

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2025**

**Wobau Hannover-Ost e.G.  
Lange Straße 1  
30559 Hannover**

**GenReg 235  
beim AG Hannover**



**Wobau Hannover-Ost e.G.**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

|   | 2025<br>EUR         | 2024<br>EUR       |
|---|---------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit   | 2.775.377,15        | 2.531.507,24      |
| 2. Veränderung des Bestandes unfertigen Leistungen  | 22.853,48           | 73.410,72         |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 0,00                | 6.895,62          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 91.300,07           | 107.659,39        |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                   |
| - Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit  | -1.325.162,37       | -1.169.602,68     |
| <b>6. Rohergebnis</b>   | 1.564.368,33        | 1.549.870,29      |
| 7. Personalaufwand  |                     |                   |
| a) Löhne und Gehälter   | -380.362,07         | -357.441,30       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | -96.612,78          | -120.555,58       |
|   | 1.087.393,48        | 1.071.873,41      |
| 8. Abschreibungen   |                     |                   |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen    | -390.256,08         | -295.058,31       |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -171.961,23         | -159.468,13       |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 27.255,89           | 35.285,01         |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -166.748,90         | -120.060,33       |
| - davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 4.595,00 EUR (Vj. 5.040,00 EUR) |                     |                   |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag  | -1.369,67           | -12.990,41        |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                   | 384.313,49          | 519.581,24        |
| 14. Sonstige Steuern  | -84.792,08          | -95.015,30        |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>   | <b>299.521,41</b>   | <b>424.565,94</b> |
| 16. Gewinnvortrag   | 743.448,60          | 385.861,63        |
| 17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage   | -29.952,14          | -42.456,59        |
| 18. Entnahme aus den freien Rücklagen   | 0,00                | 0,00              |
| <b>19. Bilanzgewinn</b>   | <b>1.013.017,87</b> | <b>767.970,98</b> |

# Anhang für das Geschäftsjahr 2025

## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wobau Hannover-Ost e.G., Lange Straße 1 in 30559 Hannover, hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer 235.

### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf 3 Jahre linear abgeschrieben.
- Die Abschreibungen bei Gebäuden und anderen Bauten werden grundsätzlich unter Berücksichtigung der Nachaktivierungen entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohngebäuden und 25 bzw. 50 Jahren bei Garagen vorgenommen. Außenanlagen werden auf 10 bis 25 Jahre abgeschrieben. Bei nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude wird in der Regel die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie 2012 ermittelt.
- Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.
- Außerplanmäßig wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Abschreibungen vorgenommen.

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen werden in Höhe der umlagefähigen Beträge angesetzt. Andere Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Alle erkennbaren Risiken sind durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt worden.

### **Rückstellungen**

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für die anderen Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend von 2,0 % und ein Aktivtrend von 2,5 % 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 % zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **II. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang (Anlagenspiegel) dargestellt.

### **Umlaufvermögen**

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Die Vorräte wurden mit dem Einstandspreis ausgewiesen. Es wird das Fifo-Verfahren angewandt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Voraus bezahlte Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

Die Geschäftsguthaben werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

## Rücklagen

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

|                                  | Stand<br>01.01.2025 | Einstellung aus<br>dem Bilanz-<br>gewinn des<br>Vorjahres | Einstellung aus<br>dem Jahres-<br>überschuss des<br>Geschäftsjahres | für das<br>Geschäftsjahr<br>entnommen | Stand<br>31.12.2025 |
|----------------------------------|---------------------|---|---|---------------------------------------|---------------------|
|                                  | EUR                 | EUR   | EUR   | EUR                                   | EUR                 |
| Gesetzliche Rücklage             | 759.673,89          | 0,00  | 29.952,14   | 0,00                                  | 789.626,03          |
| Bauerneuerungsrücklage           | 905.000,00          | 0,00  | 0,00  | 0,00                                  | 905.000,00          |
| Andere Ergebnismrücklagen        | 1.160.311,82        | 0,00  | 0,00  | 0,00                                  | 1.160.311,82        |
| <b>Ergebnismrücklagen gesamt</b> | <b>2.824.985,71</b> | <b>0,00</b>   | <b>29.952,14</b>  | <b>0,00</b>                           | <b>2.854.937,85</b> |

## Rückstellungen

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 Unterschiedsbetrag in Höhe von -4.860 EUR.

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

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern).

| Verbindlichkeiten   | Insgesamt                      | Davon mit einer Restlaufzeit von |                                |                                | gesichert                      |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   |                                | unter 1 Jahr                     | 1-5 Jahr                       | über 5 Jahre                   |                                |
|   | EUR                            | EUR                              | EUR                            | EUR                            | EUR                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | 6.867.298,69<br>(7.071.826,03) | 208.828,76<br>(204.527,34)       | 992.184,70<br>(862.401,74)     | 5.666.285,23<br>(6.004.896,95) | 6.867.298,69<br>(7.071.826,03) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern            | 335.794,70<br>(369.283,44)     | 39.951,87<br>(35.324,82)         | 135.705,59<br>(141.072,71)     | 160.137,24<br>(192.885,91)     | 335.794,70<br>(369.283,44)     |
| Erhaltene Anzahlungen                                       | 777.724,99<br>(731.000,07)     | 777.724,99<br>(731.000,07)       | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen            |                                |                                  |                                |                                |                                |
| a. Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 11.956,20<br>(20.735,43)       | 11.956,20<br>(20.735,43)         | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 |
| b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 171.510,35<br>(141.780,59)     | 171.510,35<br>(141.780,59)       | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                  | 81.898,79<br>(147.040,47)      | 81.898,79<br>(147.040,47)        | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 |
| Gesamtbetrag  | 8.246.183,72<br>(8.481.666,03) | 1.291.870,96<br>(1.280.480,72)   | 1.127.890,29<br>(1.003.474,45) | 5.826.422,47<br>(6.197.782,86) | 7.203.093,39<br>(7.441.109,47) |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### III. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

|                           | Vollbe-<br>schäftigte | Teilbe-<br>schäftigte |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 2                     | 0                     |
| Kaufmännische Ausbildung  | 1                     | 0                     |
| Sonstige Mitarbeiter      | 2                     | 0                     |
|                           | <u>5</u>              | <u>0</u>              |

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

|                           | Anzahl Mitglieder |
|---------------------------|-------------------|
| Stand 01.01.2025          | 805               |
| Verstorbene frühere Jahre | -6                |
| Zugänge 2025              | 60                |
| Abgänge 2025              | - 44              |
| Stand 01.01.2026          | 815               |

Der Betrag eines **Geschäftsanteils** beläuft sich auf 300,00 EUR.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 36.390,52 EUR vermehrt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Bilanzstichtag 31.12.2025 nicht.

#### Prüfungsverband

Zuständiger Prüfungsverband ist der "Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.", Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

#### Vorstand

Peer-Oliver Pülm            seit 01.09.2023  
Heike Schmidt            seit 01.01.2024

#### Aufsichtsrat

|                  |                         |                     |
|------------------|-------------------------|---------------------|
| Wolfgang Horch   | Pensionär               | Vorsitzender        |
| Birgit Heuer     | Rentnerin               | Austritt 02.06.2025 |
| Axel Dürr        | Rentner                 |                     |
| Rene Oesterheld  | Dipl.-Ingenieur (Univ.) | Schriftführer       |
| Werner Skambraks | Rentner                 | Austritt 02.06.2025 |

## Ergebnisverwendung


|  | <u>EUR</u>          |
|--|---------------------|
| Das Geschäftsjahr 2025 schließt ab<br>mit einem Jahresüberschuss in Höhe von | 299.521,41          |
| und der Einstellung in die Gesetzliche Rücklage                              | -29.952,14          |
| Zwischensumme  | 269.569,27          |
| Gewinnvortrag  | <u>743.448,60</u>   |
| einen Bilanzgewinn zeigt   | <u>1.013.017,87</u> |

Der Mitgliederversammlung wird auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand folgende Gewinnverwendung zur Beschlussfassung empfohlen:

|   | <u>EUR</u>          |
|---|---------------------|
| - Ausschüttung einer Dividende in Höhe von<br>(entspricht 3,5 % auf das dividendenberechtigte Guthaben) | 25.415,54           |
| - Vortrag auf neue Rechnung   | <u>987.602,33</u>   |
|   | <u>1.013.017,87</u> |

Hannover, 04.05.2026

Wobau Hannover-Ost e.G.

  
.....  
Vorstand

  
.....  
Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025**

Wir müssen Dinge besser machen, statt nur Zustände zu beklagen, -mehr von diesem Geist brauchen wir auch in unserem Umfeld.

Ein Politiker

Mit diesem Zitat möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Mitgliedern für das uns in den vergangenen 12 Monaten entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Eine Anmerkung zu Beginn des Berichtes: In der letzten Mitgliederversammlung wurde unsere letzte angekündigte Veränderung im Personalwesen vollzogen. Die Reduzierung des Aufsichtsrates.

Die Frage war: Reicht es aus mit drei Aufsichtsratsmitgliedern die geforderte Sorgfalt im Kontrollorgan, Aufsichtsrat zu bewältigen?

Die Antwort lautet: Ja, es hat funktioniert.

Vielleicht haben Sie als Mieter auch ein Ziel gefasst, dieses Jahr mit einem neuen Vorsatz zu beginnen. Ein neues Projekt oder eine neue Idee beginnt oft mit kleinen Schritten, das kann z.B. ein kleines Gespräch mit dem Nachbarn oder einer gemeinsamen Aktion innerhalb der Hausgemeinschaft, in meinem Wohnumfeld sein. Wichtig ist nur, den ersten Schritt zu machen und den gefassten Vorsatz in die Tat umzusetzen.

Es geht dann nicht mehr nur um schnelle Ziele, sondern um nachhaltiges Wohlbefinden, um Nähe und Begegnungen. Familie und Wohngemeinschaften bieten den idealen Boden für tägliche Inspirationen.

Im Berichtszeitraum 2025 hat sich der Aufsichtsrat in insgesamt 8 Sitzungen mit dem Vorstand sowie Aufsichtsrat separat zusammengesetzt. Darüber hinaus wurde die Liebrechtstraße 9 a fertig gestellt und sämtliche Wohnungen vermietet. Hierfür möchte der Aufsichtsrat sich bei den Vorständen herzlichst bedanken. Es war eine herausragende Leistung, bis zur letzten Vermietung.

Des Weiteren fanden eine konstituierende Sitzung und eine Kassenbestandsaufnahme statt.

Der Jahresabschluss 2025 wurde im April 2026 fertiggestellt, vom Vorstand geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 07.05.2026 vorgelegt. Der erstellte Abschluss wurde vom AR geprüft und genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt auf diesem Weg dem Vorstand, unserer Verwaltung, sowie unseren Handwerkern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hannover, 12.05.2026

Wolfgang Horch

Vorsitzender des Aufsichtsrates