



# GESCHÄFTSBERICHT 2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER

## → 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

DHV – Genossenschaftlicher  
Prüfungsverband für Dienstleistungen,  
Immobilien und Handel e.V.

### VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Vorstand, Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

### KOORDINATION

L. Sender, Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

### KONZEPTION UND LAYOUT

www.polkehn-design.de, Hameln

## DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- 4 → Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft
- 5 → Vorstand
- 5 → Aufsichtsrat

## LAGEBERICHT

- 6 → Grundlagen des Unternehmens
- 6 → Wirtschaftslage
- 8 → Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover
- 10 → Die Genossenschaft
- 10 → Geschäftsergebnis
- 11 → Vermietung
- 11 → Betriebskosten
- 12 → Neubau
- 12 → Bestandspflege und Modernisierung
- 14 → Mitgliederentwicklung und -kontakte
- 14 → Personal

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 15 → Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 15 → Finanzlage
- 16 → Ertragslage

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 17 → Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

- 22 → Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 24 → Gewinn- und Verlustrechnung 2019

## ANHANG

- 26 → A. Allgemeine Angaben
- 26 → B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 28 → C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
  - 28 → I. Bilanz
  - 28 → Verbindlichkeitspiegel
  - 30 → II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 30 → D. Sonstige Angaben
- 32 → Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 36 → Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2019
- 39 → Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung am 06. Juni 2019



# VERTRETER/INNEN DER GENOSSENSCHAFT

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

Frank Burgey  
Tieckstr. 10 A  
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix  
Franklinstr. 12  
30177 Hannover

Gesa Eckert  
Schulze-Delitzsch-Str. 8  
30625 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

Iris Kosbab  
Bussestr. 21 A  
30655 Hannover

Harald Lindenmann  
Klabundestr. 30 D  
30627 Hannover

Irene Makowski  
Boiestr. 2  
30177 Hannover

Alexander Makowsky  
Meitnerstr. 2  
30627 Hannover

Sergio Merz  
Corinthstr. 1  
30655 Hannover

Jürgen Meyer  
Kleestr. 19  
30625 Hannover

Ralf Michaelis  
Lenbachplatz 5  
30655 Hannover

Fred Möller  
Schulze-Delitzsch-Str. 21  
30625 Hannover

Jörg Mössinger  
Tieckstr. 2  
30625 Hannover

Ricarda Puschky  
Spilckerstr. 8  
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein  
Heidering 16  
30625 Hannover

Michael Reinhardt  
Lehrter Str. 48  
30559 Hannover

Dagmar Reiß  
Widemannstr. 16  
30625 Hannover

Dagmar Roselieb  
Ahldener 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

Jonas Stühmann  
Arensbergstr. 4  
30625 Hannover

Edmund Stützer  
Schaperplatz 1  
30625 Hannover

Margrit Tappiser  
Berckhusenstr. 79  
30625 Hannover

Marianne Thiem  
Am Kalkofen 5  
30952 Ronnenberg

Martina Totzke  
Am Plessenfelde 7  
30659 Hannover

Cornelia Weber  
Hitzackerweg 9  
30625 Hannover

Bernd Wiese  
Aubryweg 6  
30629 Hannover

Detlef Wittenberg  
Maneckestr. 5  
30625 Hannover

Manfred Wuttig  
Spilckerstr. 3  
30625 Hannover

Tanja Zimmer-Heider  
Corinthstr. 7  
30655 Hannover



## VORSTAND UND AUF SICHTSRAT



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas  
Aufsichtsratsvorsitzender

### VORSTAND

Dipl.-Kfm. Christian Petersohn, Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Achim Böslér  
Birgit Ballweg

### AUF SICHTSRAT

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender  
Martin Niegel, Stellvertreter  
Ralf Buhmann  
Volker Deiters (bis 06.06.2019)  
Regina Fiedel  
Martin Napp  
Stefan Niehoff (ab 06.06.2019)  
Martina Pabst  
Norbert Puschky  
Wolfgang Schmiedel  
Kay Stühmann



# LAGEBERICHT

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUFS

### Wirtschaftslage

Nach einem zehn Jahre anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung wird für das Jahr 2019 erstmals eine stärkere Abkühlung der Konjunktur festgestellt. Aktuell lassen sich jedoch keine Hinweise auf eine breite und tiefergehende Rezession verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 preisbereinigt um +0,6 % angewachsen (Vorjahr +1,5 %). Damit hat sich die deutsche Wirtschaft zwar das zehnte Jahr in Folge

positiv entwickelt, die Wachstumsdynamik allerdings hat sich merklich verlangsamt. Besonders die länderübergreifende Schwäche der Industrie ist hierfür verantwortlich zu machen (-2,8 % Industrieproduktion in 2019). Durch anhaltende kräftige Lohnsteigerungen im Jahr 2019 sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen am Markt wurde die Gesamtnachfrage dennoch positiv beeinflusst. Besonders der private Konsum und die anhaltenden hohen Bauinvestitionen haben stark zum Wirtschaftswachstum beigetragen.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2019 auf 45,3 Millionen (Vorjahr = 44,8 Millionen) angestiegen. Darunter befinden sich 41,1 Millionen Arbeitnehmer (Vorjahr = 40,6 Millionen). Hauptsächlich verantwortlich für den Beschäftigungsanstieg ist die starke Arbeitsnachfrage des Dienstleistungsbereiches. Hier wurde die Beschäftigung 2019 weiter ausgebaut.

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2019 bei 4,9 %. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit im Jahr 2019 fällt geringer aus als noch im Vorjahr. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren durchschnittlich 2.267.000 Menschen arbeitslos gemeldet (-3,1 % zum Vorjahr). Die Anzahl der gemeldeten freien Arbeitsstellen beträgt im November 2019 etwa 730.000 (Vorjahr = 800.000).

Die natürliche Bevölkerungsanzahl hat sich im Jahr 2019 erneut negativ entwickelt. Sie wird allerdings durch ein positives Wanderungssaldo ausgeglichen. So hat sich die Einwohnerzahl in Deutschland 2019 auf ca. 83,1 Millionen Menschen (Vorjahr 82,9 Millionen) erhöht. Die Bevölkerung verteilt sich auf etwa 41,4 Millionen Haushalte – davon leben 41,9 % bzw. 58,1 % der Menschen in Ein- bzw. Zwei- und Mehrpersonenhaushalten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat im Jahr 2019 mit einer Bruttowertschöpfung von 330,2 Mrd. Euro (Vorjahr 325,1 Mrd. Euro) zur deutschen Wirtschaftsleistung beigetragen (+1,6 % zum Vorjahr). Die Bauwirtschaft hat sich, gemessen am Bauvolumen, ebenfalls positiv entwickelt. Das Neubauvolumen belief sich auf 78,5 Mrd. Euro (Vorjahr = 73,1 Mrd.). Dies bedeutet einen Anstieg von 7,4 %. Die Bauleistungen an bereits bestehenden Gebäuden haben noch einmal um 7,7 % zugelegt.

Wo hingegen im Jahr 2018 noch 156,8 Mrd. Euro in die Instandhaltung von Beständen investiert wurden, sind es im Jahr 2019 bereits 168,8 Mrd. Euro. Insgesamt wurden 247,3 Mrd. Euro in den Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungsbeständen investiert.

*Die Bauwirtschaft konnte Ihre Kapazitäten angesichts des bestehenden Fachkräftemangels auch im Jahr 2019 nicht weiter erhöhen. Es muss somit in Zukunft aufgrund vieler besonders nachfrageseitiger Impulse davon ausgegangen werden, dass die Baupreise weiterhin überdurchschnittlich anziehen. Staatliche Förderungen wie das Baukindergeld oder die Sonder-AfA befeuern diese Entwicklung zusätzlich.*

Mit Stand November 2019 wurden für etwa 205.000 Baumaßnahmen Genehmigungen ausgesprochen. Dies sind 3.000 Genehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (+1,5 %). Die Baupreise sind ebenfalls weiter überdurchschnittlich stark angestiegen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht von einem Anstieg in Höhe von 4,5 % aus (Vorjahr = 4,8 %).

## ❖ Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover

Die Landeshauptstadt und die Region Hannover haben 2019 eine aktuelle Bevölkerungsprognose vorgestellt. Die Erstellung einer solchen Prognose erfolgt lediglich alle fünf Jahre.

In dem zehnjährigen Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2018 hat sich die Einwohneranzahl in der Region Hannover um insgesamt 5,4 % bzw. 60.500 Personen erhöht. Der Zugang betrug 35.700 Personen in der Landeshauptstadt und 24.800 Personen im Umland. Im Jahr 2019 gibt es nach Mitteilung der Stadt Hannover allerdings erstmals wieder einen gegenläufigen Trend. Zum Ende des Jahres waren lediglich 543.300 Menschen in Hannover gemeldet. Dies sind knapp 1.800 Menschen weniger als noch im Vorjahr (-0,3 %). Das Hannoveraner Umland hingegen ist im gleichen Zeitraum um 1.100 Menschen angewachsen.

In der Stadt Hannover liegt der Altersdurchschnitt bei 42,4 Jahren. Im Umland aktuell bei 45,2 Jahren. Junge Erwachsene sind in der Landeshauptstadt mit 18 % deutlich stärker vertreten als im Umland mit 12 %. Hier zeigt sich, dass die Großstadt besonders durch diese Altersgruppe als Bildungszentrum und als präferierter Arbeitsort angesehen wird. Betrachtet man die Geburtenraten, so lassen sich zwischen Umland (1,69 Kinder pro Frau) und Stadt (1,33 Kinder pro Frau) Unterschiede feststellen. Familien mit Kindern wandern nach der Geburt des ersten Kindes deutlich häufiger ins Umland ab als Familien aus dem Umland in die Stadt ziehen. Somit hat die Landeshauptstadt zwischen 2015 und 2018 durchschnittlich 2.100 Personen an das Umland verloren. Die Außenzuzüge konnten diese Verluste bislang jedoch kompensieren.



Als Ergebnis der Bevölkerungszunahme ist in den letzten Jahren ein verstärktes Neubauaufkommen in der Landeshauptstadt und im Umland zu verzeichnen. Die Spitzenmieten haben sich nach dem Immobilienmarktbericht der Stadt Hannover um 10 Cent auf 15,60 Euro/qm (Vorjahr = 15,50 Euro/qm) erhöht. Die Durchschnittsmieten für Neubauten in Hannover liegen inzwischen bei 13,20 Euro/qm (Vorjahr = 12,20 Euro/qm). Der nur noch geringe Anstieg der Spitzenmieten im Neubau ist ein erstes Anzeichen dafür, dass die Nachfrage im hohen Preissegment geringer ist, als die Anbieter erwartet haben. Auffällig häufig befinden sich auch in 2019 Objekte in diesem Preisbereich längere Zeit nach Fertigstellung im Leerstand.

Die Durchschnittsmieten bei Wiedervermietung liegen auf Basis des Mietspiegels der Stadt Hannover aus dem Jahr 2019 bei 7,02 EUR/qm in normalen und bei 7,97 EUR/qm in guten Wohnlagen.

Um der Wohnraumnachfrage für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen gerecht zu werden, besteht Bedarf an bezahlbarem Baugrund. Um die drastisch gestiegenen Baukosten im Neubaubereich zu senken, sind kostensteigernde Forderungen der Kommunen auf den Prüfstand zu stellen und ggf. ersatzlos zu streichen.



*Nach der seitens der Stadt vorgelegten Bevölkerungsprognose soll die Bevölkerungsverteilung zwischen Umland und Hannover in den nächsten zehn Jahren ein wichtiger Faktor sein. Es wird von einer Abwanderung von 18.600 Personen per Saldo der Landeshauptstadt ins Umland ausgegangen. Wanderungsgewinne von Außerhalb sollen diese Entwicklung in der gesamten Region ausgleichen und damit zu einer moderaten Bevölkerungserhöhung in Höhe von 29.100 Personen (+ 2,5 %) führen.*

## Die Genossenschaft

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

Die Genossenschaft verfügt im Geschäftsjahr 2019 über 4.284 Wohnungen, 64 gewerbliche Einheiten und 653 Garagen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dabei ist die Strategie der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie bleibt weiterhin von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen und zu erweitern ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.

Mit dem Geschäftsjahr 2019 ist es der Genossenschaft wiederholt gelungen, ihre ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu festigen.

## Geschäftsergebnis

Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Entwicklung der Genossenschaft ist äußerst positiv, da unser Wohnungsbestand durch die Lagen, Ausstattung und das Preisniveau langfristig attraktiv ist.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.310,3 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 2.277,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 33,3 TEUR.

Die wesentlichen Posten, die für die Entwicklung des Jahresergebnisses von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

Jahresüberschuss	2019 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.310,3	2.277,0	3.798,0
Sollmieten	20.924,9	20.792,0	20.503,1
Instandhaltung/Modernisierung	8.819,9	8.550,0	7.314,7
Abschreibungen	3.931,7	3.935,0	3.741,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.159,7	2.230,0	2.267,1

Im Wesentlichen haben sich Veränderungen – im Vergleich zum Planansatz – im Bereich der Sollmieten und zu der laufenden Instandhaltung und Modernisierung ergeben. Den Mietmehreinnahmen in Höhe von 132,9 TEUR stehen 269,9 TEUR Mehraufwendungen für die laufende Instandhaltung gegenüber. Durch die Verschiebung geplanter Investitionen haben sich geringere aktivierte Eigenleistungen gewinnmindernd ausgewirkt.

## ❖ Vermietung

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Durch die seit vielen Jahren betriebenen umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 46 (Vorjahr 37) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 295,6 TEUR (Vorjahr 268,9 TEUR), gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 26,7 EUR. Lediglich 365 Mieter (Vorjahr 361) haben ihre Wohnung im Berichtszeitraum gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 8,52 % (Vorjahr 8,42 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 215,2 TEUR auf 26.010,9 TEUR erhöht. Die Erhöhung der

*Zum 31.12.2019 belaufen sich die Mietforderungen auf 56,6 TEUR (Vorjahr 42,1 TEUR). Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 61,3 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 31,2 TEUR gestiegen.*

Sollmieten in Höhe von 421,8 TEUR wurde im Wesentlichen durch die moderate Erhöhung nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und den Mieteinnahmen aus unseren Neubauten erreicht. Gegenläufig wirkten sich geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 175,6 TEUR aus. Dieses ergab sich aus der systematischen Umstellung von Betriebskostenpauschalen auf Betriebskostenabrechnungen.

## ❖ Betriebskosten

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahr 2019 weiter erhöht, wenn auch weniger stark als im Vorjahr. Die Zunahme von Januar bis November 2019 beläuft sich auf etwa +1,4 % (Vorjahr = +1,8 %). Die Kosten für Wasserversorgung haben sich um +1,8 % verteuert, auch die Müllentsorgung sowie die Abwasserentsorgung haben sich im bundesweiten Durchschnitt um knapp +1,0 % bzw. +0,8 % erhöht. Für Grundsteuern sowie Dienstleistungen für Gartenpflege ist 2019 eine Verteuerung in Höhe von +1,6 % bzw. +1,5 % eingetreten.

Besonders deutlich erhöht haben sich die Kosten für Strom sowie Gas und Fernwärme. Die Erhöhungen betragen im Vergleich zum Vorjahr +3,9 % für Strom, +4,1 % für Gas und +3,3 % für Fernwärme. Flüssiggase (-9,3 %) und Heizöle (-3,6 %) haben sich aufgrund der rückgängigen Nachfrage deutlich günstiger am Markt erwerben lassen.

## ❖ Neubau

In den kommenden Jahren sind fünf Neubauprojekte mit 188 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen Hannovers geplant. Unsere Genossenschaft ist bestrebt, die Neubauwohnungen zu deutlich niedrigeren Mietpreisen als im hannoverschen Durchschnitt anzubieten.

Zwei Neubauprojekte werden als Nachverdichtungsmaßnahmen in Kleefeld und Misburg auf genossenschaftseigenen Grundstücken realisiert. Beide erfüllen die Anforderungen des energetischen Standards KfW 55 und werden durch die Stadt Hannover anteilig (25 %) öffentlich gefördert. Bereits gestartet ist der Neubau von 26 modernen Wohnungen in der Albrechtstraße. Es entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungsgrößen werden zwischen 54 qm und 112 qm betragen. In der Schweriner Straße werden insgesamt 10 Wohnungen zwischen 51 qm und 105 qm realisiert. Der Baubeginn ist im Herbst 2020 geplant.

❖ *Bereits in 2018 hat unsere Genossenschaft von zwei Bauträgern insgesamt noch zu errichtende 127 schlüsselfertige Wohnungen erworben. Davon 83 Wohnungen, aufgeteilt in zwei Baufeldern, in den „Kleefelder Hofgärten“ und 44 Wohnungen im „Vitalquartier Seelhorst“.*

Die Kleefelder Hofgärten entstehen in einem historisch gewachsenen Quartier und sind eine besondere Bereicherung für unseren Bestand. Die Wohnungsgenossenschaft investiert dabei in drei Mehrfamilienhäuser mit neun Hauseingängen. Die Architektur besticht

durch besonders großzügige Loggien und Balkone. Geheizt wird ökologisch mit Fernwärme. Ebenso wird Barrierefreiheit großgeschrieben. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit viel Grün und intakter Infrastruktur aus. Dazu gehört auch eine neue Kindertagesstätte. Der voraussichtliche Baubeginn für die beiden Baufelder ist für Sommer 2020 bzw. im Frühjahr 2021 geplant.

Im besonders harmonisch gestalteten Quartier an der Wülferoder Straße, dem „Vitalquartier Seelhorst“, hat die Wohnungsgenossenschaft insgesamt 44 Wohnungen erworben. Die Dienstleistungsangebote der Diakovere, die gute Nahversorgung sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen machen dieses Quartier besonders für Familien attraktiv. Nach Erteilung der nunmehr vorliegenden Baugenehmigung wurde im Februar 2020 mit der Realisierung der Maßnahme begonnen.

Das fünfte Neubauprojekt entsteht am Seelberg in Misburg. Geplant sind fünf dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen. Die Besonderheit liegt hier in einem Wohnhof, auf dem sich alle Mieter der Häuser begegnen können. Baubeginn ist im März 2020 geplant.

## ❖ Bestandspflege und Modernisierung

Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat seit Jahren die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungen und Instandhaltungen, neben der Neubautätigkeit, höchste Priorität. Wir erhalten Wohnraum für Generationen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig eine gute, sichere und sozial verantwort-

bare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Sie sind Ausdruck einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern somit die Zukunft der Genossenschaft.

Im Jahr 2019 wurde ein über mehrere Geschäftsjahre verteiltes Großprojekt in Misburg fertiggestellt. Die vier Hochhäuser in der Albrechtstraße 16 - 22 wurden mit hochwertiger Mineralwolle gedämmt. Die Fassade wurde optisch mit Klinkerelementen versehen. Im Zuge der Sanierung wurden alle Fenster nach modernsten Standards erneuert, die Hausflure gestrichen und die Hauseingangstüren durch neue ersetzt. Anschließend wurden die Hauszuwegungen und Mülleinhausungen vor den Gebäuden neu konzipiert. So bilden die sanierten Gebäude in der Albrechtstraße nun ein sehr ansprechendes Ensemble, welche das Quartier optisch und auch energetisch aufwerten. In unmittelbarer Nähe wurden des Weiteren die Flachdächer der Gebäude Albrechtstraße 26 - 32 saniert.

Ein weiteres Vorzeigeprojekt war die aufwendige Sanierung des Innenhofes der Defregger-, Corinth- und Achenbachstraße in Buchholz. Zuerst wurden 51 Balkone angebaut. Nach Fertigstellung dieser Arbeiten ist der Innenhof vollständig entkernt und neu angelegt worden. Es wurden neue Wegeführungen entwickelt, welche alle Bereiche des Innenhofes miteinander verbinden. Neue Beete wurden angelegt und Ausstattungen wie Tische und Bänke wurden in der Planung berücksichtigt.

In den Häusern Heidering 6, Ahldener Straße 15 und Scheidestraße 35 wurden jeweils die Aufzugsanlagen erneuert. Diese sind technisch nun wieder auf dem neuesten Stand und ermöglichen den Mitgliedern einen barrierefreien Zugang zu Ihren Wohnungen.

*Auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei werden Fassaden, Eingangsbereiche, Aufzüge und Innenhöfe kontinuierlich aufgewertet.*

Zudem wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine Fassadensanierung des Hauses Kleestraße 21 durchgeführt. Anschließend wurde ein zeitgemäßer und moderner Anstrich vorgenommen, welcher das Haus nun wieder in seinem vollen Glanz erscheinen lässt.

An verschiedenen Adressen im Bestand wurden weitere Hauszuwegungs- und Müllanlagenerneuerungen durchgeführt, welche die Quartiere nun zusätzlich aufwerten.

Mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes zur Aufwertung der Nahversorgung im Heideviertel konnte nach Vorliegen der Baugenehmigung im April 2019 begonnen werden. Nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen Anfang 2020 zeigt sich die Gewerbeeinheit im Heidering im neuen Glanz. Die Gewerbeeinheiten wurden in Absprache mit den Gewerbetreibern aufwendig saniert. Die Reinigung Stichweh und das Reisebüro konnten Ihre neuen Räumlichkeiten bereits Anfang Februar 2020 beziehen. Der Ankermieter REWE wird um einen Getränkemarkt erweitert. Ein Bäcker sowie eine Apotheke runden das neue schlüssige Gesamtkonzept ab. Die umlaufende Pergola wurde erneuert und überzeugt bei Dunkelheit mit einem stimmigen Beleuchtungskonzept. Die Parkflächen vor der Apotheke wurden erneuert und eine Elektroladestation hat ihren Platz am neuen Gewerbestandort gefunden. Die durch die Firma REWE und die Apotheke auszuführenden Innenarbeiten werden voraussichtlich Ende März abgeschlossen, sodass zum 1. April 2020 die Sanierung des Einkaufszentrums im Heidering abgeschlossen sein wird.

Nicht zuletzt wurden, wie bereits in den Vorjahren, Treppenhäuser saniert und das ambitionierte Haustürenprogramm der Genossenschaft weiter vorangetrieben. Der Bestand ist nun vollständig mit digitalen Brettern in allen 508 Häusern ausgestattet.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 18.771,9 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 6.078,6 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 3.873,1 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 8.820,2 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 42,19 EUR/qm (Vorjahr: 40,51 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

## Mitglieder-entwicklung und -kontakte

Am 31.12.2019 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.174 Mitglieder mit insgesamt 55.533 Anteilen. Gekündigt haben 182 Mitglieder mit 729 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 94 Mitglieder mit 559 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 326 Mitgliedern mit 8.948 Anteilen gegenüber.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt in 2019 kumuliert 2.307,6 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von 2.651,7 TEUR resultiert neben den Neuzugängen aus der Zeichnung weiterer Anteile

*Soziale Kontakte werden in Form von Mietertreffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg und durch mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft neun komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.*

unserer Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung. Die Abgänge betrafen 344,1 TEUR.

## Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2019 insgesamt 36 Mitarbeiter, darunter 7 Teilzeitkräfte und 3 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. In 2020 wird die Genossenschaft einen weiteren Auszubildenden einstellen.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und der Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Unsere Mitarbeiter sind der Kleefeld-Buchholz über viele Jahre hinweg treu. Das spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

Unsere Auszubildenden werden eng betreut. Sie lernen alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	129.493,1	90,2	123.590,3	90,3	5.902,8
Umlaufvermögen	14.133,5	9,8	13.258,2	9,7	-875,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143.626,6</b>	<b>100,0</b>	<b>136.848,5</b>	<b>100,0</b>	<b>5.027,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	58.017,8	40,4	54.083,9	39,5	3.933,9
<b>Fremdkapital, langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	76.921,4	53,6	74.222,0	54,3	2.699,4
Pensionsrückstellungen	1.976,0	1,4	2.016,2	1,5	-40,2
Übrige Passiva	33,6	0,0	41,2	0,0	-7,6
Kurzfristige Fremdmittel	6.677,8	4,6	6.485,2	4,7	192,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143.626,6</b>	<b>100,0</b>	<b>136.848,5</b>	<b>100,0</b>	<b>6.778,2</b>

## FINANZLAGE

	2019		2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		6.732,8	4.655,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	7.227,8		9.714,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.594,2		-10.031,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.221,4	-145,0	2.077,4
Finanzmittelbestand am 31.12.		6.587,8	6.732,8
***) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		5.976,2	7.476,7
planmäßige Tilgungen		-1.700,6	-1.576,7

Die in 2019 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit einem langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 4.400,0 TEUR.

\*\*) DVFA/SG = Rechenverfahren der „Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbach-Gesellschaft“

## Ertragslage

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	2.583,4	4.301,5	-1.718,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-250,4	-119,7	-130,7
Mitgliederwesen	-208,3	-172,4	-35,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-43,7	-39,9	-3,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.081,0</b>	<b>3.969,5</b>	<b>-1.888,5</b>
Finanzergebnis	14,7	13,5	1,2
Neutrales Ergebnis	204,0	114,7	89,3
Ergebnis vor Steuern	2.299,7	4.097,7	-1.798,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10,6	-299,7	-310,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.310,3</b>	<b>3.798,0</b>	<b>-1.487,7</b>

Das 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 657,8 TEUR gestiegene Erträge. Denen stehen um 2.375,9 TEUR gestiegene Aufwendungen gegenüber.

Die Veränderung aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neubau) ergibt sich aus gesunkenen aktivierten Eigenleistungen bei geringfügig gestiegenen Verwaltungskosten.

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf gesunkene Erträge aufgrund des Wegfalls der Zahlung des Eintrittsgeldes zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 1,2 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Bausparguthaben bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 4,0 % (Vorjahr 7,6 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,1 % (Vorjahr 4,6 %).





## PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

Der erfolgreiche geschäftspolitische Kurs der letzten Jahre soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Weiterhin werden hierzu aufmerksam Trends und Tendenzen am Markt und im näheren Umfeld der Genossenschaft studiert. So können realistische Szenarien für die Chancen am regionalen Markt entwickelt werden. 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. Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist unter anderem darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen z. B. zu den Sollmieten, Leerständen, Erlösschmälerungen und Investitionsbudgetüberwachungen erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, etwaige Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf noch niedrigem Niveau bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet uns die Chance, in guten Lagen Neubaulprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios werden wir dabei unter dem Aspekt der Bestandsmodernisierung mit Bedacht vorantreiben. Hierbei sind die jeweilige Marktsituation und die Baukostenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Das Anlagevermögen ist ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von mindestens zehn Jahren finanziert. Neben der permanenten 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 2019 überprüft und zu Teilen neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet. Zinsänderungsrisiken sind aufgrund von langfristigen Festschreibungen im Darlehens-Portfolio nicht zu erwarten.

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) 1,3 %. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschrifteinzügen zu.

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

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 jährlich auf Basis der jeweiligen Veränderungen aktualisiert.

Die gewonnenen Erkenntnisse werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden dementsprechend vorgenommen.

Nach wie vor ist die Digitalisierung für die Wohnungsgenossenschaft ein wichtiger Faktor in der Geschäfts- und Risikostrategie. Ziel ist es, die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und vorhandene Chancen zu nutzen.

In ihrem 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.

Im Jahr 2020 wird ein weiteres Hauptaugenmerk auf der Sanierung von Innenhöfen im Bestand liegen. Die Innenhöfe der Kapellenstraße sowie Kleestraße wurden deshalb in die Modernisierungsplanung für das Jahr 2020 mit aufgenommen. Eine Sanierung der Fassade des ehemaligen Reformhauses in der Scheidestraße 35 ist ebenfalls vorgesehen. Zukünftig soll hier ein Blumengeschäft das Gewerbeangebot erweitern. In der Misburger Straße 93 ist eine aufwendige Aufzugserneuerung geplant. Daneben werden Hauszuwegungen und Mülleinhausungen im Bestand sukzessive erneuert.



*Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, der hohen Wohnraumnachfrage im niedrigen und mittleren Preissegment in Hannover, dem Klimaschutz, der Digitalisierung 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.*

Das Thema Umweltschutz wird im folgenden Geschäftsjahr weiter forciert. Die Klimastrategie der Genossenschaft befasst sich zum einen mit der energetischen Sanierung und Erweiterung des gesamten Wohnungsbestandes. Hierzu wurde unter anderem ein CO<sub>2</sub>-Monitoring durchgeführt, welches Rückschlüsse auf bisherige Sanierungserfolge ermöglicht. Zum anderen beteiligt sich die Genossenschaft an Umweltprojekten, welche der CO<sub>2</sub>-Entwicklung kompensatorisch entgegenwirken. Die Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten in den Quartieren ist ein weiterer Teil der umfassenden Strategie. Im Neubaubereich werden Nachhaltigkeitsaspekte auch in Zukunft eine entscheidende Rolle spielen. Konzeptionell werden weiterhin Energieeinsparsysteme wie Blockheizkraftwerke, zentralisierte Brennwerttechnik, Photovoltaikanlagen und Solarthermie in den Planungen geprüft und berücksichtigt.

Als ersten Schritt in Richtung CO<sub>2</sub>-neutrale Verwaltung wird die Genossenschaft im Jahr 2020 das Flachdach des Verwaltungsgebäudes in der Berckhusenstraße 16 mit einer Photovoltaikanlage ausstatten. Hierbei ist die Realisierung der ersten von zwei Ausbaustufen einer umfassend geplanten Anlage vorgesehen. Diese wird zur klimaneutralen Eigenstromerzeugung beitragen.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist nach Aussage der Wirtschaftsweisen in 2020 mit einer Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken kön-

nen gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihrer möglichen Auswirkungen auf die Liquidität und den Jahresüberschuss noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Der Vorstand geht weiterhin von der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) aus. Wesentliche entwicklungsbeeinträchtigende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die die Fortführung der Genossenschaft gefährden könnten, sind für das Geschäftsjahr 2020 nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekten in Höhe von rund 26.100 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 7.735,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 22.558,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 4.115,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.406,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 20.769,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.419,0 TEUR.

Hannover, 31.03.2020

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn

Bösler

Ballweg



❖ JAHRESABSCHLUSS  
FÜR DAS  
**GESCHÄFTSJAHR**  
**2019**

BILANZ ZUM  
31.12.2019

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		31.517,96	34.951,36
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.494.185,07		121.406.367,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	240.487,10		241.071,27
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	44.424,43		47.305,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.113,71		145.394,98
Anlagen im Bau	2.841.419,00		627.584,00
Bauvorbereitungskosten	205.551,06		212.467,20
Geleistete Anzahlungen	5.487.885,43	129.460.089,10	858.595,30
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>129.493.107,06</b>	<b>123.590.260,27</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.133.454,40		3.701.042,35
Andere Vorräte	1.204,40	4.134.658,80	1.204,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	56.593,57		42.060,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.208,44		2.381,22
Sonstige Vermögensgegenstände	106.137,76	164.939,77	173.409,47
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.587.776,99		6.732.813,94
Bausparguthaben	3.211.425,40	9.799.202,39	2.574.044,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.677,32	34.677,32	31.270,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>143.626.585,34</b>	<b>136.848.486,35</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		269.100,00	291.900,00
der verbleibenden Mitglieder		16.632.100,96	14.318.208,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen		46.200,00	29.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 30.199,04 EUR			(47.591,35)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>		6.700.000,00	6.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00		(500.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		33.770.371,06	32.444.138,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.326.232,72		(2.615.193,52)
		40.470.371,06	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		15.943,63	17.242,40
Jahresüberschuss		2.310.289,09	3.797.951,12
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.726.232,72	3.115.193,52
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			58.017.772,02
			54.083.946,99
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.975.938,00	2.016.180,00
Steuerrückstellungen		0,00	309.483,47
Sonstige Rückstellungen		376.432,00	370.161,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		48.761.142,94	45.498.345,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		28.298.942,48	28.869.909,36
Erhaltene Anzahlungen		4.207.160,75	3.902.575,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung		47.230,28	56.593,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.858.347,37	1.649.118,66
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 390,91 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		83.619,50	92.171,89 (883,22)
<b>Bilanzsumme</b>			143.626.585,34
			136.848.486,35

## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.010.892,76		25.795.740,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	26.011.802,76	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		474.261,01	49.700,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.461,73	330.239,94
Sonstige betriebliche Erträge		572.848,36	420.189,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.080.343,29	12.304.094,27
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.209.030,57</b>	<b>14.292.687,14</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.022.289,52		1.694.100,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 167.414,02 EUR )	552.867,97	2.575.157,49	465.607,44 (138.008,59)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.931.724,39	3.741.337,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.481.601,91	1.282.002,30
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.585,51	13.487,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 59.134,00 EUR)		2.159.561,27	2.267.113,76 (70.607,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.624,36	299.664,44
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.086.277,88</b>	<b>4.556.430,05</b>
Sonstige Steuern		775.988,79	758.478,93
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.310.289,09</b>	<b>3.797.951,12</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		15.943,63	17.242,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 1.726.232,72	./ 3.115.193,52
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>600.000,00</b>	<b>700.000,00</b>





 ANHANG

## ❖ A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Ver-

ordnung 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.

## ❖ 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:

- 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 2018 G 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 2,71 % zum 31.12.2019 bzw. 3,21 % zum 01.01.2019 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 (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 143.491,00 EUR.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 4.133.454,40 EUR (Vorjahr 3.701.042,35 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Kaltwasserkosten 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 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:

Prüfungskosten	30.000,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	60.273,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	14.159,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00 EUR
Noch anfallende Kosten	250.000,00 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			
	Anfangsbestand 01.01.2019 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	422.652,83	15.131,51	952,60	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.478.371,99	2.223.583,63	8.057,22	706.432,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.357.158,83	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	101.087,71	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.167.355,24	55.372,31	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	627.584,00	2.568.562,24	185.529,00	-169.198,24
8. Bauvorbereitungskosten	212.467,20	530.317,62	0,00	-537.233,76
9. Geleistete Anzahlungen	858.595,30	4.629.290,13	0,00	0,00
	212.817.643,57	10.007.125,93	193.586,22	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	213.241.796,40	10.022.257,44	194.538,82	0,00

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

Verbindlichkeiten	ingesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.761.142,94 (45.498.345,96)	1.163.721,23 (1.129.225,28)	4.921.085,64 (4.464.184,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.298.942,48 (28.869.909,36)	791.557,99 (695.785,34)	2.880.528,51 (2.793.654,59)
Erhaltene Anzahlungen	4.207.160,75 (3.902.575,05)	4.207.160,75 (3.902.575,05)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.230,28 (56.593,97)	47.230,28 (56.593,97)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.858.347,37 (1.649.118,66)	1.789.949,50 (1.588.320,79)	68.397,87 (60.797,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	83.619,50 (92.171,89)	49.998,93 (56.448,51)	33.620,57 (35.723,38)
	83.256.443,32 (80.068.714,89)	8.049.618,68 (7.428.948,94)	7.903.632,59 (7.354.360,71)

Endbestand 31.12.2019 EUR	Abschreibung			Endbestand 31.12.2019 EUR	Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2019 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
436.831,74	387.701,47	17.612,31	0,00	405.313,78	31.517,96	34.951,36
210.400.330,40	86.072.004,37	3.840.993,52	6.852,56	89.906.145,33	120.494.185,07	121.406.367,62
2.357.158,83	2.116.087,56	584,17	0,00	2.116.671,73	240.487,10	241.071,27
8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
101.087,71	53.782,47	2.880,81	0,00	56.663,28	44.424,43	47.305,24
1.222.727,55	1.021.960,26	69.653,58	0,00	1.091.613,84	131.113,71	145.394,98
2.841.419,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.841.419,00	627.584,00
205.551,06	0,00	0,00	0,00	0,00	205.551,06	212.467,20
5.487.885,43	0,00	0,00	0,00	0,00	5.487.885,43	858.595,30
222.631.183,28	89.263.834,66	3.914.112,08	6.852,56	93.171.094,18	129.460.089,10	123.553.808,91
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
223.069.515,02	89.651.536,13	3.931.724,39	6.852,56	93.576.407,96	129.493.107,06	123.590.260,27

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
42.676.336,07 (39.904.935,81)	48.761.142,94 (45.498.345,96)	GPR
24.626.855,98 (25.380.469,43)	28.298.942,48 (28.869.909,36)	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)	-
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
67.303.192,05 (65.285.405,24)	77.060.085,42 (74.368.255,32)	

GPR = Grundpfandrechte  
(Vorjahr)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für die 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 2019 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 59.134,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

## ❖ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

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

- aus einem Erbbaurecht (Laufzeit bis 2065) jährlich rd. EUR 2.800,00.
- aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2020) jährlich rd. EUR 11.050,00.
- aus der Auftragserteilung für 2019 für den Neubau Vitalquartier in Hannover-Seelhorst in Höhe von rd. 4.359.383,00 EUR.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	17	6
Techn. Mitarbeiter	5	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>7</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2019	7.124
Zugang 2019	326
Abgang 2019	276
<b>Ende 2019</b>	<b>7.174</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.313.892,31 EUR erhöht.

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

## 6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2019	2.310.289,09 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	15.943,63 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	400.000,00 EUR
	1.926.232,72 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.326.232,72 EUR
Bilanzgewinn (für die Dividendenausschüttung gerundet)	600.000,00 EUR

## 7. Zuständiger Prüfungsverband

DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V., Kajen 12, 20459 Hamburg.

## 8. Mitglieder des Vorstandes

Christian Petersohn,  
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender  
Achim Bösl, Dipl.-Ingenieur  
Birgit Ballweg, Chemisch-techn. Assistentin

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom  
Volker Deiters, Betriebswirt i. R. (bis 06.06.2019)  
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter  
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter  
Regina Fiedel, Industriekauffrau  
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau  
Norbert Puschky, Technischer Angestellter  
Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)  
Martin Napp, staatl. geprüfter Techniker  
Stefan Niehoff, Abwassermeister (ab 06.06.2019)  
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

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

## 11. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist nach Aussage der Wirtschaftsweisen in 2020 mit einer Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihrer möglichen Auswirkungen auf die Liquidität und den Jahresüberschuss noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Der Vorstand geht weiterhin von der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) aus. Wesentliche entwicklungsbeeinträchtigende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die die Fortführung der Genossenschaft gefährden könnten, sind für das Geschäftsjahr 2020 nicht zu erwarten.

Hannover, 31.03.2020

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Bösl

Ballweg

## 2. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

#### **Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

■ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den auf diese verweisenden handelsrechtlichen Vorschriften für eingetragene Genossenschaften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

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

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlagen für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den auf diese verweisenden handelsrechtlichen Vorschriften für eingetragene Genossenschaften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Die Abschlussprüfung ist gleichwohl ihrem Wesen nach keine Unterschlagungsprüfung, d.h. sie ist nicht primär darauf ausgerichtet, Untreuehandlungen, Unterschlagungen oder ähnliche Sachverhalte aufzudecken. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen

unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

■ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

■ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 1. April 2020

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband  
für Dienstleistungen, Immobilien und Handel  
e.V.

gez.

A. BUSCH

Wirtschaftsprüferin

gez.

DR. H.-W. KORTMANN

Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, verantwortungsbewusst 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 Dokumenten, die in digitaler Form bereitgestellt wurden, unterrichtet. Alle Fragen des Aufsichtsrates, beispielsweise zur Vermietungssituation, zum Fortschritt aktueller Bautätigkeiten und zu den Erhaltungsinvestitionen im Bestand wurden jederzeit vollumfänglich beantwortet. Neben der Kontrolle der Geschäftsführung ist dem Aufsichtsrat auch die Beratung und Unterstützung des Vorstandes ein großes Anliegen. 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 vier Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstandsbeteiligung haben die Vorsitzenden des Bau- und Prüfungsausschusses über ihre jeweiligen Prüffelder im Gremium informiert.

Auch im Jahr ihres 125-jährigen Bestehens investierte die Wohnungsgenossenschaft mit großer finanzieller Kraft in den Ausbau und die Pflege ihres Wohnungsbestandes. Die Ausgaben für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich 2019 auf 18,772 Mio. € und haben damit eine Größenordnung erreicht, die es bis dato nicht gegeben hat. In den kommenden Jahren werden wir unseren Wohnungsbestand, der aktuell 4.284 Wohneinheiten umfasst, durch Nachverdichtung sowie durch Neubau auf

neuen Flächen um 188 Einheiten steigern. Unser Ziel ist, auch die Neubauwohnungen zu deutlich niedrigeren Mietpreisen als im hannoverschen Durchschnitt anzubieten, ohne dabei Abstriche bei der Qualität oder Ausstattung der Wohnungen in Kauf zu nehmen.

Im Geschäftsjahr haben wir mit der Nachverdichtung im Stadtteil Misburg begonnen. Auf einer Fläche zwischen Huberstraße und Albrechtstraße werden 26 Wohnungen entstehen. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates hat die Baustelle regelmäßig besichtigt und stand der Verwaltung mit seiner fachlichen Expertise jederzeit beratend zur Verfügung. Für 2020 steht ein Neubau von zehn Wohnungen auf einem eigenen Grundstück in der Schweriner Straße in Kleefeld auf der Agenda. Die weiteren Projekte im „Vitalquartier Seelhorst“ (44 Wohnungen), „Kleefelder Hofgärten“ (83 Wohnungen) sowie am Seelberg in Misburg (25 Wohnungen) wurden im Baurärgeschäft vergeben, sodass uns diese Objekte schlüsselfertig zur Verfügung gestellt werden. Baubeginn auf allen Baustellen ist 2020.

Eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung unserer Mitglieder erfordert fortlaufende und nachhaltige Investitionen in die Bestände. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, dass neben der Schaffung neuen Wohnraums auch die Bestandsobjekte im Fokus unserer Investitionspolitik stehen. Hierzu zählen die wertsteigernden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise die

energetische Fassadensanierung, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, der Austausch von Hauseingangstüren sowie die zahlreichen Einzelwohnungsmodernisierungen, die nach langer Nutzungsdauer bei Mieterwechseln durchgeführt werden. Insgesamt wurden 2019 12,693 Mio. € für Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt, so dass der Vorjahreswert bezogen auf die absolute Höhe um 1,104 Mio. € übertroffen wurde. Umgerechnet auf die Wohnfläche setzte die Genossenschaft 2019 42,19 € je qm (Vorjahr: 40,50 €) ein. Damit wurde ein ganz erheblicher Teil der vereinnahmten Nutzungsgebühren sofort wieder in den Bestand reinvestiert.

Eine besondere Bedeutung für unsere Mitglieder im Heideviertel hat die Nahversorgung in den Gewerbeeinheiten des Heide-rings. Vorstand und Aufsichtsrat waren sich darin einig, dass diese etwas in die Jahre gekommene Ladenzeile einer deutlichen Aufwertung bedurfte. Nachdem die Baugenehmigungen vorlagen, wurde die komplette Anlage ab April 2019 in enger Abstimmung mit den dort Gewerbetreibenden aufwändig saniert, so dass nach knapp zwölfmonatiger Bauzeit alle Ladenlokale wieder belegt werden konnten. Der Aufsichtsrat begrüßt, dass bei der Vermietung der Gewerbeeinheiten die artikulierten Bedarfe der Anwohner mitberücksichtigt wurden, weshalb beispielsweise auch eine Apotheke dort eröffnet wurde.

Für die Genossenschaft spielt auch das Thema Umweltschutz eine herausragende Rolle. Der Aufsichtsrat unterstützt die klare Strategie des Vorstands, die technischen Möglichkeiten der energetischen Sanierung umfassend zu nutzen, um den Treibhausgasausstoß zu mindern. Neben der Nutzung von Blockheizkraftwerken bzw. zentralisierter

Brennwerttechnik gehört die klimaneutrale Energieerzeugung mit Photovoltaik oder Solarthermie dazu. Da unter nachhaltigem Wirtschaften auch der Verkehrsbereich zu subsumieren ist, wird die Genossenschaft ab 2020 die Elektromobilität weiter fördern. Dies betrifft nicht nur den eigenen Fuhrpark, sondern auch die Möglichkeit für unsere Mitglieder, eigene E-Fahrzeuge an Ladesäulen, die die Genossenschaft in den Stadtteilen unseres Bestandes einrichten wird, aufzutanken. Nicht minder wichtig ist die Nutzung des ÖPNV, den die Genossenschaft mit voller Unterstützung des Aufsichtsrates durch preisreduzierte GVH-Abos finanziell fördert.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,310 Mio. € erzielt. Dies entspricht fast exakt der Vorausplanung. Ursächlich für den Rückgang des Jahresüberschusses im Verhältnis zum Vorjahr sind u.a. höhere, nicht aktivierungspflichtige Aufwendungen für die Instandhaltung sowie der jubiläumsbedingt höhere Verwaltungsaufwand. Gegenläufig wirken sich erhöhte sonstige betriebliche Erträge, das verbesserte Finanzergebnis sowie eine weggefallene Steuerbelastung aus.

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 58,018 Mio. € steigern. Die Eigenkapitalquote steigt von 39,5% auf nunmehr 40,4%. Dies ist deshalb besonders bemerkenswert, weil sich die Bilanzsumme um 5,0% auf 143,627 Mio. € vergrößert hat.

Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes steht die Region Hannover wie das gesamte Land unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Aktuell ist noch nicht verlässlich abschätzbar, in welchem Umfang unsere Mitglieder, bedingt durch die Corona-Krise und die damit verbundenen Einschränkungen im geschäftlichen Leben, in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten werden. Der Gesetzgeber hat für diesen Fall geregelt, dass Mietzahlungen zunächst für die Monate April bis Juni 2020 gestundet werden können, sofern die Rückstände auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt aber im Grundsatz bestehen. Wir gehen daher davon aus, dass es zu temporären Einnahmeausfällen für die Genossenschaft kommen wird. Klar ist aber auch, dass die Mieten bis spätestens Ende Juni 2022 nachgezahlt werden müssen, so dass die Corona-Krise aller Voraussicht nach nur begrenzte Auswirkungen auf die Liquidität des Unternehmens haben wird.

Für die Sitzungen der Organe und die Vertreterversammlung bedeutet die aktuell gültige Kontaktsperre, dass wir vorübergehend auf neue Beratungsformate umsteigen müssen. Telefon- oder Videokonferenzen stellen sicher, dass die Organmitglieder im Dialog bleiben und ihre satzungsgemäßen Aufgaben auch ohne persönlichen Kontakt wahrnehmen können. Ferner haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, dass die Vertreterversammlung in 2020 nicht physisch zusammenkommen wird; vielmehr werden wir eine schriftliche Beschlussfassung zu allen Punkten durchführen, über die unsere Vertreterinnen und Vertreter zu entscheiden haben.

## ❖ Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterinnen und Vertreter

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des DHV testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in einer Telefonkonferenz am 28. April 2020 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreterinnen und Vertretern die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unsere Genossenschaft konnte in 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.310.289,09 € realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 15.943,63 € verbleibt nach Einstellung von 1.726.232,72 € in die Ergebnismrücklagen ein Bilanzgewinn von 600.000,00 €. 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 Vertreterinnen und Vertretern vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2019 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2020

Dr. Eckart Galas  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER