



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen



GESCHÄFTSBERICHT 2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG



→ IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG
Berckhusenstraße 16
30625 Hannover
Telefon 05 11 / 5 30 02-0
Telefax 05 11 / 53 70 70
Postfach 61 02 20
30602 Hannover
info@kleefeldbuchholz.de
www.kleefeldbuchholz.de

GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

18.03.1894

EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Hannover GnR 202

GERICHTSSTAND

Hannover

PRÜFUNGSVERBAND

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Vorstand,
Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

KOORDINATION

Stefanie Dannenberg,
Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

KONZEPTION UND LAYOUT

Wunderkind Communication GmbH & Co.KG

FOTOS

Herr Meisel, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Herr Querfeld, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Daniel Junker, www.junkerphoto.de

Hans & Jung GbR

detlef juerges fotografie

Martin Bargiel

DRUCK UND VERARBEITUNG

Quensen Druck + Verlag GmbH & Co. KG,
Hildesheim

INHALT

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft	4
Vorstand	5
Aufsichtsrat	5

LAGEBERICHT

Unser Unternehmen	6
Vermietung	6
Neubau SüdSüdWest	7
Modernisierung und Instandhaltung	8
Mitgliederbewegung	9
Personal	9

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage und Kapitalstruktur	10
Finanzlage	11
Ertragslage	12
Nachtragsbericht	13

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risiken	14
Chancen und Ausblick	16

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2015	20

ANHANG

A. Allgemeine Angaben	22
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	22
I. Bilanz	24
Verbindlichkeitspiegel	24
II. Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Sonstige Angaben	26
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	28
Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2015	29

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

→ VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt
Arensbergstr. 1
30625 Hannover

Renate Bermanseder
Klabundestr. 36 A
30627 Hannover

Gerd Böhnstedt
Heidering 10
30625 Hannover

Karl-Heinz Bönning
Rostocker Str. 13
30625 Hannover

Elfriede Böttner
Berckhusenstr. 28
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

Ingrid Bremer
Dömitzer Str. 13
30625 Hannover

Dagmar Bruse
Warnemünder Weg 15 C
30625 Hannover

Karl Buhmann
Klabundestr. 9 A
30627 Hannover

Hans Buschkowski
Podbielskistr. 217
30655 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Hanne-Lore Domröse
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Steffen Ellmer
Pertzstr. 14
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl
Hitzackerweg 9 A
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Wolfgang Fobbe
Heidering 14
30625 Hannover

Hans-Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

Annelies Gieseler
Strelitzer Weg 8
30625 Hannover

Elke Gröne-Meyer
Bauerwiesen 34
31139 Hildesheim

Bernd-W. Gutsche
Luise-Kaschnitz-Weg 36
30629 Hannover

Jürgen Hämke
Klaus-Groth-Str. 6
30655 Hannover

Bernhard Hartge
Harzweg 14 C
30851 Langenhagen

Gert Heisrath
Lützeckenstr. 6
30625 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Klaus Hofmann
Solmsstr. 24
65189 Wiesbaden

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Michael Koepke
Maneckestr. 7
30625 Hannover

Iris Kosbab
Bussestr. 21 A
30655 Hannover

Erika Krekenbaum
Klaus-Groth-Str. 8
30655 Hannover

Stephan Krisch
Werfelstr. 11
30629 Hannover

Alexander Makowsky
Meitnerstr. 2
30627 Hannover

Liudmila Meyer
Spannhagenstr. 11
30655 Hannover

Ralf Michaelis
Lenbachplatz 5
30655 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Dieter-Ernst Mössinger
Klabundestr. 11 A
30627 Hannover

Jörg Mössinger
Tieckstr. 2
30625 Hannover

Claudia Pahlke
Im Kreuzkampe 1
30655 Hannover

Heike Raats-Wassermann
Hartenbrakenstr. 64
30659 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Dagmar Roselieb
Ahldeener Str. 5
30625 Hannover

Insa Rost
Kleestr. 22
30625 Hannover

Margrit Rümenap
Kleestr. 18
30625 Hannover

Waldemar Rzepka
Achenbachstr. 4
30655 Hannover

Hans-Dieter Sawade
Talaverastr. 12
30163 Hannover

Dieter Schaupp
Lange-Hop-Str. 74 A
30559 Hannover

Alexander Schendera
Andersenstr. 7
30177 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Horst Schrader
Ahdener Str. 3
30625 Hannover

Peter Schröder
Rodewaldstr. 24
30625 Hannover

Margret Spitzer
Schweriner Str. 11
30625 Hannover

Gesa Stühmann
Lützeckenstr. 19
30625 Hannover

Edmund Stützer
Schaperplatz 1
30625 Hannover

Cornelia Weber
Wollweg 3
30519 Hannover

Bernd Wiese
Aubryweg 6
30629 Hannover

Detlef Wittenberg
Maneckestr. 5
30625 Hannover

Manfred Wuttig
Spilckerstr. 3
30625 Hannover

→ VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND:

Dipl.-Kfm. Christian Petersohn, Vorsitzender

Dipl.-Ing. Achim Bösler

Wolfgang Sievers

AUFSICHTSRAT:

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender

Volker Deiters, Stellvertreter

Birgit Ballweg

Regina Fiedel

Kurt Jakubek

Martin Napp

Martina Pabst

Norbert Puschky

Wolfgang Schmiedel

Kay Stühmann



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas
Aufsichtsratsvorsitzender

Schlüsselübergabe – Im Jahr 2015 sind die ersten Mieter in den Neubau SüdSüdWest eingezogen.



LAGEBERICHT

→ UNSER UNTERNEHMEN

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG wurde am 18.03.1894 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Das Unternehmen verfügt über 4.157 eigene Wohnungen, 77 gewerbliche Einheiten und 585 Garagen. Der Wohnungsbestand hat sich in 2015 um 41 Wohnungen durch die Fertigstellung des ersten und Teilen des zweiten Bauabschnitts im Neubau SüdSüdWest erhöht. Die Veränderungen bei den Gewerbeeinheiten und den Garagen ergeben sich aus internen Anpassungen.

Unser Unternehmen handelt zum Wohl ihrer Mitglieder und versteht sich als Solidargemeinschaft. Alle Entscheidungen, die fallen, dienen ausschließlich dem Interesse unserer Mitglieder und Mieter. Ein gutes Preis-Leistungsverhältnis entsprechend der Wohnqualität steht dabei immer im Vordergrund und bietet unseren Mitgliedern gutes und sicheres Wohnen nach den genossenschaftlichen Grundzügen an.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.145,0 TEUR ab. Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 3.397,0 TEUR ergab sich eine positive Planabweichung vor allem durch deutlich geringere Instandhaltungskosten, geringere Abschreibungen und höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

→ VERMIETUNG

Die Wohnungsnachfrage nach modernem, bezahlbarem Wohnraum in Hannover wird auch zukünftig durch die weitere Zunahme der Bevölkerung in der Landeshauptstadt geprägt, nach aktuellen Prognosen werden Bevölkerungszuwächse zwischen 2 % und 6 % bis zum Jahr 2030 erwartet. Diese Situation wird durch den aktuell sehr starken Zuzug von Flüchtlingen, von denen voraussichtlich viele dauerhaft bleiben werden, verschärft. Dieser Herausforderung stellen sich die Spitzenvertreter von Stadt und Wohnungswirtschaft im Rahmen der „Hannoverschen Wohnbauoffensive 2016“. Ziel ist es, verlässliche Vereinbarungen mit der Verwaltung der Stadt Hannover zu treffen, die es den potenziellen Investoren ermöglicht, unter wirtschaftlichen Aspekten möglichst viele Wohnungen zu bauen.

Das Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen. Der Erfolg zeigt sich hierbei in funktionierenden Nachbarschaften sowie in einer Stärkung des freiwilligen Engagements der Mitglieder. Die daraus resultierende Zufriedenheit hat einen sehr geringen Leerstand und eine niedrige Fluktuation für unser Unternehmen zur Folge.

Durch eine zügige Folgervermietung gekündigter Wohnungen konnten hohe Leerstandszeiten verringert werden. Die Erlösschmälerungen betrugen 292,0 TEUR (Vorjahr 202,4 TEUR). Die Anzahl der Kündigungen der Mietverhältnisse im Bestand (Fluktuation) hat sich gegenüber 2014 auf 407 (Vorjahr 432) verringert. Das entspricht 9,79 % (Vorjahr 10,50 %) des Bestandes. Die Größe der Wohnung sowie ein Orts- und Arbeitsplatzwechsel sind nach wie vor die



➤ NEUBAU SÜDSÜDWEST

häufigsten Kündigungsgründe. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen betrug am Ende des Jahres 1,40 %, Ende 2014 waren es 0,9 % aller Wohnungen. Die Zunahme resultiert vorrangig aus dem längeren Umbau- und Vermarktungsprozess zweier Gewerbeeinheiten.

Zum 31.12.2015 belaufen sich die Mietforderungen auf 79,9 TEUR (Vorjahr 71,3 TEUR). Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 71,7 TEUR und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 20,1 TEUR gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 889,1 TEUR auf 23.555,4 TEUR erhöht. Die Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 649,8 TEUR ergab sich durch Mieterwechsel, Modernisierungsmaßnahmen, Mietanpassungen nach Vergleichsmieten und Mietspiegel der Stadt Hannover sowie Mieteinnahmen aus unseren Neubauten. Die Betriebskostenumlagen u.a. erhöhten sich um 239,3 TEUR.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2015 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Eine ebenso niedrige Teuerungsrate wurde zuletzt im Jahr 2009 erreicht. Ausschlaggebend für die niedrige Teuerung der Verbraucherpreise waren die sinkenden Energiepreise, die im Jahr 2015 um durchschnittlich 7,0 % geringer als im Vorjahr ausfielen. Die Umlage für die Beheizung mit Öl, Fernwärme u.a. sank gegenüber 2014 um 5,6 %. Ebenfalls nahm der Gaspreis um durchschnittlich 1,5 % ab. Hinzu kommt, dass erstmals seit dem Jahr 2000 die Strompreise um 0,8 % gesunken sind. Der Preisanstieg im Zusammenhang mit dem Wohnen (Müll, Wasser u.a.) ist unwesentlich höher gegenüber dem Vorjahr.

Fast direkt am Mittellandkanal, entlang der Willi-Blume-Allee in Misburg, errichtet die Wohnungsgenossenschaft 113 neue hochwertige Mietwohnungen.

Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr hoch, denn die Gebäude sind nicht nur architektonisch eine Augenweide, sondern überzeugen auch durch eine durchdachte Innenausstattung, Barrierefreiheit und einen hohen Energiestandard, der das Portemonnaie der Mieter bei den Nebenkosten entlastet. Bereits im Mai 2015 sind die Wohnungen im 1. Bauabschnitt bezogen worden. Die 25 Wohnungen des 2. Bauabschnitts wurden ab Oktober 2015 übergeben. Der Mietbeginn für den 3. Bauabschnitt ist für den Sommer 2016 vorgesehen. Die Vergabe der Wohnungen im 4. Bauabschnitt ist in vollem Gange, planmäßig sollen diese Wohnungen im Spätsommer 2017 bezugsfertig sein.

Neben modernen Wohnungen von Top-Qualität zu fairen Preisen bietet die Wohnungsgenossenschaft dort außerdem ihren Mietern und Mitgliedern einen Mietertreff an, der kostenfrei genutzt werden kann. Im gleichen Haus liegt eine voll ausgestattete Gästewohnung, in der Familie und Freunde zu einem fairen Preis untergebracht werden können.

Die Investitionstätigkeit im Neubau SüdSüdWest lag im Berichtszeitraum bei 10.113,1 TEUR.

Komfortabel – In der Louise-Schroeder-Straße 3 kommen die Mieter jetzt per Aufzug in ihre Wohnungen.

Engagiert – Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft stehen die Interessen der Mitglieder stets im Mittelpunkt (rechts).



→ MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Bestandsentwicklung bleibt für unsere Genossenschaft ein ganz wichtiges Handlungsfeld. Hohe Qualität zu tragbaren Kosten wird angestrebt. Erschwert wird dieses Vorhaben allerdings durch immer höhere Anforderungen an die Standards wie Brandschutzauflagen und vor allem die weiter verschärfte Energieeinsparverordnung. Trotz allem wird auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement der Wohnungsbestand an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 18.951,0 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 10.136,3 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.731,1 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 6.083,7 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 33,51 €/qm (Vorjahr: 35,14 €/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

Wohnwerterhöhende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Kleefeld, Heideviertel und Misburg durchgeführt. Hier wurden u.a. Fassaden energetisch saniert, Balkone angebaut und Treppenhäuser renoviert. Weitere Investitionen waren die Sanierung von Innenhöfen.

Daneben spielten insbesondere die Modernisierung von Bädern, der Einbau energiesparender Heizungskomponenten sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen im Bestand eine maßgebliche Rolle.

Als besondere Baumaßnahme in 2015 ist die komplett gedämmte und neue Dacheindeckung in der Berckhusenstr. 24 und 24a in Kleefeld hervorzuheben. Nach fünfmonatiger Bauzeit erhielt dieses Gebäude, einschließlich der vier Dachgeschosswohnungen mit ihren Gauben, eine flächendeckende Dämmschicht von 140 mm Stärke.

Nach dem Umbau der Aufzugsanlage in der Louise-Schroeder-Str. 1 in 2014 können sich nunmehr auch die Mieter in der Louise-Schroeder-Str. 3 über einen Aufzug freuen, der die Möglichkeit bietet, von außen auf der Hauseingangsebene die jeweiligen Etagen barrierefrei zu erreichen.

In 45 Häusern der Genossenschaft wurden die sogenannten „Schwarzen Bretter“ durch Digitale Bretter (Bildschirm) ersetzt. Termine, Reparaturmeldungen, Kontaktdaten u.a. werden online von der Verwaltung eingespielt, so dass sich die Mieter stets auf einem aktuellen Informationsstand befinden.



⇨ MITGLIEDERBEWEGUNG

Am 31.12.2015 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 7.291 Mitglieder mit insgesamt 38.186 Anteilen. Gekündigt haben 232 Mitglieder mit 1.092 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 125 Mitglieder mit 903 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 362 Mitgliedern mit 2.857 Anteilen gegenüber. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von 2.497,7 TEUR resultiert neben den Neuzugängen aus der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung.

⇨ PERSONAL

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2015 insgesamt 26 Vollzeit- und 3 Teilzeitbeschäftigte sowie 3 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. In 2016 wird die Genossenschaft zwei weitere Auszubildende einstellen.

Das positive Geschäftsergebnis ist das Resultat von gut miteinander eingespielten Unternehmensbereichen und den dahinter stehenden hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft. Nur durch diese gute Zusammenarbeit, ein hohes Maß an Teamfähigkeit sowie den persönlichen Einsatz eines jeden einzelnen sind wir als Genossenschaft erfolgreich. Die Interessen unserer Mitglieder werden auch zukünftig im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

→ VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2014 wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	101.695,8	91,2	92.037,8	93,6	9.658,0
Umlaufvermögen	9.791,0	8,8	6.331,6	6,4	3.459,4
Bilanzsumme	111.486,8	100,0	98.369,4	100,0	13.117,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	39.872,3	35,8	33.921,4	34,5	5.950,9
Rückstellung für Bauinstandhaltung	800,0	0,7	800,0	0,8	0,0
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	61.493,5	55,2	56.165,9	57,1	5.327,6
Pensionsrückstellungen	2.210,3	2,0	2.199,3	2,2	11,0
Übrige Passiva	44,0	0,0	93,8	0,1	-49,8
Kurzfristige Fremdmittel	7.066,7	6,3	5.189,0	5,3	1.877,7
Bilanzsumme	111.486,8	100,0	98.369,4	100,0	13.117,4



⇒ FINANZLAGE

FINANZLAGE	2015		2014
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		3.094,5	2.701,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	10.950,0		5.994,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.892,5		-11.611,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.886,4		6.010,5
Finanzmittelbestand am 31.12.		6.038,4	3.094,5
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		7.403,8	6.817,1
planmäßige Tilgungen		-1.392,4	-1.338,8

Für 2015 wurde die Kapitalflussrechnung unter Anwendung des DRS21 aufgestellt. Die in 2015 durchgeführten Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 6.720,0 TEUR.

Wohnen in Grün – In der Ahldener Straße 3 bis 15 wurden die Fassaden gedämmt.



⇨ ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	4.605,7	4.167,9	437,8
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-22,7	-31,0	8,3
Mitgliederwesen	-254,5	-234,1	-20,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-40,3	-41,3	1,0
Betriebsergebnis	4.288,2	3.861,5	426,7
Finanzergebnis	12,6	15,1	-2,5
Neutrales Ergebnis	2,1	-13,1	15,2
Ergebnis vor Steuern	4.302,9	3.863,5	439,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-157,2	-110,6	-46,6
Jahresüberschuss	4.145,7	3.752,9	392,8



Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 437,8 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür war der Anstieg der Sollmieten um 649,8 TEUR, bedingt in erster Linie durch den Bezug von Wohnungen im Neubau SüdSüdWest sowie Mietanpassungen nach Modernisierung, bei einem Anstieg der Erlösschmälerungen um 89,6 TEUR. Gegenläufig wirkte im Wesentlichen der Anstieg der Abschreibungen um 158,7 TEUR, der Zinsaufwendungen um 97,7 TEUR und der Instandhaltungskosten (Eigen- und Fremdleistungen) um 28,2 TEUR bei um 86,4 TEUR verminderten Verwaltungskosten.

Der Verlust aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neubau) ist unverändert von den die aktivierten Eigenleistungen übersteigenden anteiligen Verwaltungskosten geprägt.

Der Verlust aus dem Sonstigen Geschäftsbetrieb sowie im Mitgliederwesen ist insbesondere auf die verrechneten anteiligen Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verminderte sich um 2,8 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge für die Anlage der flüssigen Mittel bei Kreditinstituten bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 10,8 % (Vorjahr 11,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 6,0 % (Vorjahr 6,1 %). Die Kennzahl EBITDA, d.h. das Jahresergebnis vor Ertragssteuern zuzüglich Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen, beläuft sich auf 9.907,1 TEUR (Vorjahr 9.107,2 TEUR).

→ NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Schick und farbenfroh – In der Tieckstraße 19 bis 22 (links) und in der Berckhusenstraße 54 bis 60 (rechts) sorgen die neuen Balkone für gute Stimmung.



CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

→ RISIKEN

Aufmerksam Trends und Tendenzen zu studieren ist Voraussetzung, um realistische Szenarien für die Chancen im regionalen Markt zu entwickeln. Daneben ist es notwendig, optimale interne Strukturen und Abläufe zu gewährleisten, um auf die Entwicklungen angemessen reagieren zu können. Eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung gehört gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil unseres Risikomanagements. Dabei stellen insbesondere die längerfristigen Auswirkungen von Investitionen und deren Finanzierung höhere Anforderungen an die Unternehmen. Um die Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig zu erkennen und im Bedarfsfall entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können, nutzen wir umfangreiche interne Berichts-, Planungs- und Steuerungssysteme. Als Bestandteil des Risikocontrollings erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungsplans. Wesentliche Risiken in diesen Bereichen sind derzeit nicht erkennbar.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Zinsfestschreibung. Durch die permanente Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Somit lassen sich Handlungsspielräume zur Realisierung zukünftiger Investitionen optimieren. Die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre wurden auch in 2015 überprüft und neu strukturiert. In 2015 wurden mehrere Einzeldarlehen mit einer Gesamtrestschuld in Höhe 2.335,8 TEUR prolongiert bzw. umgeschuldet. Zur Finanzierung unserer Neubauprojekte werden u.a. Bausparverträge abgeschlossen. Positiver Effekt ist hierbei, dass die Mittel als Sparguthaben verbucht werden und alle Zahlungsströme bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens bei niedrigen Zinsaufwendungen garantiert sind. Ein Zinsänderungsrisiko wird somit ausgeschlossen.



Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Für die Zukunft rechnen wir im Hinblick auf den Umfang unserer durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der günstigen Vermietungssituation mit steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,6 %. Rund 95,0 % der monatlichen Vermietungserlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wird uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen / Abbuchungsaufträgen gutgebracht.

Als sonstige Risiken mit Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung sind insbesondere die regionale Branchenentwicklung sowie die Vermietungs- und Instandhaltungssituation zu nennen.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Draußen treffen – In der Brentanostraße lädt ein neu gestalteter Innenhof zur Geselligkeit unter freiem Himmel ein. Die Mieter am Schlegelplatz 5 bis 7 (Foto rechts) genießen den Blick in die neu gestaltete Innenhoffläche.



→ CHANCEN UND AUSBLICK

Die Genossenschaft hat in den Vorjahren umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungserfolges eingeleitet, die fortlaufend entsprechend der erkennbaren Notwendigkeiten angepasst bzw. erweitert werden.

Eine Portfolioanalyse, die die Standortqualität und den technischen Zustand unserer Immobilien in Bezug zum wirtschaftlichen Vermietungserfolg auswertet, wird laufend entsprechend den jeweiligen Veränderungen aktualisiert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden, soweit erforderlich, vorgenommen.

Die im Verwaltungsbereich der Genossenschaft eingesetzten EDV-gestützten Programme, die jedes Jahr durch zusätzliche Module auf den technisch neuesten Stand gebracht werden, ermöglichen mit zuverlässigen Kostenkalkulationen und Rentabilitätsberechnungen fundierte Investitionsentscheidungen. Arbeitsabläufe und Analysemöglichkeiten werden somit stetig zukunftsfähig optimiert. Ziel ist es nach wie vor, die Vermietungsprozesse sowie die allgemeinen Verwaltungsabläufe im Interesse unserer Mitglieder zeitgemäß anzupassen und somit weiter zu einer großen Kundenzufriedenheit beizutragen.

Die Genossenschaft plant auch für die nächsten Jahre umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, um attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können.

Neben Wohnungs- und Fassadenmodernisierungen ist das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen bei gleichzeitiger Dämmung der Dachböden, Balkonbauten und Treppenhaussanierungen vorgesehen. Ebenfalls steht die Aufwertung bzw. Neugestaltung von Innenhöfen bzw. Außenanlagen auf dem Programm.

In der Neubautätigkeit wird das Projekt SüdSüdWest fortgesetzt. Gleichzeitig plant die Genossenschaft für 2016 auf einem sich im Eigentum befindenden Grundstück in Misburg ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten zu errichten. Auf fünf Vollgeschossen entstehen 880 qm Wohnfläche. Das Gebäude soll in massiver Bauweise und nach dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 errichtet werden. Bei Erteilung einer Baugenehmigung soll im Sommer mit den Arbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant.



Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft nach wie vor auch auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in Hannover, dem Klimaschutz sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen im Handwerk und der Verwaltung. Die Verbindung von sozialem Engagement und wirtschaftlichem Erfolg steht dabei im Vordergrund. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein. Um die zeitgemäße Erweiterung unseres Wohnungsbestandes kontinuierlich entwickeln zu können, wird unsere Genossenschaft nicht zuletzt aufgrund der hohen Bauauflagen der Stadt Hannover, ihre Investitionstätigkeiten auf das Umland von Hannover ausdehnen.

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2016 erneut zu einer Steigerung des Vermietungserfolges und der Mieterzufriedenheit führen wird und somit einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen wird.

Vor diesem Hintergrund planen wir für das Geschäftsjahr 2016 mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekte in Höhe von rund 9.561,0 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 6.755,0 TEUR. Die Finanzierung für 2016 erfolgt mit 4.920,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 3.342,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.474,0 TEUR betragen. Wir erwarten unter Einhaltung dieser Budgets für das folgende Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.025,0 TEUR bei Sollmieten von 19.129,0 TEUR.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

→ BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

→ AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		21,56	21,56
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	92.569.482,09		82.819.566,72
Grundstücke mit Geschäfts- und			
anderen Bauten	279.773,19		291.886,43
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	259,89		2.512,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.731,55		216.508,48
Anlagen im Bau	8.614.793,85		7.968.835,00
Bauvorbereitungskosten	23.204,83		100.333,77
Geleistete Anzahlungen	0,00	101.694.268,70	621.600,00
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		101.695.790,26	92.037.787,39
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.544.116,38		2.475.145,41
Andere Vorräte	1.176,30	2.545.292,68	1.210,11
FORDERUNGEN UND SONSTIGE			
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	79.984,97		71.311,79
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	323,54		269,56
Sonstige Vermögensgegenstände	75.421,77	155.730,28	73.498,65
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.038.428,30		3.094.510,57
Bausparguthaben	1.026.315,67	7.064.743,97	615.711,42
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.224,06	25.224,06	0,00
Bilanzsumme		111.486.781,25	98.369.444,90

➔ PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		384.690,11	360.000,00
der verbleibenden Mitglieder		10.963.272,42	8.870.961,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen		21.180,22	10.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 86.657,25 EUR			(89.438,11)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage		4.800.000,00	4.300.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			(400.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00		
Bauerneuerungsrücklage		23.303.189,31	19.979.937,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.323.252,16		(2.960.436,96)
		28.103.189,31	0,00
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		77.529,80	7.580,14
Jahresüberschuss		4.145.722,36	3.752.856,82
Einstellung in Ergebn isrücklagen		3.823.252,16	3.360.436,96
Eigenkapital insgesamt		39.872.332,06	33.921.399,04
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen u.ä. Verpflichtungen		2.210.299,00	2.199.349,00
Steuerrückstellungen		399.445,98	238.292,10
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		800.000,00	800.000,00
Sonstige Rückstellungen		126.400,00	3.536.144,98
			277.750,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		43.775.458,16	39.293.987,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		20.411.723,84	17.880.617,89
Erhaltene Anzahlungen		2.734.305,72	2.637.031,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung		73.627,68	135.243,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		949.167,85	842.738,86
Sonstige Verbindlichkeiten		134.020,96	68.078.304,21
davon aus Steuern: 746,23 EUR			143.034,71
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(788,46)
Bilanzsumme		111.486.781,25	98.369.444,90

→ **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015**

→ **FÜR DIE ZEIT VOM
01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung		23.555.399,59	22.666.273,57
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-130.506,62	14.386,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		422.484,30	330.733,94
Sonstige betriebliche Erträge		394.899,30	282.119,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.599.342,45	10.370.112,55
Rohergebnis		13.642.934,12	12.923.401,63
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.537.518,76		1.533.782,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 102.993,92 EUR)	399.210,54	1.936.729,30	376.378,68 (77.404,65)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.247.109,65	3.094.118,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.127.193,78	1.112.558,87
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.630,52	15.027,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 93.026,00 EUR)		2.339.319,09	2.253.472,98 (103.807,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.005.295,32	4.568.200,42
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		157.105,88	110.555,12
Sonstige Steuern		702.467,08	704.788,48
Jahresüberschuss		4.145.722,36	3.752.856,82
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		77.529,80	7.580,14
Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 3.823.252,16	- 3.360.436,96
Bilanzgewinn		400.000,00	400.000,00

Auf gute Nachbarschaft – Am 3. September 2015 wurde der Mietertreff auf dem Gelände des Neubauprojekts SüdSüdWest mit einer Feierstunde eröffnet.



→ A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

→ B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte Sachanlagenvermögen wurde zu den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibung, bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und die Eigenleistungen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen, die in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Geschäftsbauten zwischen 2,5 und 10 %

ein Erbbaurecht auf die Restlaufzeit

Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Waschmaschinen linear zwischen 10 und 33,3 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 %

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 30 Jahren vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem Restforderungsbestand bewertet.

Die Materialien unter dem Posten „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungswerten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Geldbeschaffungskosten wurden nicht aktiviert.

→ C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

→ 1. Entwicklung des Anlagevermögens Tabelle siehe Seite 24/25

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2005G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 % zum 31.12.2015 bzw. 4,55 % zum 01.01.2015 zugrunde gelegt. Die Rückstellung beinhaltet auch die Teilwerte für Pensionsansprüche, die vor dem 01.01.1987 erworben wurden und deren Erhöhungsbetrag nach dem 31.12.1986.

→ 2.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert. Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

→ 3.

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 2.544.116,38 EUR (Vorjahr EUR 2.475.145,41) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus.

→ 4.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

→ 5.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs.1 Satz 2 HGB n. F. wurde nicht vorgenommen.

→ 6.

Die „Steuerrückstellung“ beinhaltet die Belastung aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2015 mit der Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag.

→ 7.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von EUR 800.000,00 fortgeführt. Die Dotierung erfolgt aufgrund von Schätzungen, Erfahrungswerten bzw. Kostenangeboten mit ihrem wahrscheinlichen Wert unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung.

→ 8.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Prüfungskosten	40.000,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	50.418,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	13.982,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00 EUR

→ 9.

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

→ 10.

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

Verbindlichkeitspiegel: Tabelle siehe Seite 24/25

→ 11.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

VERBINDLICHKEITEN MIT EINER RESTLAUFZEIT BIS ZU EINEM JAHR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.103.662,44	1.859.767,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	989.687,01	966.317,91
Erhaltene Anzahlungen	2.734.305,72	2.637.031,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.627,68	135.243,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	932.167,85	817.366,93
Sonstige Verbindlichkeiten	95.269,72	104.710,06
Gesamtbetrag	7.928.720,42	6.520.437,67

→ C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	348.506,47	0,00
SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.464.428,77	2.776.206,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.447.912,12	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	46.947,76	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.010.259,85	37.765,12
7. Anlagen im Bau	7.968.835,00	9.605.288,77
8. Bauvorbereitungskosten	100.333,77	485.851,74
9. Geleistete Anzahlungen	621.600,00	0,00
	167.675.340,57	12.905.112,52
FINANZANLAGEN		
1. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00
	1.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	168.025.347,04	12.905.112,52

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt EUR	davon: Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.775.458,16	3.103.662,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.411.723,84	989.687,01
Erhaltene Anzahlungen	2.734.305,72	2.734.305,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.627,68	73.627,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	949.167,85	932.167,85
Sonstige Verbindlichkeiten	134.020,96	95.269,72
	68.078.304,21	7.928.720,42

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	348.484,91	21,56	0,00
0,00	10.143.910,60	75.815.064,17	92.569.482,09	3.170.202,12
0,00	0,00	2.168.138,93	279.773,19	12.113,24
0,00	0,00	0,00	8.581,02	0,00
0,00	0,00	0,00	6.442,28	0,00
0,00	0,00	46.687,87	259,89	2.252,24
0,00	0,00	856.293,42	191.731,55	62.542,05
0,00	-8.959.329,92	0,00	8.614.793,85	0,00
0,00	-562.980,68	0,00	23.204,83	0,00
0,00	-621.600,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	78.886.184,39	101.694.268,70	3.247.109,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00
0,00	0,00	79.234.669,30	101.695.790,26	3.247.109,65

davon: Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon: Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Sicherung
4.186.583,43	36.485.212,29	43.775.458,16	GPR
2.014.640,78	17.407.396,05	20.411.723,84	GPR
0,00	0,00	0,00	-
0,00	0,00	0,00	-
17.000,00	0,00	0,00	-
38.751,24	0,00	0,00	-
6.256.975,45	53.892.608,34	64.187.182,00	

GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

→ 1.

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zur Pensionsrückstellung betreffen, um den nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Geschäftsjahr 2015 sind in den Zinsaufwendungen 93.026,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

→ 2.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind u.a. folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

→ 3.

Sonstige betriebliche Erträge:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Erträge aus Kontoauflösung	29.805,85 EUR
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	12.689,35 EUR

→ D. SONSTIGE ANGABEN

→ 1.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	Geschäftsjahr	Vorjahr
a.) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	1.500,00 EUR	1.500,00 EUR

→ 2.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

aus einem Erbbaurecht (Laufzeit bis 2065) jährlich rd.	2.800,00 EUR
aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2017) jährlich rd.	11.037,00 EUR
aus der treuhänderischen Verwaltung des Kontos der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften in der Region Hannover per 31.12.2015	2.848,63 EUR
aus der Auftragserteilung für 2015 für das Neubauprojekt SüdSüdWest in Höhe von rd.	5.145.000,00 EUR

→ 3.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

→ 4.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	19	3
Techn. Mitarbeiter	5	0
Service- und Instandhaltung	3	0
Gesamt	27	3

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

→ 5.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang 2015	6.968
Zugang 2015	390
Abgang 2015	67
Ende 2015	7.291

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.092.310,53 EUR erhöht.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht lt. § 19 Satzung nicht.

→ 6.

ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND

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

→ 7.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Christian Petersohn, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Achim Böslers, Dipl.-Ingenieur

Wolfgang Sievers, Dipl.-Finanzwirt

→ 8.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dr. Eckart Galas, Dipl.-Ökonom, Vorsitzender

Volker Deiters, Betriebswirt i. R., Stellvertreter

Birgit Ballweg, Chemisch-technische Assistentin

Regina Fiedel, Industriekauffrau

Kurt Jakubek, Beamter i. R.

Martin Napp, Betriebstechniker

Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau

Norbert Puschky, Technischer Angestellter

Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

→ 9.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Hannover, 24.03.2016

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Böslers

Sievers

→ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG,
Hannover,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshand-

lungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 24.03.2016

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



Schmidt
Vereidigter Buchprüfer

Cammann
Vereidigter Buchprüfer

→ BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ ZUM GESCHÄFTSJAHR 2015

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben engagiert und routiniert wahrgenommen. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste beispielsweise die Vermietungssituation, den Fortschritt der Neubauaktivitäten und der Bestandsmodernisierungen sowie deren Finanzierungen. Es ist Ausdruck der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen, dass der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig in strategische Überlegungen einbezieht und ein Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess lange vor förmlichen Beschlussfassungen beginnt. In den drei Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstandsbeteiligung haben die Vorsitzenden der Ausschüsse (Bau- und Prüfungsausschuss) im Gremium über ihre Arbeit informiert. Zudem gab es Gelegenheit, die Vorstandsberichte auszuwerten und die künftigen Arbeitsschwerpunkte festzulegen.

Neben dem Routineprogramm stand im Geschäftsjahr 2015 eine besondere Entscheidung auf der Agenda des Aufsichtsrates. Ein Jahr vor Ablauf der zweiten Amtszeit des hauptamtlichen Vorstandes hatte der Aufsichtsrat über die Wiederbestellung von Herrn Petersohn und die Weiterentwicklung seines Anstellungsvertrages zu entscheiden. Der Aufsichtsrat konnte konstatieren, dass sich die Genossenschaft seit der Übernahme seines Vorstandsmandates im Jahr 2006 hervorragend entwickelt hat. Während Herr Petersohn in seiner ersten Amtszeit den Schwerpunkt seiner Arbeit auf die Modernisierung des Bestandes gelegt hat, um den anfänglich noch hohen Leerstand abzubauen, standen in seiner zweiten Amtszeit seit 2011 die Neubautätigkeiten im Vordergrund. Der Aufsichtsrat anerkennt und wertschätzt die Leistung des Vorstandes und der Belegschaft und hat sich einstimmig dafür entschieden, Herrn Petersohn für eine dritte Amtszeit bis zum 30. Juni 2021 zu verpflichten.

Kennzeichnend für das Geschäftsjahr 2015 war auch der Projektfortschritt auf unserem Neubaugebiet SüdSüdWest in der Willi-Blume-Allee in Hannover-Misburg. Lange vor Fertigstellung der Bauabschnitte A und B konnten 41 Wohnungen vermietet und dann planmäßig an die Erstmietler übergeben werden. Damit hat sich der Wohnungsbestand zum Jahresende 2015 auf 4.157 erhöht. Der Vertriebsprozess der Wohnungen der Abschnitte C und D konnte zwischenzeitlich ebenfalls abgeschlossen werden, so dass die Genossenschaft bis zum Spätsommer 2017 alle 113 Wohnungen übergeben haben wird. Der Aufsichtsrat hat den Projektfortschritt auf der Baustelle stichprobenhaft überwacht und den Termin- und Kostenplan überprüft. Es gab keinerlei Anlass für Beanstandungen, vielmehr konnten wir uns davon überzeugen, dass die Zeit- und Kostenpläne uneingeschränkt eingehalten wurden.

Da die Landeshauptstadt Hannover zunehmend weniger geeignete Flächen für Wohnungsneubau ausweist bzw. Anforderungen an den potenziellen Projektentwickler stellt, die mit den unternehmerischen Grundsätzen unserer Genossenschaft nur schwer in Einklang gebracht werden können, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat über alternative Entwicklungsmöglichkeiten verständigt. Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Vorstand überein, dass sich unsere Genossenschaft nicht allein auf ihre Kernregionen im Osten Hannovers beschränken sollte, sondern ihre Investitionstätigkeit auch auf für uns gut gelegene Kommunen im Umland der Region Hannover ausdehnen sollte. Entsprechend haben wir gemeinsam den Beschluss gefasst, dass die Genossenschaft im Gutenbergquartier in Laatzen zwei Stadthäuser mit 46 Wohnungen kauft, die zum Jahreswechsel 2017 / 2018 bezugsfertig sein werden. Dies kann als Richtungsentscheidung gewertet werden und zeigt, dass wir den Wachstumskurs konsequent fortsetzen.

Unsere Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Überschuss auf Rekordniveau ab. Das Ergebnis liegt bei 4.145,7 TEUR und damit um 392,8 TEUR über dem Überschuss des Vorjahres. Ursächlich für das aus Sicht des Aufsichtsrates hervorragende Ergebnis sind zum einen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, die infolge zusätzlicher Mieteinnahmen aus den Neubauwohnungen sowie moderaten Mietanpassungen nach Mieterwechseln bzw. nach Wohnungsmodernisierungen um 889,1 TEUR auf 23.555,4 TEUR gesteigert werden konnten. Neben den höheren Umsatzerlösen wirkten sich auch geringere Instandhaltungskosten und Abschreibungen positiv auf das Jahresergebnis aus.

Mit der Zuweisung eines großen Teils dieses Überschusses in die Rücklagen und Dank der Zeichnung neuer Geschäftsguthaben durch unsere Mitglieder können wir die Eigenkapitalquote auf 35,8% steigern. Dies ist auch deshalb sehr bemerkenswert, weil sich die Bilanzsumme insgesamt auf 111.486,8 TEUR vergrößert hat. Diese hohe Eigenkapitalquote ermöglicht es uns, weiterhin in die Modernisierung des Bestandes und den Neubau bzw. Objektkauf zu investieren.

EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG AM 7. JUNI 2016

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des Verbandes der Wohnungswirtschaft vdw testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 29. April 2016 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreter/innen die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unsere Genossenschaft konnte in 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.157.722,36 EUR realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 77.529,80 EUR verbleibt nach Einstellung von 3.823.252,16 EUR in die Ergebnsrücklagen ein Bilanzgewinn von 400.000,00 EUR. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen den Vertreter/innen vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2015 und

Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2016

Dr. Eckart Galas,
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Für Familie und Freunde – Im ersten Stock des neuen Mietertreffs an der Wilhelm-Tell-Straße ist eine moderne Gästewohnung eingerichtet worden.



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
KLEEFELD-BUCHHOLZ EG**

Berckhusenstraße 16
30625 Hannover
Telefon 05 11 / 5 30 02-0
Telefax 05 11 / 53 70 70
Postfach 61 02 20
30602 Hannover
info@kleefeldbuchholz.de
www.kleefeldbuchholz.de

