklung der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der derzeit absehbaren gesamtwirtschaftlichen und globalen politischen Unsicherheiten sind keine wesentlichen Faktoren erkennbar, die einer positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entgegenstehen. ■



PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird auch künftig ihr Immobilienportfolio bedarfsgerecht weiterentwickeln und optimieren. Investitionen in den Wohnungsbestand sowie ausgewählte Neubauvorhaben sollen weiterhin in ausgewogenem Umfang fortgeführt werden. Kurz- und mittelfristig sind An- und Verkäufe von Wohnimmobilien nicht vorgesehen.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des anhaltenden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor spürbar. Hinzu treten erhöhte konjunkturelle Risiken infolge globaler Handelskonflikte, unter anderem durch neue Zölle sowie Unsicherheiten im internationalen Handel. Die Entwicklung der Energiepreise ist aufgrund globaler politischer Spannungen weiterhin von Unsicherheiten gekennzeichnet. Zudem wirken sich die nach wie vor hohen Bau- und Finanzierungskosten dämpfend auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau aus. Die konkreten Auswirkungen dieser Faktoren auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich derzeit nur eingeschränkt verlässlich abschätzen.

Darüber hinaus können sich strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten ergeben, deren langfristige Effekte aktuell noch nicht konkret prognostizierbar sind. Den derzeit erkennbaren Risiken aus geopolitischen Konflikten, insbesondere dem Ukrainekrieg und dem Nahostkonflikt, wurde im Rahmen der Unternehmens- und Wirtschaftsplanung Rechnung getragen. Quantitative Aussagen zu deren Einfluss auf einzelne Kennzahlen sind aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Dauer und Intensität der Konflikte nicht verlässlich möglich. Vor diesem Hintergrund ist für das Geschäftsjahr 2026 mit möglichen negativen Abweichungen bei ausgewählten Kennzahlen zu rechnen.

Neben globalen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können auch klimatische Veränderungen, Extremwetterereignisse, Schwankungen der Zins- und Inflationsentwicklung, der Fachkräftemangel bei ausführenden Unternehmen sowie Verzögerungen bei Materialverfügbarkeiten den Geschäftsverlauf beeinflussen.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von 3,46 kg/m²a CO₂-Emissionen gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung für 11 Gebäude beziehungsweise Hauseingänge CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen (Umlage 77 %). Die Belastung für das Unternehmen beträgt nächstes Jahr 34 TEuro.

Ungeachtet der genannten Unsicherheiten wird die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen insgesamt stabil eingeschätzt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation sind derzeit keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand werden weiterhin zukunftsorientiert fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 509 TEuro erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant. [siehe oben]

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen der Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 132 TEuro getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von 988 TEuro vorgesehen.

Kennzahlen [TEuro]	2025	2026
	Ist	Plan
Umsatzerlöse aus Mieten	8.111	8.198
Instandhaltungsaufwendungen	2.609	2.576
Zinsaufwendungen	664	761
Jahresüberschuss	1.148	509

Auf Basis der breiten Mitgliederstruktur von mehr als 2.700 Mitgliedern sowie der insgesamt stabilen wirtschaftlichen Ausgangslage verfügt die Wunstorfer Bauverein eG aus heutiger Sicht über angemessene Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen wird die Genossenschaft weiterhin auf Grundlage ihrer genossenschaftlichen Prinzipien bedarfsgerecht fortgeführt werden. ■

Wunstorf, den 15. April 2026

Wunstorfer Bauverein eG
Der Vorstand


Kathrin Tietz


Jost Kemmerich



BERICHT ÜBER UMWELT, SOZIALES & UNTERNEHMENSFÜHRUNG ODER KURZ: ESG-BERICHT

AUSZUG ESG-BERICHT 2025

Die Wunstorfer Bauverein eG (Stand 31.12.2025: Bilanzsumme 69.090 TEuro / Umsatz 11.772 TEuro / 44 Mitarbeitende) verfolgt als sozial orientierte Wohnungsgenossenschaft das Ziel, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und den Bestand verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Nachhaltigkeit ist in die Unternehmenssteuerung integriert und wird durch den Vorstand koordiniert – über Ziele und Maßnahmen wird regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet. Der nachfolgende ESG-Überblick fasst die wesentlichen Aktivitäten und Kennzahlen zusammen.



NACHHALTIGKEIT & VERANTWORTUNG

Mit der Erstellung dieses fundierten ESG-Berichts zeigen wir, dass wir verantwortungsvoll gegenüber unserer Umwelt, den Menschen und der Gesellschaft handeln. Wir berichten transparent über unsere Ziele, Maßnahmen und Ergebnisse. Er zeigt, dass in unserem Unternehmen das Thema „Nachhaltigkeit“ großgeschrieben wird – nicht kurzfristig, sondern langfristig.

ENVIRONMENT (UMWELT)

- **Energie & Emissionen:** Energiebezug überwiegend aus Gas, Nahwärme und Strom; Ziel ist die schrittweise Reduktion fossiler Energieträger und der Ausbau erneuerbarer Energien.
- **Kennzahlen 2025 (klimabereinigt):** durchschnittlicher Endenergieverbrauch 108 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche p.a.; durchschnittliche CO₂-Emissionen 19,80 kg/m² p.a.
- **Treibhausgase (tCO₂eq):** Scope 1: 3.922,10 (direkte Emissionen aus eigenen (Heiz-)Anlagen); Scope 2: 266,7 (indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie).
- **Klimapfad & Sanierung:** technischer und kaufmännischer Klimapfad wurde erstellt und wird fortlaufend angepasst; energetische Sanierungen und Investitionen sind im 10-jährigen Wirtschaftsplan berücksichtigt.
- **Langfristziel & Zielkonflikt:** Klimaneutralität wird perspektivisch im Zeitraum 2045–2060 erwartet; zentrale Herausforderung bleibt die Balance zwischen Klimaschutzinvestitionen und dauerhaft bezahlbaren Mieten (inkl. Einfluss steigender CO₂-Bepreisung).



SOCIAL (SOZIALES)

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Kernauftrag ist die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte; Anteil der Wohnungen mit sozialer Bindung: 22 % des Gesamtbestands.
- **Mieterzufriedenheit & Beteiligung:** Weiterempfehlungswert 96,8 % (Mieterumfrage 2022, Bewertung „sehr gut“); Partizipation über Veranstaltungen, Nachbarschaftsforen und Informationsangebote (ergänzend im jährlichen Förderbericht dargestellt).
- **Mitarbeitende:** 44 Mitarbeitende, davon 54,05 % weiblich; 84,10 % tarifgebunden. Förderung von Vereinbarkeit (Gleitzeit, Teilzeitmodelle) und Qualifizierung (Ø 7 Fortbildungstage p.a. je Mitarbeitenden in der Verwaltung).
- **Soziales Engagement:** Projekte und Aktivitäten werden systematisch erfasst und transparent im Förderbericht erläutert.

GOVERNANCE (UNTERNEHMENSFÜHRUNG)

- **Verantwortung & Steuerung:** Nachhaltigkeitsmanagement ist direkt der Geschäftsführung/dem Vorstand unterstellt; Reporting an den Aufsichtsrat dient der strategischen Beratung und Kontrolle.
- **Ethik & Compliance:** Verhaltenskodex verbindlich für alle Mitarbeitenden; mindestens 1 jährliche Compliance-Schulung.
- **Antikorruption & Kontrollen:** internes Kontrollsystem mit Funktionstrennung und 4-Augen-Prinzip; Compliance-Richtlinie; verbindliche Vergaberegeln (regelmäßig mind. drei Angebote, Dokumentation).
- **Nachhaltigkeitsziele:** Reduktion des CO₂-Ausstoßes (gemäß vdw-CO₂-Orientierung) sowie Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen – vorrangig im Neubau.
- **Risikomanagement:** ESG-Risiken werden in das unternehmensweite Risikomanagement integriert und regelmäßig bewertet; Vorsorge u. a. durch gepflegten Notfallordner.

AUSBLICK

In den kommenden Jahren werden energetische Sanierungen, der Ausbau der Mitgliederpartizipation sowie Maßnahmen zur Personal- und Organisationsentwicklung weiter vorangetrieben. Ziel bleibt eine kontinuierliche Verbesserung der Umwelt- und Sozialbilanz bei gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiger und transparenter Unternehmensführung. ■



TEAMWORK

PERSONALENTWICKLUNG

Wachsende Kunden- und Marktanforderungen begegnen wir mit konsequenter Personalentwicklung: individuelle Fortbildungen, moderne Arbeitsplätze und betriebliches Gesundheitsmanagement stärken Kompetenz und Leistungsfähigkeit. Mit Engagement und Erfahrung sichern unsere Mitarbeiter:innen eine verlässliche Servicequalität; der direkte Kundenkontakt liefert Impulse für Wohnwünsche und Trends. Flexible Arbeitszeiten unterstützen zudem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Wir bilden regelmäßig ein bis zwei Auszubildende im dualen System zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann aus und fördern neben Fachwissen auch Kommunikations- und Teamfähigkeit. Für die Ausbildungsqualität wurden wir von der IHK Hannover mit dem Siegel „TOP Ausbildung“ ausgezeichnet, u. a. für ein strukturiertes Preboarding und eine frühe Einbindung ins Unternehmen. So gewinnen wir Nachwuchskräfte und sichern Know-how für die Zukunft. ■

FÖRDERAUFTRAG 2025

KURZÜBERBLICK

2025 erfüllte die Wunstorfer Bauverein eG ihren Förderauftrag mit Fokus auf bezahlbares, sicheres Wohnen, soziale Teilhabe und ökologische Quartiersentwicklung.

- **Bezahlbares Wohnen:** Ø Nettokaltmiete 6,50 €/m² (inkl. Neubaumieten) und damit ca. 30 % unter dem Wunstorfer Mietspiegel (8,94 €/m²).
- **Sicherheit & Prävention:** Instandhaltung und Maßnahmen zur Sicherheit; Auszeichnungen „Sicheres Wohnen“ (u. a. Botschafterpreis 2025 / SIPA) sowie Informationsangebote gegen Betrugsmaschen.
- **Soziales & Gemeinschaft:** Begleitung durch Sozial-/Quartiersmanagement und Angebote für selbstbestimmtes Wohnen im Alter; vier Gemeinschaftsräume und über 100 Veranstaltungen zur Förderung von Begegnung und Mitbestimmung.
- **Ökologie & Ausblick:** Biodiversitäts- und Mobilitätsprojekte (z. B. Blühflächen, Insektenhotels, E-Ladesäulen, Lastenräder, Carsharing); Angebote werden bedarfsorientiert weiterentwickelt. ■



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 2025

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.131.858,80		59.857.591,06
2. Grundstücke mit anderen Bauten	528.162,09		546.427,28
3. Grundstücke ohne Bauten	110.369,51		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	118.148,63		126.753,65
5. Betriebsausstattung	29.692,98		36.394,52
6. Anlagen im Bau	132.358,06		190.456,35
7. Bauvorbereitungskosten	86.090,77	60.136.680,84	2.776,35
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.246.000,00	1.246.000,00	1.246.000,00
		61.382.680,84	62.006.399,21
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.455.811,01	3.520.623,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.576,52		42.311,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.290,08		8.950,24
3. Sonstige Vermögensgegenstände	286.753,40	342.620,00	421.353,57
III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		3.907.247,76	3.608.110,17
		7.705.678,77	7.601.349,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.363,68	1.744,24
Bilanzsumme		69.089.723,29	69.609.492,92



Passiva [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	181.812,48		187.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.460.641,79		3.520.361,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Mindesteinzahlungen: 1.695,73 Euro (VJ 1.631,61 Euro)	19.800,00	3.662.254,27	5.306,90
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.272.000,00		3.152.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.950.000,00		6.950.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.706.789,52	17.928.789,52	7.257.797,98
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.148.402,30		369.211,08
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-420.000,00	728.402,30	-150.000,00
		22.319.446,09	21.292.277,45
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	293.164,00		316.058,00
2. Sonstige Rückstellungen	224.229,73	517.393,73	220.834,86
		517.939,73	536.892,86
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.868.699,47		25.259.699,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.885.868,75		16.669.381,25
3. Erhaltene Anzahlungen	4.291.805,79		4.641.443,97
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.194,86		48.629,57
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	637.776,75		498.041,38
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.168,23		110.668,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	38.539,68	45.814.053,53	39.825,70
davon aus Steuern: 0,00 Euro (VJ 0,00 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (VJ 0,00 Euro)			
		45.814.053,53	47.267.690,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		438.829,94	512.632,14
Bilanzsumme		69.089.723,29	69.609.492,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

Gewinn- und Verlustrechnung [Euro]	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.732.487,57		11.323.399,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.100,04	11.771.587,61	38.900,00
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
		-64.812,51	-171.397,70
3. Sonstige betriebliche Erträge			
		212.883,76	103.761,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.068.026,79		6.027.276,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.941.083,98	8.009.110,77	1.930.854,25
5. Rohergebnis			
		3.910.548,09	3.336.532,70
6. Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung		5.535,98	5.555,61
7. Abschreibungen auf Sachanlagen			
		1.880.175,71	1.769.902,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		260.473,05	234.015,85
9. Erträge aus Beteiligungen			
		200.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
		60.043,98	67.140,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
		664.049,65	621.076,67
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
		1.360.357,68	773.122,54
13. Sonstige Steuern			
		211.955,38	403.911,46
14. Jahresüberschuss			
		1.148.402,30	369.211,08
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen			
		420.000,00	150.000,00
16. Bilanzgewinn			
		728.402,30	219.211,08

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 2025 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 2024 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. Die im Geschäftsjahr berücksichtigten KfW-Investitionszuschüsse wurden nach Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und entsprechend den Zuwendungsbescheiden als Minderung der Herstellungskosten der jeweiligen Vermögensgegenstände bilanziert.

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 2,06 % (VJ 1,90 %) zugrunde gelegt. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2025 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,21 %) ein negativer Unterschiedsbetrag i.H.v. 2.414 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 2025 sind im Anlagegitter dargestellt. [siehe unten]

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten mit 3.456 TEuro (VJ 3.521 TEuro).

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen in Höhe von 196 TEuro mit einer Laufzeit von über einem Jahr gegenüber der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau enthalten.

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

Entwicklung des Anlagevermögens [Euro]											
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen	Änderungen Abschreibungen in Zusammenh. mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
I. Sachanlagen	01.01.2025	2025	2025	2025	31.12.2025	01.01.2025	2025	2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.536.155,47	1.035.171,13	-49.586,57	82.863,19	110.604.603,22	49.678.564,41	1.834.504,70	-40.324,69	51.472.744,42	59.131.858,80	59.857.591,06
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.028.998,05	0,00	0,00	0,00	2.028.998,05	1.482.570,77	18.265,19	0,00	1.500.835,96	528.162,09	546.427,28
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	110.369,51	110.369,51	0,00	0,00	0,00	0,00	110.369,51	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	209.033,75	11.198,79	0,00	0,00	220.232,54	82.280,10	19.803,81	0,00	102.083,91	118.148,63	126.753,65
5. Betriebsausstattung	116.298,67	900,47	0,00	0,00	117.119,14	79.904,15	7.602,01	0,00	87.506,16	29.692,98	36.394,52
6. Anlagen im Bau	190.456,35	132.358,06	0,00	-190.456,35	132.358,06	0,00	0,00	0,00	0,00	132.358,06	190.456,35
7. Bauvorbereitungskosten	2.776,35	86.090,77	0,00	-2.776,35	86.090,77	0,00	0,00	0,00	0,00	86.090,77	2.776,35
Sachanlagen insgesamt	112.083.718,64	1.265.719,22	-49.586,57	0,00	113.299.851,29	51.323.319,43	1.880.175,71	-40.324,69	53.163.170,45	60.136.680,84	60.760.399,21
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											
	113.329.718,64	1.265.719,22	-49.586,57	0,00	114.545.851,29	51.323.319,43	1.880.175,71	-40.324,69	53.163.170,45	61.382.680,84	62.006.399,21

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

Die sonstigen **Rückstellungen** betreffen:

Prüfungskosten	28 TEuro
Steuerberatungskosten	3 TEuro
Bilanzierungskosten	4 TEuro
Kosten der Hausbewirtschaftung (Verbrauchserfassung)	177 TEuro
Sonstige Rückstellungen	12 TEuro
	224 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.	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
1. Gesetzliche Rücklage	3.152.000,00	3.102.000,00	120.000,00	50.000,00	0,00	0,00	3.272.000,00	3.152.000,00
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	7.257.797,98	6.734.476,18	300.000,00	100.000,00	148.991,54	423.321,80	7.706.789,52	7.257.797,98
Gesamtbetrag	17.359.797,98	16.786.476,18	420.000,00	150.000,00	148.991,54	423.321,80	17.928.789,52	17.359.797,98

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
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.868.699,47	25.259.699,73	1.411.067,05	1.391.015,92	5.642.393,59	5.744.867,36	16.815.238,83	18.123.816,45	23.868.699,47	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.885.868,75	16.669.381,25	588.012,36	720.860,38	2.349.170,35	2.128.890,71	13.948.686,04	13.819.630,16	16.885.868,75	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	4.291.805,79	4.641.443,97	4.291.805,79	4.641.443,97	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.194,86	48.629,57	45.194,86	48.629,57	0,00	0,00	0,00	0,00		
b) Verbindlk. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	637.776,75	498.041,38	576.537,19	423.987,82	61.239,56	74.053,56	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten gegenüb. verbund. Unternehmen	46.168,23	110.668,87	46.168,23	110.668,87	0,00	0,00	0,00	0,00		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	38.539,68	39.825,70	17.649,80	17.992,92	20.889,88	21.832,78	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	45.814.053,53	47.267.690,47	6.976.435,28	7.354.599,45	8.073.693,38	7.969.644,41	30.763.924,87	31.943.446,61	40.754.568,22	

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 2025 beträgt 133 TEuro (VJ 141 TEuro), das Eigenkapital beträgt insgesamt 1.770 TEuro (VJ 1.837 TEuro).

Das ursprünglich eingerichtete Treuhandkonto über 640 TEuro auf den Namen der Wunstorfer Bauverein eG mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als wirtschaftlich Berechtigte, geführt bei einer Geschäftsbank, wurde im Geschäftsjahr 2025 aufgelöst. Die Auflösung erfolgte nach vollständiger Verwendung der Mittel. Der Kontosaldo belief sich zum 31.12.2024 auf 39 TEuro.

Zum Bilanzstichtag bestanden 2.372 TEuro nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige **finanzielle Verpflichtungen** aus abgeschlossenen Architekten-, Bau- und Dienstleistungsverträgen.

Die Genossenschaft beschäftigte in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 keine **Arbeitnehmer**. Sämtliche für die Genossenschaft anfallenden Aufgaben werden seit dem Jahr 1999 von der wb Service GmbH, Wunstorf, auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen.

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

	Mitglieder	Gez. Anteile
Bestand am 1. Jan. 2025	2.773	70.439
Zugänge	131	3.551
Abgänge	157	4.744
Bestand am 31. Dez. 2025	2.747	69.246

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder mit 3.461 TEuro haben sich um 60 TEuro (VJ 9 TEuro Reduzierung) reduziert. 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 Stiftungsgeschäftsführer
[Vorsitzender]
Alexander Wollny Baureferatsleiter
[stellv. Vorsitzender]
Axel Fischer Leiter Firmenkundencenter
Stephanie Hackmann Polizeioberkommissarin
Katrin Lockemann Purser
Michael Schmidt Rechtsanwalt & Notar

Die Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrates betrug 14.320 Euro (VJ 12.595 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 728.402,30 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %
auf die dividendenberechtigten
Geschäftsguthaben am 01.01.2025 70.407,20 Euro

Einstellung
in andere Ergebnisrücklagen 657.995,10 Euro

Wunstorf, den 15. April 2026

Wunstorfer Bauverein eG
Der Vorstand


Kathrin Tietz


Jost Kemmerich



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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 Aufsichtsrat und Vorstand war 2025 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 und einer konstituierenden Sitzung 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 2024 ist in der Zeit vom 5. Mai 2025 bis zum 19. Mai 2025 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 24. September 2025 befasst.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 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 2025 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 2026

Der Aufsichtsratsvorsitzende





wohne besser
gemeinsam

Titelmotiv: © fotostorm / iStock.com



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, District-D Photography & Fotostudio Diersche
Layout + Produktion KONTOR3 GmbH | Werbeagentur

Hinweis zur Nutzung der Nachhaltigkeitsziele (SDGs): Die in diesem Bericht verwendeten Symbole und Logos zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) dienen ausschließlich informativen Zwecken. Die Wunstorfer Bauverein eG unterstützt die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen.

