



Kleefeld Buchholz  
Wohnen im Grünen



## GESCHÄFTSBERICHT 2016

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**

Jutta Lemcke / Kerstin Thiem

---

##### **FOTOS**

Herr Querfeld, Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

Daniel Junker, [www.junkerphoto.de](http://www.junkerphoto.de)

Hans & Jung GbR

Jenny Sieboldt, [www.jenny-sieboldt.de](http://www.jenny-sieboldt.de)

Brillux GmbH & Co. KG

Begehungen GmbH

---

##### **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

---

Grundlagen des Unternehmens	6
Geschäftsergebnis	6
Vermietung	7
Betriebskosten	8
Neubau	8
Bestandspflege und Modernisierung	8
Mitgliederentwicklung und -pflege	9
Personal	9

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

---

Vermögenslage und Kapitalstruktur	10
Finanzlage	11
Ertragslage	12

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

Prognose-, Chancen- und Risikobericht	14
---------------------------------------	----

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

---

Bilanz zum 31. Dezember 2016	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	20

## ANHANG

---

A. Allgemeine Angaben	22
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	24
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 2016	29

## DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### ⇨ VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Elzbieta Bartman  
Im Kreuzkampe 2  
30655 Hannover

Horst Behrendt  
Arensborgstr. 1  
30625 Hannover

Gerd Böhnstedt  
Heidering 10  
30625 Hannover

Frank Bonath  
Defreggerstr. 22  
30655 Hannover

Dr. Friedrich Borchers  
Wilhelm-Tell-Str. 89  
30629 Hannover

Elfriede Böttner  
Berckhusenstr. 28  
30625 Hannover

Dagmar Bruse  
Warnemünder Weg 15 C  
30625 Hannover

Ralf Buhmann  
Luise-Kaschnitz-Weg 36  
30629 Hannover

Frank Burgey  
Tieckstr. 10 A  
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix  
Franklinstr. 12  
30177 Hannover

Steffen Ellmer  
Pertzstr. 14  
30625 Hannover

Dietmar Feise  
Maneckestr. 10  
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl  
Hitzackerweg 9 A  
30625 Hannover

Manfred Fiedel  
Schulze-Delitzsch-Str. 7  
30625 Hannover

Anke Fischer  
Pertzstr. 20  
30625 Hannover

Jonas Flemming  
Luise-Kaschnitz-Weg 36  
30629 Hannover

Hans-Peter Fuchs  
Schlegelplatz 5  
30625 Hannover

Katharina Gatz  
Klaus-Groth-Str. 5  
30655 Hannover

Hans Joachim Gatz  
Klabundestr. 36 B  
30627 Hannover

Monika Gehle  
Berckhusenstr. 39  
30625 Hannover

Annelies Gieseler  
Strelitzer Weg 8  
30625 Hannover

André Gleich  
Tieckstr. 15  
30625 Hannover

Peter Gottwald  
Droste-Hülshoff-Weg 37  
30629 Hannover

Katrin Hampe  
Warnemünder Weg 15 C  
30625 Hannover

Gert Heisrath  
Lützeckenstr. 6  
30625 Hannover

Frank Herrmann  
Klopstockstr. 11  
30177 Hannover

Dieter Herrmann  
Brelinger Hof 6  
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens  
Schlegelplatz 9  
30625 Hannover

Michael Koepke  
Maneckestr. 7  
30625 Hannover

Harald Lindenmann  
Klabundestr. 30 D  
30627 Hannover

Irene Makowski  
Boiestr. 2  
30177 Hannover

Alexander Makowsky  
Meitnerstr. 2  
30627 Hannover

Sergio Merz  
Podbielskistr. 219  
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

Martin Niegel  
Mecklenburger Str. 8  
30625 Hannover

Ricarda Puschky  
Spilckerstr. 8  
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein  
Heidering 16  
30625 Hannover

Dagmar Reiß  
Widemannstr. 16  
30625 Hannover

Dagmar Roselieb  
Ahldeiner Str. 5  
30625 Hannover

Hans-Dieter Sawade  
Talaverastr. 12  
30163 Hannover

Alexander Schendera  
Andersenstr. 7  
30177 Hannover

Dieter Schmutzler  
Albrechtstr. 22  
30627 Hannover

Claudia Schütz  
Droste-Hülshoff-Weg 35  
30627 Hannover

Astrid Stratenschulte  
Robert-Weise-Str. 26  
30952 Ronnenberg

Gesa Stühmann  
Lützeckenstr. 19  
30625 Hannover

Jonas Stühmann  
Arensbergstr. 4  
30625 Hannover

Margrit Tappiser  
Berckhusenstr. 79  
30625 Hannover

Marianne Thiem  
Am Kalkofen 5  
30952 Ronnenberg

Martina Totzke  
Am Plessenfelde 7  
30659 Hannover

Cornelia Weber  
Wollweg 3  
30519 Hannover

Detlef Wittenberg  
Maneckestr. 5  
30625 Hannover

Manfred Wuttig  
Spilckerstr. 3  
30625 Hannover

Tanja Zimmer-Heider  
Corinthstr. 7  
30655 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 (bis 07.06.2016)

Martin Napp

Martina Pabst

Norbert Puschky

Wolfgang Schmiedel

Kay Stühmann

Marcel Wilhelm (ab 07.06.2016 bis 08.11.2016)



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas  
Aufsichtsratsvorsitzender



*Frische Optik – Die Häuser an der Albrechtstraße 26 bis 32 haben eine Fassadendämmung und einen neuen Anstrich bekommen.*



## LAGEBERICHT

### → GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG mit Sitz in Hannover wurde am 18.03.1894 gegründet und ist unter der Nr. 202 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen.

Unser Unternehmen verfügt über 4.195 (Vorjahr 4.157) eigene Wohnungen, 73 (Vorjahr 77) gewerbliche Einheiten und 593 (Vorjahr 585) Garagen. Der Wohnungsbestand hat sich in 2016 durch die Fertigstellung des zweiten und dritten Bauabschnitts des Neubauprojekts SüdSüdWest erhöht. Die Veränderung bei den Gewerbeeinheiten ergibt sich aus einem Abriss am Kurt-Schumacher-Ring 1, die Veränderung bei den Garagen resultiert u.a. aus der Fertigstellung der Tiefgarage im Neubauprojekt SüdSüdWest.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Mitglieder können sich darauf verlassen, dass sie attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen nutzen können – ergänzt durch viele zusätzliche Service-Angebote. Mit dem Geschäftsjahr 2016 ist es der Genossenschaft wiederholt gelungen, ihre ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu festigen.

### → GESCHÄFTSERGEBNIS

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.258,5 TEUR ab. Dieses ist nach dem Ergebnis des Jahres 2015 das erfolgreichste Ergebnis seit Bestehen der Genossenschaft.

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden zunächst unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht geplant. Zu diesen Planzahlen ergaben sich mit Ausnahme der erst bei Aufstellung des Jahresabschlusses durchgeführten Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 800,0 TEUR nur geringe Abweichungen. Die wichtigsten Zahlen zum Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft auf einen Blick:

### GESCHÄFTSVERLAUF 2016 AUF EINEN BLICK

	2016 T EUR	2016 geplant T EUR	Vorjahr T EUR
Jahresüberschuss	4.258,5	3.552,0	4.145,7
Sollmieten	19.407,4	19.405,2	18.626,2
Instandhaltung / Modernisierung	6.659,1	6.865,0	6.083,7
Abschreibungen	3.341,4	3.360,0	3.247,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.357,6	2.354,0	2.339,3



## → VERMIETUNG

Bis 2030 – so die Prognosen der Stadt – wird die Zahl der Einwohner in Hannover von aktuell rund 520.000 auf gut 550.000 ansteigen. Das bedeutet auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. In dem von der Stadt vorgelegten „Wohnkonzept Hannover 2025“ wird bis 2025 der Bedarf mit bis zu 15.500 neuen Wohnungen beziffert. Die Wohnungswirtschaft sieht die Politik in der Pflicht, den Bau neuer und preiswerter Wohnungen anzukurbeln. Dazu müssen ausreichend viele Grundstücke schnell und preiswert zu Verfügung gestellt werden. Insbesondere die hohen Baukosten setzen für viele Genossenschaften, da sie sich ausschließlich im unteren Preissegment der Netto-Neubaumieten positionieren, erhebliche Grenzen. Hierbei spielen vor allem hohe energetische Anforderungen der Stadt Hannover sowie kostentreibende Auflagen in städtebaulichen Verträgen (z.B. Kita-Ausgleichszahlungen) eine entscheidende Rolle. Es bleibt abzuwarten, in wie weit die prognostizierte Nachfrage durch wirtschaftlich vertretbare Rahmenbedingungen befriedigt werden kann.

Unser Geschäftsmodell 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. Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz und entspricht dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern. Die Neubautätigkeit der Genossenschaft der vergangenen Jahre, die Wohnungs- und Bestandssanierungen sowie ihr soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss auf unsere Quartiere und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind lediglich 38 (Vorjahr 58) leer stehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 267,1 TEUR (Vorjahr 292,0 TEUR). Gerade einmal 388 Mieter (Vorjahr 407) haben ihre Wohnung im Berichtszeitraum gekündigt. Das entspricht einer äußerst erfreulichen Wechselquote von nur 9,20 Prozent (Vorjahr 9,79 %). Altersbedingte Umzüge sowie ein Orts- und Arbeitsplatzwechsel sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 668,5 TEUR auf 24.223,9 TEUR erhöht. Die Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 781,1 TEUR resultiert aus modernisierungsbedingten Mietanpassungen und den Mieteinnahmen aus unseren Neubauten. Gegenläufig wirkten sich geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 217,1 TEUR aus. Dieses ergab sich aus der systematischen Umstellung von Betriebskostenpauschalen auf Betriebskostenabrechnungen.

**Zum 31.12.2016 belaufen sich die Mietforderungen auf 61,0 TEUR (Vorjahr 79,9 TEUR). Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 79,0 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 7,3 TEUR gestiegen.**

*Starke Teams – Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft steht das Interesse der Mitglieder immer im Mittelpunkt (v.l.n.r.: Mietservice, Buchhaltung, Technik).*



#### → BETRIEBSKOSTEN

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Für die geringe Jahresteuerrate war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich. 2016 gingen vor allem die Preise für Mineralölprodukte sowie Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme zurück. Auch für Gas (-0,3 %) gab es Preisrückgänge im Jahresdurchschnitt. Lediglich die Strompreise erhöhten sich 2016 (+0,6 % gegenüber 2015). Im Vergleich zum Vorjahr bewege sich die Betriebskosten je Wohnung auf etwa gleichem Niveau, etwaige Erhöhungen fallen moderat aus.

#### → NEUBAU

Das Bauvorhaben „SüdSüdWest“ mit insgesamt 113 neuen Wohnungen in Misburg, ist nahezu vollendet. Die ersten Mieter des Bauabschnitts A wohnen seit mehr als einem Jahr dort. Bei den Mietern der 25 Wohnungen in den drei Gebäuden auf Baufeld B erfolgte die Schlüsselübergabe Anfang des Jahres 2016. Die Außenanlagen sind ebenfalls komplett fertiggestellt. Auch in Baufeld C, dem dritten Abschnitt dieses Neubauprojekts, haben die Mieter ihre Wohnungen bezogen. Die Stellplätze, Grünflächen und der kleine Spielplatz sind dort ebenfalls fertig angelegt. Die Fertigstellung des letzten Gebäudes auf Baufeld D mit drei Eingängen, in dem sich insgesamt 34 Wohnungen befinden, ist für den Spätsommer 2017 geplant. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Die Investitionstätigkeit im Neubau SüdSüdWest lag im Berichtszeitraum bei 6.680,9 TEUR.

Ebenfalls in Misburg, am Kurt-Schumacher-Ring 1, wird neuer Wohnraum geschaffen. Dort entstehen zehn großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnungen mit Balkonen in einem modernen, fünfstöckigen Neubau, der

sich harmonisch in unser kleines Quartier mit fast 300 Wohnungen einfügt. Das neue Gebäude ist voll unterkellert und wird in massiver Bauweise im Niedrigenergiestandard KfW 55 errichtet. Die Wohnungen werden sehr hochwertig ausgestattet sein und bieten einen besonderen Standard zu günstigen Mietkonditionen in ausgezeichneter Lage. Alle Wohnungen sind vermietet und können voraussichtlich Anfang 2018 bezogen werden. An Investitionen wurden 369,9 TEUR in 2016 getätigt.

Die Wohnungsgenossenschaft hat erstmalig ihren Investitionsradius auf die Region Hannover ausgeweitet. Unsere Genossenschaft hat in der Stadt Laatzen zwei sechsstöckige Mehrfamilienhäuser erworben. Sie sind ein Teil des derzeit entstehenden „Gutenberg-Quartiers“ an der Gutenbergstraße. Die Häuser mit insgesamt 46 Wohnungen werden von einem Bauträger zentral in der Nähe der alten Maschwiesen errichtet. Die Immobilien werden der Wohnungsgenossenschaft Anfang 2018 schlüsselfertig übergeben. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard KfW 70 errichtet. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 70 und 140 Quadratmeter groß, haben alle einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei.

#### → BESTANDSPFLEGE UND MODERNISIERUNG

Zu den wichtigsten Aufgaben unserer Genossenschaft gehören die Werterhaltung und die Weiterentwicklung des Bestandes. Im Geschäftsjahr 2016 hat es wieder umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand gegeben, die zu einer Aufwertung ganzer Quartiere geführt haben. Sie sind Ausdruck einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern somit die Zukunft der Genossenschaft. Auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst.





In den Stadtteilen Kleefeld, Heideviertel und Misburg wurden Balkone angebaut sowie die Fassaden gedämmt und durch Anstriche verschönert. Zum Beispiel die Objekte in der Louise-Schroeder-Str. 1, 3 und 5 erstrahlen in neuem Glanz. Die Häuser sind über drei Jahre hinweg durch die Erneuerung der Aufzugsanlagen mit direktem barrierefreiem Zugang von außen und der Fassadenanstriche aufgewertet worden.

In der Schweriner Str. 9 + 11 wurden die alten Holzfenster gegen isolierverglaste Kunststoff-Fenster getauscht. Als Ergänzung zu den vorgenannten Maßnahmen hat es im Geschäftsjahr zudem eine Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen gegeben. Auch gewünschte Wohnraumanpassungen, vor allem für ältere Mitglieder, ermöglichen es, ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 17.833,8 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 8.755,7 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.419,1 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 6.659,1 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 34,45 €/qm (Vorjahr: 33,51 €/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

#### → MITGLIEDERENTWICKLUNG UND -PFLEGE

Am 31.12.2016 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 7.290 Mitglieder mit insgesamt 41.592 Anteilen. Gekündigt haben 213 Mitglieder mit 857 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 94 Mitglieder mit 646 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 328 Mitgliedern mit 1.733 Anteilen gegen-

über. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe 1.470,8 TEUR resultiert neben den Neuzugängen aus der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung. Soziale Kontakte werden in Form von Mieter-Treffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg und mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft 9 komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.

#### → PERSONAL

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2016 insgesamt 24 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte sowie 3 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. In 2017 wird die Genossenschaft einen weiteren Auszubildenden einstellen.

Auf Basis einer erfolgreichen Organisationsstruktur, die unter Einbindung der Mitarbeiter entwickelt wurde, besteht bei den Mitarbeitern eine ausgeprägte Bereitschaft, die Geschäftsprozesse ständig zu optimieren. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf den Einsatz digitaler Instrumentarien.

Auch in der Ausbildung geht die Wohnungsgenossenschaft neue Wege. Die beiden neuen Auszubildenden, die im Sommer 2016 eingestellt wurden, haben in einem Pilotprojekt ihr Duales-Studium mit der Ausbildung und einem Fern-Studium begonnen. Am EBZ in Bochum sind sie seit Oktober im ersten Semester des Bachelor-Studiengangs Real Estate eingeschrieben. Sie erlernen in den insgesamt sieben Semestern, die für Fach- und Führungspositionen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder benachbarten Branchen wie etwa der Finanz- oder Bauwirtschaft erforderlichen Kompetenzen.

Schick und modern – In der Louise-Schroeder-Straße 5 wurde die Wärmedämmung neu gestrichen.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### → VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	109.585,1	93,7	101.695,8	91,2	7.889,3
Umlaufvermögen	7.319,5	6,3	9.791,0	8,8	-2.471,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>116.904,6</b>	<b>100,0</b>	<b>111.486,8</b>	<b>100,0</b>	<b>5.417,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	44.840,6	38,4	39.872,3	35,8	4.968,3
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,0	0,0	800,0	0,7	-800,0
<b>Fremdkapital, langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	63.613,0	54,4	61.493,5	55,2	2.119,5
Pensionsrückstellungen	2.084,7	1,8	2.210,3	2,0	-125,6
Übrige Passiva	43,6	0,0	44,0	0,0	-0,4
Kurzfristige Fremdmittel	6.322,7	5,4	7.066,7	6,3	-744,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>116.904,6</b>	<b>100,0</b>	<b>111.486,8</b>	<b>100,0</b>	<b>5.417,8</b>



## ⇒ FINANZLAGE

### FINANZLAGE

	2016		2015
	T€	T€	T€
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>		<b>6.038,4</b>	<b>3.094,5</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	7.416,2		10.950,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.218,3		-12.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	556,2	-3.245,9	4.886,4
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>2.792,5</b>	<b>6.038,4</b>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		6.674,1	7.403,8
planmäßige Tilgungen		-1.391,9	-1.392,4

Die in 2016 durchgeführten Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 2.812,1 TEUR sowie mit KfW Mitteln in Höhe von 700,0 TEUR.

Schmuckstück am Kanal – Baufeld C des Neubauprojekts SüdSüdWest, Else-Ury-Weg 51, ist fertiggestellt.



#### ⇨ ERTRAGSLAGE

##### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	4.349,0	4.605,7	-256,7
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-100,0	-22,7	-77,3
Mitgliederwesen	-182,9	-254,5	71,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-34,9	-40,3	5,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.031,2</b>	<b>4.288,2</b>	<b>-257,0</b>
Finanzergebnis	12,1	12,6	-0,5
Neutrales Ergebnis	358,0	2,1	355,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.401,3</b>	<b>4.302,9</b>	<b>98,4</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-142,8	-157,2	14,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.258,5</b>	<b>4.145,7</b>	<b>112,8</b>





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.

Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um 883,8 TEUR gestiegene Erträge (davon 806,1 TEUR erhöhte Nettomiet-erlöse), bedingt in erster Linie durch den Bezug von Woh-nungen im Neubau SüdSüdWest sowie Mietanpassungen nach Modernisierung, bei einem Rückgang der Erlösschmä-lerungen um 24,9 TEUR. Denen stehen um 1.140,4 TEUR gestiegene Aufwendungen gegenüber. Gegenläufig wirkte im Wesentlichen der Anstieg der Instandhaltungskosten (Eigen- und Fremdleistungen) um 685,3 TEUR, der Verwal-tungskosten um 78,2 TEUR, der Abschreibungen um 88,6 TEUR und der Zinsaufwendungen um 28,0 TEUR.

Der Verlust aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neu-bau) ist unverändert von den die aktivierten Eigenleistun-gen 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 0,5 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge für die Anlage der Flüssigen Mittel bei Kreditinstituten bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 9,8 % (Vorjahr 10,8 %) und die Gesamtkapitalren-tabilität 5,1 % (Vorjahr 6,0 %). Die Kennzahl EBITDA, d.h. das Jahresergebnis vor Ertragssteuern zuzüglich Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen, beläuft sich auf 10.100,5 TEUR (Vorjahr 9.796,2 TEUR).



*Schöner Wohnen – Die Fassade zum Innenhof Tieckstraße erhielt einen neuen Anstrich (links).*

*Am Dohmeyers Weg wurden neuen Balkone angebracht und die Fassade bekam frische Farbe (rechts).*



## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der erfolgreiche geschäftspolitische Kurs der letzten Jahre soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Dazu gehört nach wie vor, aufmerksam Trends und Tendenzen zu studieren, die Voraussetzung dafür sind, 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 ihre 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 2016 überprüft und neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus 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 mit moderat steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden. 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) 1,4 %. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschrifteinzügen zu.

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

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen führen dazu, dass keine wirtschaftlichen Risiken, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft nachhaltig belasten könnten.

Kurz vor der Vollen-  
dung – Der moderne,  
fünfstöckige Neubau am  
Kurt-Schumacher-Ring 1  
wird zum Herbst 2017  
fertiggestellt.



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 Welt wird zunehmend digital. Geschäftliche Kommunikation wird zunehmend über E-Mail abgewickelt. Auch wichtige Dokumente oder Rechnungen werden heute schon vielfach über dieses Medium versandt. Unser Unternehmen nimmt diese Entwicklung zum Anlass, die im Verwaltungsbereich eingesetzten EDV-gestützten Programme, durch zusätzliche Module immer wieder auf den technisch neuesten Stand zu bringen. Arbeitsabläufe und Analyse-möglichkeiten 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 Wohnungsgenossenschaft hat in 2016 mit dem Erwerb der Häuser im „Gutenbergquartier“ erstmalig ihren Investitionsradius auf das Umland ausgeweitet. Dies kann als Richtungsentscheidung gewertet werden und macht deutlich, dass wir unseren Wachstumskurs konsequent fortsetzen werden. Die umfangreichen Auflagen der Stadt Hannover erfordern auch für unser Unternehmen eine strategisch gesteuerte Flexibilität bei Investitionsentscheidungen, die außerdem eine hervorragende Gelegenheit bieten, unser Immobilienportfolio zu ergänzen.

In ihren Wohnungsbestand plant die Wohnungsgenossenschaft auch für die nächsten Jahre umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung, um attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können.

Neben Wohnungs- und Fassadenmodernisierungen sind ebenfalls wieder Balkonanbauten geplant. Insbesondere in den Nahversorgungsbereichen in Kleefeld und im Heideviertel sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die ihre nachhaltige Zukunftsfähigkeit garantieren sollen, vorgesehen. Auch die Erneuerung von Aufzugsanlagen ist im Modernisierungsplan für 2017 vorgesehen. Ein hervorzuhebendes Projekt ist die geplante Fassadenerneuerung des Hochhauses in der Albrechtstr. 22 in Misburg. Die drei anderen Hochhäuser werden in den Folgejahren saniert. Ein weiteres Hauptaugenmerk wird auf der Sanierung und Verschönerung der Innenhöfe unserer Quartiere liegen.



In der Neubautätigkeit wird das Bauvorhaben am Kurt-Schumacher-Ring fortgesetzt. Den Baufortschritt im Gutenberquartier gilt es zu überwachen.

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 prüfen, in wie weit sie ihre Investitionstätigkeiten auf das Umland von Hannover ausdehnen wird.

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2017 erneut zu einer Steigerung des Vermietungserfolges und der Mieterzufriedenheit führen wird und somit einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen wird.

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekte in Höhe von rund 15.850,0 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 7.320,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 9.024,0 TEUR durch langfristige Darlehen und 500,0 TEUR durch KfW Mittel. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 3.539,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.386,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 19.614,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.779,0 TEUR.

---

Hannover, 24.03.2017

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Bösler

Sievers

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## ⇒ BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

### ⇒ AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		27.727,65	21,56
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	100.375.898,69		92.569.482,09
Grundstücke mit Geschäfts- und			
anderen Bauten	267.802,63		279.773,19
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	30,15		259,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.657,61		191.731,55
Anlagen im Bau	7.038.072,45		8.614.793,85
Bauvorbereitungskosten	14.755,67		23.204,83
Geleistete Anzahlungen	1.692.595,36	109.555.835,86	0,00
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		109.585.063,51	101.695.790,26
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>			
<b>und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.838.417,96		2.544.116,38
Andere Vorräte	1.243,84	2.839.661,80	1.176,30
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE</b>			
<b>VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	61.038,58		79.984,97
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.257,52		323,54
Sonstige Vermögensgegenstände	90.825,42	154.121,52	75.421,77
<b>FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.792.466,21		6.038.428,30
Bausparguthaben	1.506.427,78	4.298.893,99	1.026.315,67
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.878,45	26.878,45	25.224,06
<b>Bilanzsumme</b>		<b>116.904.619,27</b>	<b>111.486.781,25</b>



→ PASSIVA

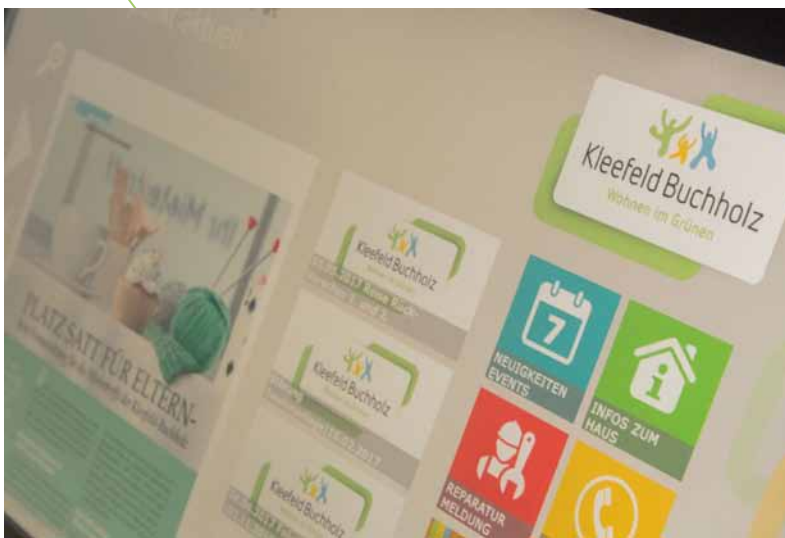
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		344.448,00	384.690,11
der verbleibenden Mitglieder		12.079.440,11	10.963.272,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen		11.484,00	21.180,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 42.227,89 EUR			(86.657,25)
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>		<b>5.300.000,00</b>	<b>4.800.000,00</b>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00		(500.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		<b>26.605.238,58</b>	<b>23.303.189,31</b>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.302.049,27		(3.323.252,16)
		31.905.238,58	
<b>BILANZGEWINN</b>			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		43.589,53	77.529,80
Jahresüberschuss		4.258.459,74	4.145.722,36
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.802.049,27	500.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.840.610,69</b>	<b>39.872.332,06</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen u.ä. Verpflichtungen		2.084.664,00	2.210.299,00
Steuerrückstellungen		204.159,45	399.445,98
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		0,00	800.000,00
Sonstige Rückstellungen		379.935,00	2.668.758,45
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.286.705,45	43.775.458,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.750.865,72	20.411.723,84
Erhaltene Anzahlungen		3.178.733,18	2.734.305,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung		63.558,74	73.627,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.016.420,22	949.167,85
Sonstige Verbindlichkeiten		98.966,82	69.395.250,13
davon aus Steuern: 574,31 EUR			(746,23)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>116.904.619,27</b>	<b>111.486.781,25</b>

→ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

→ FÜR DIE ZEIT VOM  
01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.223.914,92		23.555.399,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	24.224.824,92	0,00
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		88.095,55	-130.506,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		313.122,22	422.484,30
Sonstige betriebliche Erträge		1.155.212,63	394.899,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.315.857,30	10.599.342,45
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.465.398,02</b>	<b>13.642.934,12</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.586.490,54		1.537.518,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 29.728,82 EUR)	336.162,67	1.922.653,21	399.210,54 (102.993,92)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.341.398,33	3.247.109,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.723.931,90	1.127.193,78
Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,74	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.092,78	12.630,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 84.788,00 EUR)		2.357.758,81	2.339.319,09 (93.026,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		142.839,40	157.105,88
Ergebnis nach Steuern		4.988.969,89	4.848.189,44
Sonstige Steuern		730.510,15	702.467,08
Jahresüberschuss		4.258.459,74	4.145.722,36
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		43.589,53	77.529,80
Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 3.802.049,27	- 3.823.252,16
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>500.000,00</b>	<b>400.000,00</b>

Voll im Trend – Die Genossenschaft stattet ihre Häuser nach und nach mit „Digitalen Brettern“ aus, welche die herkömmlichen „Schwarzen Bretter“ ersetzen sollen. In 144 Hauseingängen sind die modernen Info-Monitore bereits installiert. Sie bieten tagesaktuelle Mieter-Informationen, die online von der Verwaltung eingespielt werden können.



Die „Digitalen Bretter“ sind speziell für die Genossenschaft entwickelt worden, die technische Umsetzung steht in der Verantwortung der Firma Homeinfo GmbH.



Bild unten:  
Vorstand Christian Petersohn (r.) lässt sich von Markus Berbic, Geschäftsführer der Homeinfo GmbH, die Bedienung zeigen.

### → A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG hat ihren Sitz in Hannover, Berckhusenstr. 16, und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgerichts Hannover (GnR 202).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 23.556.309,59 EUR ergeben.

### → 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.

Die Pensionsrückstellung wurde 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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016 bzw. 3,89 % zum 01.01.2016 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.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01%) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,23%) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 155.157,00 EUR.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 2.838.417,96 EUR (Vorjahr EUR 2.544.116,38) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus.

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

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

Die „Steuerrückstellung“ beinhaltet die Belastung aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2016 mit der Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 800.000,00 EUR wurde im Geschäftsjahr erfolgswirksam aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

#### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Prüfungskosten	40.000,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	49.468,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	16.467,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	12.000,00 EUR

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

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



→ C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- / Herstellungskosten		
	Kosten	Zugänge	Abgänge
	01.01.2016	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>348.506,47</b>	<b>36.876,64</b>	<b>0,00</b>
<b>SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.384.546,26	2.419.073,92	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.447.912,12	0,00	81.540,30
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	46.947,76	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.048.024,97	19.060,82	0,00
7. Anlagen im Bau	8.614.793,85	6.926.198,64	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	23.204,83	136.868,20	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.692.595,36	0,00
	<b>180.580.453,09</b>	<b>11.193.796,94</b>	<b>81.540,30</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00
	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>180.930.459,56</b>	<b>11.230.673,58</b>	<b>81.540,30</b>

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon: Restlaufzeit
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.286.705,45	2.326.522,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.750.865,72	544.493,97
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.178.733,18	3.178.733,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	63.558,74	63.558,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.016.420,22	978.322,35
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	98.966,82	60.342,74
	<b>69.395.250,13</b>	<b>7.151.973,13</b>
(Vorjahr)	<b>(68.078.304,21)</b>	<b>(7.928.720,42)</b>

Umbuchung des Geschäftsjahres EUR	Kosten 31.12.2016 EUR	Abschreibung				Buchwert
		Abschreibungen 01.01.2016 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR
<b>0,00</b>	<b>385.383,11</b>	<b>348.484,91</b>	<b>9.170,55</b>	<b>0,00</b>	<b>357.655,46</b>	<b>27.727,65</b>
8.648.237,40	179.451.857,58	75.815.064,17	3.260.894,72	0,00	79.075.958,89	100.375.898,69
0,00	2.366.371,82	2.168.138,93	11.968,56	81.538,30	2.098.569,19	267.802,63
0,00	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02
0,00	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28
0,00	46.947,76	46.687,87	229,74	0,00	46.917,61	30,15
0,00	1.067.085,79	856.293,42	59.134,76	0,00	915.428,18	151.657,61
-8.502.920,04	7.038.072,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7.038.072,45
-145.317,36	14.755,67	0,00	0,00	0,00	0,00	14.755,67
0,00	1.692.595,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.692.595,36
<b>0,00</b>	<b>191.692.709,73</b>	<b>78.886.184,39</b>	<b>3.341.398,33</b>	<b>81.538,30</b>	<b>82.136.873,87</b>	<b>109.555.835,86</b>
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
<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>
<b>0,00</b>	<b>192.079.592,84</b>	<b>79.234.669,30</b>	<b>3.350.568,88</b>	<b>81.538,30</b>	<b>82.494.529,33</b>	<b>109.585.063,51</b>

davon: Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon: Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Sicherung
4.063.840,65	38.896.342,65	45.286.705,45	GPR
2.297.212,47	16.909.159,28	19.750.865,72	GPR
0,00	0,00	0,00	-
(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
0,00	0,00	0,00	-
(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
38.097,87	0,00	0,00	-
	(0,00)	(0,00)	-
38.624,08	0,00	0,00	-
	(0,00)	(0,00)	-
<b>6.437.775,07</b> <b>(6.256.975,45)</b>	<b>55.805.501,93</b> <b>(53.892.608,34)</b>	<b>65.037.571,17</b> <b>(64.187.182,00)</b>	

(Vorjahr)

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 2016 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 84.788,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

### → 2.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:

### → 3.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung	800.000,00 EUR
--	----------------

### → 4.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Abstandszahlung Firma Antec	536.428,20 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 Auftragserteilung für 2016 für die Neubauten SüdSüdWest, Kurt-Schumacher-Ring 1 und Laatzen, Gutenbergstraße in Höhe von rd.	12.400.265,00 EUR
--	-------------------

### → 3.

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

### → 4.

Vorgänge von besonderer Bedeutung am Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

**Verbindlichkeitspiegel: Tabelle siehe Seite 24/25**

### → 5.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

#### BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	18	4
Techn. Mitarbeiter	4	0
Servicewarte Instandhaltung	3	1
Gesamt	25	5

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

→ 6.

#### MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang 2016 (Korrektur Vorjahr)	7.291 (-300)
Zugang 2016	337
Abgang 2016	307
Ende 2016	7.021

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.116.167,69 EUR erhöht.

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

→ 7.

#### VERTEILUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Jahresüberschuss 31.12.2016	4.258.459,74 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	43.589,53 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	3.802.049,27 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	3.302.049,27 EUR
Bilanzgewinn (für die Dividendenausschüttung gerundet)	500.000,00 EUR

→ 8.

#### ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND

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

→ 9.

#### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Christian Petersohn, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender  
Achim Bösler, Dipl.-Ingenieur  
Wolfgang Sievers, Dipl.-Finanzwirt

→ 10.

#### 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. (bis 07.06.2016)  
Martin Napp, Betriebstechniker  
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau  
Norbert Puschky, Technischer Angestellter  
Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)  
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter  
Marcel Wilhelm, Immobilienfachwirt  
(ab 07.06.2016 bis 08.11.2016)

→ 11.

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

→ 12.

#### NACHTRAGSBERICHT

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

Hannover, 24.03.2017

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz

Petersohn                      Bösler                      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 31.12.2016 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 Prüfungshandlungen 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 24.03.2017

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 2016

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2016 seine ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat sehr umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft mündlich und mit schriftlichen Vorlagen unterrichtet. Alle Fragen des Aufsichtsrates, beispielsweise zur Vermietungssituation, zum Fortschritt der Neubauaktivitäten und zu den Bestandsmodernisierungen sowie deren Finanzierungen, wurden jederzeit vollumfänglich beantwortet. Neben der Kontrolle der Geschäftsführung ist dem Aufsichtsrat auch die Beratung des Vorstandes ein wichtiges Anliegen. Wichtige strategische Fragen wurden lange vor der förmlichen Entscheidung gemeinsam besprochen und stets im Konsens beschlossen. Zwischen den Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstandsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um aktuelle Informationen auszutauschen und die Beratungen in den gemeinsamen Sitzungen vorzubereiten.

In den drei Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstandsbeilegung haben die Vorsitzenden der Fachausschüsse über ihre jeweiligen Prüffelder im Gremium informiert. Zudem gab es Gelegenheit, die Vorstandsberichte auszuwerten und die künftigen Arbeitsschwerpunkte festzulegen. Seit dem 17. Oktober 2016 arbeitet der Aufsichtsrat nur noch mit neun Personen, weil das Aufsichtsratsmitglied Marcel Wilhelm sein Mandat aus persönlichen Gründen niedergelegt hat. Bei der Vertreterversammlung 2017 wird ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt, um die Soll-Stärke des Aufsichtsrats von zehn Personen wieder zu erreichen.

Das Jahr 2016 war wie in den Vorjahren besonders geprägt von den Aktivitäten der Genossenschaft im Wohnungsneubau. Das bereits im Jahr 2013 aufgelegte Neubauprogramm SüdSüdWest im Stadtteil Hannover-Misburg wurde planmäßig fortgesetzt und wird im Spätsommer 2017 mit dann 113 fertiggestellten Wohnungen seinen Abschluss finden. Alle Wohnungen konnten zu sehr günstigen Mieten angeboten und lange vor Fertigstellung vermietet werden. Der Bau-Ausschuss des Aufsichtsrats hat den Projektfortschritt auf der Baustelle stichprobenhaft überwacht und der Prüfungsausschuss die Handwerkerrechnungen eingesehen. Es gab keinerlei Anlass für Beanstandungen, vielmehr konnten wir uns davon überzeugen, dass die Zeit- und Kostenpläne uneingeschränkt eingehalten wurden.

Schon im Jahr 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine neue strategische Investitionsplanung beschlossen und sich dafür entschieden, den Investitionsradius auf das Umland der Region Hannover zu erweitern. Nach sorgfältiger Prüfung möglicher Optionen haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, im „Gutenberg-Quartier“ in Laatzen zwei sechsstöckige Stadthäuser mit insgesamt 46 Wohnungen zu erwerben. Auch diese Objekte, die Anfang 2018 an ihre Erstbezieher übergeben werden, sind zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes fast vollständig vergeben. Zur Neubautätigkeit ist ferner zu berichten, dass im Kurt-Schumacher-Ring in Hannover-Misburg, einem der Kernquartiere der Kleefeld-Buchholz eG, zehn Wohnungen in massiver Bauweise im Niedrigenergiestandard KfW 55 entstehen. Auch künftig wird die Genossenschaft ihr Immobilienportfolio ergänzen und den Wachstumskurs konsequent fortsetzen.

Neben den Neubauprojekten investiert die Genossenschaft auch weiterhin in ihre Bestandsobjekte. Hierzu zählen die wertsteigernden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise die energetische Fassadensanierung, der Anbau von Balkonen sowie die zahlreichen Einzelwohnungsmodernisierungen, die nach langer Nutzungsdauer bei Mieterwechseln durchgeführt werden. Insgesamt wurden 9.078,2 T€ hierfür eingesetzt.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2016 das Rekordergebnis aus dem Vorjahr noch einmal steigern können. Das Jahresergebnis 2016 liegt bei 4.258,5 T€ und damit um 112,8 T€ über dem Überschuss des Vorjahres. Grundlage dieses außerordentlich guten Ergebnisses sind neben der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 800 T€ die abermals gestiegenen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, die infolge zusätzlicher Mieteinnahmen aus den Neubauwohnungen sowie moderaten Mietanpassungen nach Mieterwechseln bzw. nach Wohnungsmodernisierungen um 668,5 T€ auf 24.223,9 T€ gesteigert werden konnten. Zum Jahresende 2016 betrug die Leerstandsquote 0,9% und ist damit abermals geringer als im Vorjahr.

Mit der Zuweisung eines großen Teils des Jahresüberschusses in die Rücklagen und Dank der Zeichnung neuer Geschäftsanteile durch unsere Mitglieder können wir das bilanzielle Eigenkapital auf 44.840,6 T€ steigern. Die Eigenkapitalquote steigt von 35,8% auf nunmehr 38,4%. Dies ist deshalb besonders bemerkenswert, weil sich die Bilanzsumme um 4,9% auf nunmehr 116.904,6 TEUR vergrößert hat.

#### EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG AM 6. JUNI 2017

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des Verbandes der Wohnungswirtschaft vdw Niedersachsen-Bremen testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 2. Mai 2017 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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.258.459,74 € realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 43.589,53 € verbleibt nach Einstellung von 3.802.049,27 € in die Ergebnisrücklagen ein Bilanzgewinn von 500.000,00 €. 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 1.1.2016 und

---

Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung.

---

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2017

Dr. Eckart Galas,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



*Gepflegt und einladend – Am Kurt-Schumacher-Ring wurden die Gehwege erneuert.*





**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

