

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

UNSERER  
ZUKUNFT  
VERPFLICHTET



**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**

S. Dannenberg, Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

**KONZEPTION UND LAYOUT**

www.polkehn-design.de, Hameln

**BILDNACHWEIS**

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG  
Hans & Jung GbR  
Carolin Ubl  
Daniel Junker  
Begehungen.de  
Homepage2  
Maike Helbig Photographie  
Stock.adobe.com  
© Monika Hunácková, © ~ Bitter ~  
© WaD, © EH, © scusi, © Beboy

## 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 → Neubauprojekte
- 15 → Bestandspflege und Modernisierung
- 19 → Mitgliederentwicklung und -kontakte
- 19 → Personal

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 20 → Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 20 → Finanzlage
- 21 → Ertragslage

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 22 → Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

- 28 → Bilanz zum 31. Dezember 2020
- 30 → Gewinn- und Verlustrechnung 2020

## ANHANG

- 32→ A. Allgemeine Angaben
- 32→ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 34 → C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
  - 34 → I. Bilanz
  - 34 → Verbindlichkeitspiegel
  - 36 → II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 36 → D. Sonstige Angaben
- 38 → Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 42 → Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2020
- 44 → Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung



# VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt  
Arensbergstr. 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  
Tieckstr. 20  
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  
Regina Fiedel  
Martin Napp  
Stefan Niehoff  
Martina Pabst  
Norbert Puschky  
Wolfgang Schmiedel (bis 08.06.2020)  
Kay Stühmann

# LAGEBERICHT

## GRUNDLAGEN DES UNTER- NEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUFS

### Wirtschaftslage



Die Konjunkturentwicklung im Jahr 2020 wurde maßgeblich durch die vorherrschende Corona-Pandemie beeinflusst. Besonders politisch verordnete Lockdowns zur Eindämmung des Infektionsgeschehens haben deutliche Spuren in Bezug auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft hinterlassen. Das Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 preisbereinigt um -5,0 % gefallen (Vorjahr +0,6 %). Damit wird das ununterbrochene Wirtschaftswachstum des letzten Jahrzehnts erstmals seit langem gebrochen. Hierbei sind verschiedene Wirtschaftsbereiche unterschiedlich stark betroffen. Besonders im verarbeitenden und im produzierenden Gewerbe lassen sich, gemessen an der Entwicklung der preisbereinigten Bruttowertschöpfung, starke Leistungseinbrüche feststellen (-10,4 % bzw. -9,7 % im Vergleich zum Vorjahr). Im Handels-, Verkehrs- und Gastgewerbebereich hat sich die Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um -6,30 % reduziert. Ausschließlich das Baugewerbe zeigt sich mit einer positiven Entwicklung (+1,35 % zum Vorjahr).

Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes haben Ende des Jahres 2020 etwa 83,2 Millionen Menschen in Deutschland gelebt. Die Gesamtbevölkerungsanzahl gegenüber dem Vorjahr hat sich demnach erstmals seit 2011 nicht erhöht. Die deutlich geringere Nettozuwanderung und leicht erhöhte Sterbefallzahlen in Verbindung mit leicht gesunkenen Geburtenzahlen sind hauptsächlich hierfür verantwortlich zu machen. Die Bevölkerung verteilt sich auf etwa 41,5 Millionen Haushalte – davon leben 42,3 % bzw. 57,7 % der Menschen in Ein- /bzw. Zwei- und Mehrpersonenhaushalten.

# 83,2 MIO.

MENSCHEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

## Positive Entwicklung im Baugewerbe



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Immobilienwirtschaft auch im Krisenjahr 2020 eine wichtige Stütze der deutschen Wirtschaft war.

**Es bleibt abzuwarten inwieweit sich insbesondere nachfrage-seitige Impulse aufgrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung verändern und welche Auswirkungen dadurch auch für die Bauwirtschaft entstehen.**

Laut Prognosen des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird besonders der Teilbereich des Wirtschaftsbaus mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen haben. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnungsbau weiterhin positiv entwickelt.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2020 auf 44,8 Millionen Menschen gefallen. (Vorjahr = 45,3 Millionen). Darunter befinden sich 40,8 Millionen Arbeitnehmer (Vorjahr = 41,1 Millionen). Das verarbeitende Gewerbe und das Gastgewerbe sind dabei besonders stark von Beschäftigungsverlusten und Kurzarbeit betroffen. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2020 bei 5,9 %. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit fällt demnach höher aus als noch im Jahr 2019 (Vorjahr = 4,9 %). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren durchschnittlich 2.695.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Das sind 429.000 Menschen mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der gemeldeten freien Arbeitsstellen beläuft sich im Jahresmittel 2020 auf etwa 613.000 (-21 % zum Vorjahr).

Bei Betrachtung der Immobilienwirtschaft lässt sich im Jahr 2020 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 334,5 Mrd. Euro festhalten (Vorjahr = 327,2 Mrd. Euro). Hiermit konnte die positive Entwicklung der Vergangenheit trotz aktueller Umstände weiter fortgesetzt werden (+2,2 % zum Vorjahr). Auch die Bauwirtschaft hat sich trotz der aktuellen Wirtschaftslage, gemessen am Bauvolumen, positiv entwickelt. Das Neubauvolumen im Wohnungsbau belief sich auf insgesamt 79,5 Mrd. Euro. Das sind laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) 5,2 % mehr als noch im Vorjahr. Die Bauleistungen an bereits bestehenden Gebäuden haben ebenfalls um 4,7 % zugelegt. Es wurden Bauleistungen mit einem Wert von insgesamt 175,6 Mrd. Euro erbracht (Vorjahr = 168,8 Mrd. Euro). In Summe wurden damit 255,1 Mrd. Euro in den Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungsbeständen investiert.

+ 3,4%

### Mit Datenstand November 2020

wurden im Jahr 2020 etwa 212.000 Baugenehmigungen erteilt. Dies sind 7.000 Genehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (+3,4 %).

Verteuerung  
+ 1,7%

### Der Baupreisanstieg

scheint aufgrund der aktuellen Lage im Vergleich zum Vorjahr etwas ausgebremst. Laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung haben sich die Baupreise im Vergleich zum Vorjahr um etwa +1,7 % verteuert (Vorjahr = +4,2 %).

WOHN- UND  
IMMOBILIENMARKT  
STADT HANNOVER  
UND UMLAND  
HANNOVER





## Trendumkehr bei der Bevölkerung in der Region

**I**m Jahr 2019 wurde eine Bevölkerungsprognose durch die Region Hannover vorgestellt, welche im Kern von einem Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre in der Landeshauptstadt berichtete. Kurz darauf zeichnete sich bereits eine Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover ab. Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt ist zum Ende des Jahres 2019 erstmals seit 2008 um 1.800 Menschen geschrumpft. So lebten Ende 2019 etwa 543.300 Menschen in Hannover. Die Bevölkerungszahl des Umlands hingegen ist im gleichen Zeitraum um 1.100 Menschen, auf insgesamt 635.600, angewachsen.

Nach aktuellen Informationen der Statistikstelle der Region Hannover hat sich dieser Trend auch im Jahr 2020 fortgesetzt. In der Landeshauptstadt sind laut Datenstand September 2020 noch 539.600 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im Vergleich zum Jahresende 2019 ist das eine Reduktion der Bevölkerungszahl um etwa 3.700 Menschen (-0,6 %). Die Einwohnerzahlen des Umlandes haben sich dagegen weiter positiv entwickelt. Zum 30.09.2020 werden etwa 636.600 Menschen als im Umland wohnhaft dokumentiert. Das sind etwa 1.000 Menschen mehr als noch im Vorjahr.

Die beschriebene Trendumkehr in der Landeshauptstadt ist ein Indikator für eine Entspannung am Wohnungsmarkt. Es kann jedoch angenommen werden, dass in der Landeshauptstadt weiterhin Engpässe beim Angebot von kostengünstigem Wohn-

raum vorliegen. Diese Vermutung wird durch die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Hannover bestärkt. So fällt bspw. auf, dass die Umzugsintensität bei steigender durchschnittlicher Angebotsmiete weiter abnimmt. Es ist anzunehmen, dass unter anderem hohe Preissteigerungen im Bereich der Angebotsmieten dafür verantwortlich zu machen sind.

Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt laut Landeshauptstadt Hannover aktuell bei 8,86 Euro/qm (Datenstand: 2019). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Wohnungsvermietungen, welche nicht über Angebotsportale erfasst werden, nicht darin enthalten sind. Die durchschnittliche Mietspiegelmietes liegt zum gleichen Zeitpunkt bei etwa 6,91 Euro/qm. Im Jahr 2017 lag diese noch bei 6,51 Euro/qm. Dies entspricht einer Steigerung von +6,1 %.

Die Spitzenmieten im Neubaubereich haben sich gemäß Immobilienmarktbericht 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 10 Cent auf insgesamt 15,70 Euro/qm erhöht. Besonders anzumerken ist, dass die Durchschnittsmiete im Neubaubereich im Vergleich zum Vorjahr mit 12,50 Euro/qm geringer ausfällt, und dass bei gestiegenen Baupreisen (Vorjahr = 13,20 Euro/qm). Die Nachfrage im hohen Preissegment scheint also deutlich niedriger auszufallen, als von den Anbietern zunächst erhofft.

Um der Wohnraumnachfrage für Haushalte mit niedrigen und besonders auch mittleren Einkommen gerecht zu werden, besteht nach wie vor Bedarf an bezahlbarem Baugrund. Zur Senkung der in der Vergangenheit drastisch gestiegenen Baukosten im Neubaubereich, sind kostensteigernde Forderungen der Kommunen auf den Prüfstand zu stellen und ggf. ersatzlos zu streichen.



4.284

WOHNUNGEN

64

GEWERBLICHE  
EINHEITEN

653

GARAGEN

3.405,7

TEUR  
JAHRESÜBERSCHUSS

## 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 2020 unverändert 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 eG 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 2020 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 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.405,7 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 3.678,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 272,3 TEUR.

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

Jahresüberschuss	2020 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	3.405,7	3.678,0	2.310,3
Sollmieten	21.219,9	21.053,0	20.924,9
Instandhaltung/Modernisierung	8.078,0	7.735,0	8.819,9
Abschreibungen	4.057,9	4.115,0	3.931,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.097,9	2.406,0	2.159,7



Im Wesentlichen haben sich Veränderungen – im Vergleich zum Planansatz – im Bereich der Sollmieten, der Instandhaltungskosten/Modernisierungskosten sowie bei den Zinsaufwendungen ergeben. Den Mietmehreinnahmen in Höhe von 166,9 TEUR stehen 343,0 TEUR Mehraufwendungen für die laufende Instandhaltung gegenüber. Diese resultierte aus einer unterjährigen Etat-Anpassung für die Modernisierung von Einzel-Wohnungen. Durch Bauverzögerungen im Neubaubereich kam es zu nicht abgerufenen Valutierungen, wodurch 308,1 TEUR geringere Zinsen gezahlt wurden.

## ❖ 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 2020 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 44 (Vorjahr 46) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 342,9 TEUR (Vorjahr 295,6 TEUR), gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 47,3 TEUR. Diese beruht im Wesentlichen auf längeren Leerständen bei Gewerbeeinheiten während durchgeführter Modernisierungsarbeiten. Im Berichtszeitraum haben 403 Mieter (Vorjahr 365) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 9,41 % (Vorjahr 8,52 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe.



*Zum 31.12.2020 belaufen sich die Mietforderungen auf 47,7 TEUR (Vorjahr 56,6 TEUR). Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 44,8 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 16,4 TEUR gesunken.*

*Erfreulicherweise führte die Corona-Pandemie weder zu nennenswerten Mietstundungen noch zu Zahlungsausfällen, die bilanzielle Wertberichtigungen erforderten.*

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 288,1 TEUR auf 26.299,0 TEUR erhöht. Die Steigerung der Sollmieten in Höhe von 295,0 TEUR wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und den Mieteinnahmen aus der Neu-Vermietung der Gewerbeeinheiten im Heidering erreicht. Gegenläufig wirkten sich geringere Umsatzerlöse aus der Vermietung der Gästewohnungen in Höhe von 34,4 TEUR aus. Dieses ergab sich aus der teilweisen Nicht-Vermietung durch die Corona-Pandemie.

## ❖ Betriebskosten

Der Durchschnitt der Verbraucherpreise hat sich im Jahr 2020 nur geringfügig erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr dokumentiert das statistische Bundesamt lediglich einen Anstieg um +0,5 % (Vorjahr = +1,4 %). In einigen Bereichen waren weiterhin deutliche Ausschläge in der Preisentwicklung festzustellen. So haben sich die Strompreise im Vergleich zum Vorjahr um +3,0 % erhöht. Der Preis für Erdgas ist um +1,54 % angestiegen, Fernwärme wurde um -1,62 % günstiger. Die Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um +1,67 % bzw. +2,81 % erhöht.

In Zukunft bleibt insbesondere die Erhöhung der Energiepreise abzuwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der eingeführten CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Wärme- und Verkehrssektor stärker als gewohnt ansteigen. Dies könnte zukünftig zu spürbaren Auswirkungen auf die Betriebskosten der deutschen Haushalte führen.



# NEUBAU PROJEKTE

*Im Geschäftsjahr 2020 befanden sich insgesamt fünf Neubauprojekte mit 188 Wohnungen im Bau. Die Neubauten sind in verschiedenen Stadtteilen vorgesehen und werden zu deutlich niedrigeren Neubaumietpreisen als im hannoverschen Durchschnitt angeboten.*

## **ALBRECHTSTRASSE**

Zwei Wohnhäuser mit 26 Wohnungen in Misburg.

## 2

## Neubauprojekte in Kleefeld und Misburg

Zwei Neubauprojekte werden als Nachverdichtungsmaßnahmen in Kleefeld und Misburg auf genossenschaftseigenen Grundstücken realisiert. Die Anforderungen des energetischen Standards KfW 55 werden erfüllt und die Projekte werden jeweils zu 25 % öffentlich durch die Stadt Hannover gefördert. Der Bau von 26 modernen Wohnungen in der Albrechtstraße startete bereits im Jahr 2019. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist für April 2021 vorgesehen. So ergänzt schon bald ein modernes Mehrfamilienhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen den Bestand der Genossenschaft. Die Nachverdichtungsmaßnahme in der Schweriner Straße wurde im Herbst 2020 begonnen. Es werden insgesamt 10 Wohnungen zwischen 51 qm und 105 qm realisiert. Die Baufertigstellung ist zum Ende des Jahres 2021 geplant, sodass ab Januar 2022 die Übergabe der Wohnungen erfolgen kann.



**SCHWERINER STRAÙE**  
Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen  
in Kleefeld.

## 3

## Mehrfamilienhäuser in den Kleefelder Hofgärten

Die Kleefelder Hofgärten – ein von einem Bauträger umgesetztes Neubauprojekt – entstehen in einem historisch gewachsenen Quartier in Kleefeld und stellen eine besondere Bereicherung für den Wohnungsbestand der Genossenschaft dar. Das Projekt besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt neun Hauseingängen. Es werden insgesamt 83 hochwertige Neubauwohnungen entstehen. Das Konzept zeichnet sich durch große Balkone und Loggien, Barrierefreiheit und eine gepflegte Umgebung aus.

Eine neue Kindertagesstätte und fuÙläufig erreichbare Nahversorgungsangebote runden das Gesamtpaket ab. Mit der Realisierung beider Bauabschnitte wurde im vergangenen Geschäftsjahr 2020 begonnen. Mit der Fertigstellung rechnen wir Mitte des Jahres 2022. Wie auch bei den Folgeprojekten sind jedoch aufgrund der Corona-Pandemie Fertigstellungszeitpunkte nur bedingt planbar.



**KLEEFELDER HOFGÄRTEN**  
Häusergruppe mit 83 Wohnungen in  
Kleefeld.



**VITALQUARTIER SEELHORST**  
Drei Häuser mit 44 Wohnungen in  
der Nähe der Seelhorst.



**AM SEELBERG**  
Fünf Wohnhäuser mit 25 Wohnungen  
in Misburg.

# 1

## Neubauprojekt – Vitalquartier Seelhorst

Ein weiteres Neubauprojekt – das Vitalquartier Seelhorst – wird ebenfalls durch einen Bauträger umgesetzt. Die Wohnungsgenossenschaft hat hier insgesamt 44 Wohnungen erworben. Besonders hervorzuheben sind an dieser Stelle die Dienstleistungsangebote der angrenzenden Diakovere. Zudem zeichnet sich das Projekt durch die gute Erreichbarkeit von Schulen und Nahversorgung aus. Mit dem Bau des familienfreundlichen Wohnquartiers wurde im Februar 2020 begonnen. Aktuell rechnen wir mit einer Baufertigstellung im Herbst 2021.

# 5

## dreigeschossige Wohnhäuser am Seelberg

Im Stadtteil Misburg entsteht am Seelberg der fünfte Neubau der Genossenschaft. Es werden fünf dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen gebaut. Besonders harmonisch wirkt der geplante Wohnhof, auf dem sich alle Mieter der Häuser begegnen und ein gutes Miteinander pflegen können. Mit der Umsetzung des Projektes wurde ebenfalls im vergangenen Geschäftsjahr 2020 begonnen. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang des Jahres 2022.

# BESTANDS PFLEGE UND MODERNISIERUNG

*Im Rahmen unserer Investitions-  
tätigkeit hat seit Jahren die Be-  
standserhaltung durch geeignete  
Modernisierungs- und Instand-  
haltungsmaßnahmen, neben der  
Neubautätigkeit, höchste Priorität.  
Wir erhalten Wohnraum für Ge-  
nerationen, um unseren Mitglie-  
dern auch zukünftig eine gute,  
sichere und sozial verantwortbare  
Wohnungsversorgung zu gewähr-  
leisten. 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 consequen-  
ten Kostenmanagement wird  
der Wohnungsbestand an die  
heutigen Wohnbedürfnisse an-  
gepasst. Dabei werden Fassaden,  
Eingangsbereiche, Aufzüge und  
Innenhöfe kontinuierlich aufge-  
wertet.*



## Umbau einer Physiotherapiepraxis zur Apotheke

Neben den aufgeführten dauerhaften Maßnahmen zur Bestandspflege und Modernisierung werden jedes Geschäftsjahr auch weitere große Projekte durchgeführt. So wurde 2020 die ehemalige Physiotherapiepraxis in der Berckhusenstraße 17 unter großem Aufwand zur Apotheke umgebaut. Das Objekt erhielt eine vollständig neue Fassade in Form einer großzügigen Fensterfront und einen umfänglichen Innenausbau. Die seit Jahren in Kleefeld ansässige Greif Apotheke konnte somit aus der Berckhusenstraße 33 in das vollständig barrierefreie und moderne Objekt in der Berckhusenstraße 17 umziehen. Ein neu aufgelegtes und lange geplantes Nahversorgungskonzept konnte damit erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

## Verbesserung der energetischen Gebäu- desituation

Entlang der Berckhusenstraße wurde zudem ein groß angelegtes Fensteraustauschprogramm begonnen. So werden in den nächsten Jahren sämtliche unter Denkmalschutz stehende Fenster im genannten Straßenzug erneuert. Diese Sanierung nimmt maßgeblichen Einfluss auf die energetische Situation der betroffenen Wohngebäude, da die neuen Fenster nicht nur den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften genügen, sondern auch energetisch auf dem neuesten Stand sind. Die erhaltungswürdige Außenansicht der Gebäude konnte somit, bei gleichzeitiger Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, erhalten werden.



## Sanierung des ehemaligen Reformhauses

In der Scheidestraße 35 wurde eine aufwendige Sanierung des ehemaligen Reformhauses durchgeführt. Das Gebäude wurde im Innenbereich entkernt und auf aktuellem Stand der Technik wieder hergerichtet. Zudem wurden die gesamte Fensterfront und der Eingangsbereich erneuert, sodass das Gebäude heute in neuem Glanz erstrahlt. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten konnte ein neu gewonnener Gewerberaummieter mit einem Blumenladen die Arbeit aufnehmen und das Nahversorgungsangebot in Kleefeld erweitern.



**SCHEIDESTRAßE 35**  
Aufwendige Sanierung des ehemaligen Reformhauses.

## Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Verwaltung

Auch am Wohn- und Verwaltungsgebäude in der Berckhusenstraße 16 konnten Maßnahmen zur Verbesserung der genossenschaftlichen Energiebilanz umgesetzt werden. So wurde im September 2020 die erste Ausbaustufe einer Photovoltaikanlage auf dem Verwaltungsdach fertiggestellt. Die Anlage versorgt die Verwaltung seitdem mit klimaneutralem Sonnenstrom und deckt schon heute etwa 20 % des gesamten Energiebedarfs der Verwaltung ab. Eine Erweiterung der Anlage ist für das Geschäftsjahr 2021 geplant.



**AHLDENER STRASSE 3, 5, 7, 9**  
Aufwendige Flachdachsaniierungen.



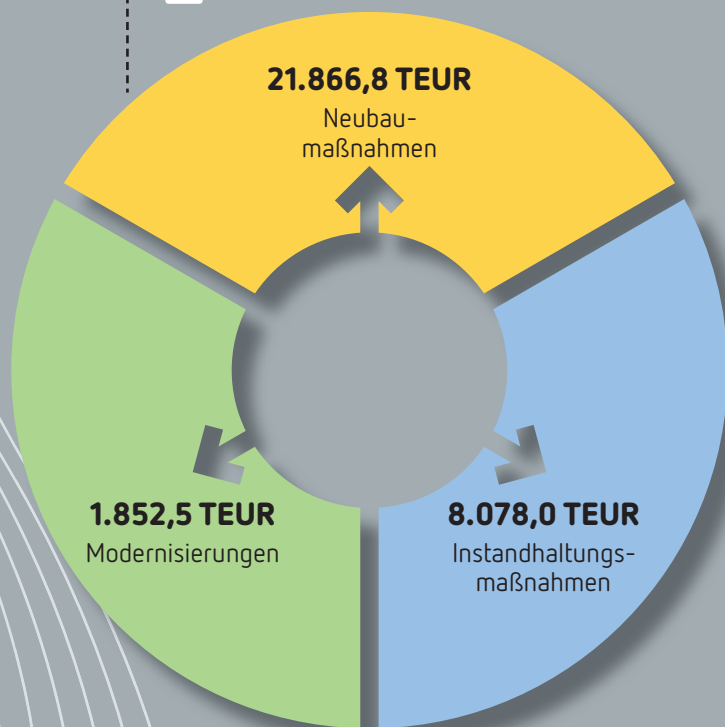
## Sanierung von Flachdächern

Im benachbarten Heideviertel wurden zudem die Flachdächer der Gebäude Ahldener Straße 3, 5, 7 und 9 aufwendig saniert. Diese befinden sich nun auf dem neusten Stand der Technik und beeinflussen die energetische Situation der Gebäude positiv.

# 31.797 TEUR

FÜR NEUBAU-, MODERNISIERUNGS-  
UND INSTANDHALTUNGSMABNAHMEN

DAVON



*Auch in diesem Geschäftsjahr wurde wieder ein Innenhof saniert. Der Innenhof der Klee-  
straße 17 bis 19 erstrahlt nun in neuem Glanz und lädt die Anwoh-  
ner zum gemütlichen Verweilen in  
der Grünanlage ein.*

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 31.797,2 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 21.866,8 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 1.852,5 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 8.078,0 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 40,75 EUR/qm (Vorjahr: 42,19 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

## ❖ Mitglieder- entwicklung und -kontakte

Am 31.12.2020 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 7.304 Mitglieder mit insgesamt 56.175 Anteilen. Gekündigt haben 170 Mitglieder mit 717 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 80 Mitglieder mit 867 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 380 Mitgliedern mit 2.226 Anteilen gegenüber.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt in 2020 kumuliert 255,0 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von 593,7 TEUR resultiert aus Neuzugängen. Die Abgänge betrafen 338,7 TEUR.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie waren die bisher jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten sowie die Kontaktpflege unserer Mitglieder in den Mietertreffs nicht möglich. Auch die Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder in unseren neun komfortabel ausgestatteten Gästewohnungen wurde durch die Pandemie ausgesprochen eingeschränkt. Sobald es die aktuelle Situation wieder zulässt, ist es unser Bestreben, die oben genannten Dienstleistungen wieder in vollem Umfang anbieten zu können.

*Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft. 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.*

## ❖ Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2020 insgesamt 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 8 Teilzeitkräfte und 3 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. Im Jahr 2021 wird die Genossenschaft einen weiteren Auszubildenden einstellen.

Unsere Mitarbeiterinnen und 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.

### Personalstand 31.12.2020

3	VORSTANDS- MITGLIEDER	8	TEILZEITKRÄFTE
37	MITARBEITERINNEN / MITARBEITER	3	AUSZUBILDENDE



# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	149.358,3	93,6	129.493,1	90,2	19.865,2
Umlaufvermögen	10.163,3	6,4	14.133,55	9,8	-3.970,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>159.521,6</b>	<b>100,0</b>	<b>143.626,6</b>	<b>100,0</b>	<b>15.895,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	61.106,8	38,3	58.017,8	40,4	3.089,0
<b>Fremdkapital, langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	89.268,1	56,0	76.921,4	53,6	12.346,7
Pensionsrückstellungen	1.769,8	1,1	1.976,0	1,4	-206,2
Übrige Passiva	31,5	0,0	33,6	0,0	-2,1
Kurzfristige Fremdmittel	7.345,4	4,6	6.677,8	4,6	667,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>159.521,6</b>	<b>100,0</b>	<b>143.626,6</b>	<b>100,0</b>	<b>15.895,0</b>

## FINANZLAGE

	2020		2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		6.588	6.732
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	8.477		7.228
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.905		-9.594
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.980	-5.448	2.221
Finanzmittelbestand am 31.12.		1.139	6.588
***) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		7.258	5.976
planmäßige Tilgungen		-1.917	-1.701

Die in 2020 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierungen erfolgten mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 14.383,6 TEUR.

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

## Ertragslage

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	3.440,4	2.583,4	857,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-5,0	-250,4	-245,4
Mitgliederwesen	-181,1	-208,3	27,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-44,6	-43,7	-0,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.209,7</b>	<b>2.081,0</b>	<b>-1.128,8</b>
Finanzergebnis	17,9	14,7	3,2
Neutrales Ergebnis	167,8	204,0	-36,2
Ergebnis vor Steuern	3.395,4	2.299,7	-1.095,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10,2	10,6	-0,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.405,7</b>	<b>2.310,3</b>	<b>1.095,4</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 575,8 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind um 281,3 TEUR gesunken.

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

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf geringe Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 3,2 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Bausparguthaben bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 5,6 % (Vorjahr 4,0 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,4 % (Vorjahr 3,1 %).



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

**Z**iel unserer Genossenschaft ist es nach wie vor, den erfolgreichen geschäftspolitischen Kurs der letzten Jahre auch in Zukunft fortzusetzen. 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. Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist unter anderem darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung gehört gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen. 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 niedrigem Niveau bietet uns grundsätzlich nach wie vor die Chance, in guten Lagen Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Hierbei sind jedoch die jeweilige Marktsituation und die Baukostenentwicklung von besonderer Bedeutung. Es ist bereits festzustellen, dass im hochpreisigen und freifinanzierten Neubaubereich in Hannover eine gewisse Marktsättigung zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist in Hannover eine Trendumkehr festzustellen. Zum einen die Umkehr von einer wachsenden zu einer schrumpfenden Bevölkerung und zum anderen die Umkehr des Urbanisierungstrends zu einer Abwanderung in ländliche Bereiche. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios wird durch diese Aspekte maßgeblich beeinflusst. Wir werden die jeweiligen Marktveränderungen sehr genau beobachten und etwaige Neubauentscheidungen unter den gegebenen Risikoaspekten beurteilen.

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 2020 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, Erlöschmälerungen 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.

**D**ie 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.

Die Digitalisierung ist für die Wohnungsgenossenschaft weiterhin ein wichtiger Faktor in der Geschäfts- und Risikostrategie. Ziel ist es, die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und vorhandene Chancen zu nutzen. Besonders im Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 hat sich gezeigt, dass dieser Ansatz von hoher Relevanz ist. Als Reaktion auf die Lockdowns zur Eindämmung des Infektionsgeschehens konnte die Genossenschaft ihren Geschäftsbetrieb entsprechend anpassen. So wurde 2020 das Arbeiten im Homeoffice ermöglicht und dennoch das gewohnte Servicelevel aufrechterhalten.

*Die anhaltende Zinsentwicklung auf niedrigem Niveau bietet uns grundsätzlich nach wie vor die Chance, in guten Lagen Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Hierbei sind jedoch die jeweilige Marktsituation und die Baukostenentwicklung von besonderer Bedeutung.*



In Zukunft wird die Digitalisierung des Unternehmens weiter vorangetrieben. So wurde bereits Ende 2020 mit einer umfassenden Umstellung der IT begonnen. Mitarbeiter erhalten moderne Dienstlaptops, welche das arbeitsplatzunabhängige Arbeiten fördern und Videokonferenztechnologien unterstützen. Im Geschäftsjahr 2021 ist die aufwendige Umgestaltung des II. Obergeschosses der Verwaltung geplant. Es wird eine moderne Arbeitslounge mit aktueller Technologie zur Zusammenarbeit und zur Abhaltung von Videokonferenzen entstehen.

Zudem plant die Wohnungsgenossenschaft auch im nächsten Geschäftsjahr umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Es sollen auch weiterhin attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen angeboten werden.

Im Jahr 2021 ist insbesondere die Sanierung von Fassaden und Flachdächern sowie die Erneuerung von Haus Zuwegungen geplant. In Wohnanlagen, welche mittels Zentralheizungen oder Fernwärme beheizt werden, sind aufwendige Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den jeweiligen Anlagen vorgesehen. Auch die Umnutzung von zwei Gewerbeeinheiten ist geplant. So soll die ehemalige Apotheke in der Berckhusenstraße 33 zu Büroräumen umgebaut und in der Constantinstraße 11 – eine ehemalige Gewerbeeinheit – Wohnraum geschaffen werden.



Zudem wird sich die Genossenschaft auch weiterhin dem Thema Umweltschutz verschreiben und die ausführlich auf unserer Homepage dargestellte Klimastrategie weiterverfolgen. So wird der Wohnungsbestand fortlaufend auf energetische Sanierungsmöglichkeiten geprüft. Auch der verstärkte Einsatz von Photovoltaikanlagen zur Produktion von umweltfreundlichem Sonnenstrom ist Teil unserer Planung. Hierzu werden energierechtliche Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Bezug auf Mieterstrommodelle fortlaufend untersucht und bewertet. Sanierungserfolge im energetischen Sinne werden auch in Zukunft systematisch über ein CO<sub>2</sub>-Monitoring dokumentiert und kontrolliert. Die Weiterentwicklung und Förderung unserer Stadtteile erfolgen ebenfalls kontinuierlich.

Neben den aufgeführten und weiterhin umfänglich geplanten Arbeiten zur Modernisierung der genossenschaftlichen Quartiere, wurde im Geschäftsjahr 2020 mit der Umsetzung eines zukunftsfähigen Mobilitätskonzeptes begonnen. Die Genossenschaft setzt dabei verstärkt auf die Elektromobilität. Im Wohnungsbestand wurden insgesamt sieben Schnellladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten errichtet. Hierbei wurde auf eine strategisch günstige Positionierung geachtet. Die Schnellladesäulen werden in Kooperation mit Enercity betrieben und bieten den Mitgliedern Lademöglichkeiten mit bis zu 22 KW Ladeleistung direkt am Wohnort zu besonders günstigen Konditionen. Auch die fortlaufende Elektrifizierung des eigenen Fuhrparks wird angestrebt. Es werden derzeit geeignete Fahrzeugmodelle für Servicewarte geprüft, sodass zukünftig acht E-Fahrzeuge mit klimaneutralem Ökostrom im Bestand unterwegs sein werden.

# 2021

**Weiterentwicklung der Digitalisierung**

**Umgestaltung des II. OG der Verwaltung**

**Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes**

**Sanierung von Fassaden und Flachdächern**

**Umnutzung von zwei Gewerbeeinheiten**

**Intensivierung der Klimastrategie**

**Verstärkter Einsatz von Photovoltaikanlagen**

**Weiterentwicklung und Förderung unserer Stadtteile**

**Ergänzung des Mobilitätskonzeptes**

**VORAUSSCHAU**

# CAR-SHARING & E-MOBILITÄT

Die zur Verfügung stehenden Lademöglichkeiten auf dem Parkplatz und in den Garagen der Kleefeld-Buchholz sind entsprechend ausgelegt. Vier Ladepunkte sind schon installiert und vier weitere Ladepunkte können flexibel dazukommen. Das mieterfreundliche Angebot zweier elektrischer Carsharing-Fahrzeuge und die Zurverfügungstellung eines Lastenrades ergänzen derzeit unser Mobilitätskonzept.

Auch die Verwaltung soll in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Neutralität weiter im Fokus stehen. So ist für das nächste Geschäftsjahr die Erweiterung der bereits bestehenden Photovoltaikanlage geplant. Nach Umsetzung dieser Maßnahme können bereits 50 % des von der Verwaltung benötigten Stroms umweltfreundlich durch die Sonne produziert und genutzt werden. Das allein lässt eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von etwa 26 Tonnen im Jahr erwarten.

**I**m Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist eine Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur eingetreten. Für die Genossenschaft könnten sich daraus auch im nächsten Geschäftsjahr Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Ein fortlaufendes Corona-Pandemie Monitoring im Geschäftsjahr 2020 hat allerdings gezeigt, dass die Eintrittswahrscheinlich-

keit dieser Risiken sehr gering bleibt. Es konnten im Geschäftsjahr 2020 keine Auswirkungen auf die Liquidität oder den Jahresabschluss der Genossenschaft festgestellt werden. Der Vorstand geht deswegen 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 2021 nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekten in Höhe von rund 27.878 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 8.310,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 23.152,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 4.477,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.182,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Nettomieteträgen von 21.757,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.444,0 TEUR.

Hannover, 05.03.2021

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn                      Bösler                      Ballweg



❖ JAHRES  
**ABSCHLUSS**  
2020  
BILANZ ZUM **31.12.2020**

**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	58.522,02	58.522,02	31.517,96
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.042.510,53		120.494.185,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.633.417,75		240.487,10
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	92.458,30		44.424,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.909,56		131.113,71
Anlagen im Bau	7.284.644,49		2.841.419,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		205.551,06
Geleistete Anzahlungen	21.962.345,61	149.298.309,54	5.487.885,43
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>149.358.331,56</b>	<b>129.493.107,06</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.869.539,79		4.133.454,40
Andere Vorräte	1.204,40	4.870.744,19	1.204,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	47.700,45		56.593,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.259,89		2.208,44
Sonstige Vermögensgegenstände	102.819,10	152.779,44	106.137,76
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.139.573,21		6.587.776,99
Bausparguthaben	3.964.196,25	5.103.769,46	3.211.425,40
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.964,34	35.964,34	34.677,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>159.521.588,99</b>	<b>143.626.585,34</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		271.200,00	269.100,00
der verbleibenden Mitglieder		16.801.016,25	16.632.100,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen		130.200,00	46.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 57.783,75 EUR			30.199,04
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>			6.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00	7.200.000,00	(400.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>			33.770.371,06
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.233.975,65	36.004.346,71	(1.326.232,72)
		43.204.346,71	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		28.231,65	15.943,63
Jahresüberschuss		3.405.744,00	2.310.289,09
Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.733.975,65	1.726.232,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			61.106.762,96
			58.017.772,02
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.769.822,00	1.975.938,00
Steuerrückstellungen		0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		506.545,00	2.276.367,00
			376.432,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		63.792.151,49	48.761.142,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		25.616.084,17	28.298.942,48
Erhaltene Anzahlungen		4.731.484,79	4.207.160,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.433,60	47.230,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.845.673,11	1.858.347,37
Sonstige Verbindlichkeiten		87.631,87	83.619,50
davon aus Steuern: 619,24 EUR			390,91
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			
<b>Bilanzsumme</b>			159.521.588,99
			143.626.585,34

## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.299.038,04		26.010.892,76
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	26.299.948,04	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		772.221,72	474.261,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		573.525,63	230.461,73
Sonstige betriebliche Erträge		447.674,46	572.848,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.736.388,74	14.080.343,29
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.356.981,11</b>	<b>13.209.030,57</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.951.235,04		2.022.289,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 143.348,02 EUR )	529.037,05	2.480.272,09	552.867,97 (167.414,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.057.932,61	3.931.724,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.570.104,71	1.481.601,91
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.821,69	14.585,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 47.412,00 EUR)		2.097.938,84	2.159.561,27 59.134,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.193,63	-10.624,36
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.178.830,68</b>	<b>3.086.277,88</b>
Sonstige Steuern		773.086,68	775.988,79
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.405.744,00</b>	<b>2.310.289,09</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		28.231,65	15.943,63
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 2.733.975,65	./ 1.726.232,72
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>700.000,00</b>	<b>600.000,00</b>



**ANHANG**

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2020

## ❖ 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 31.12.2020 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 Sachanlagevermögen 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 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.

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 2,31 % zum 31.12.2020 bzw. 2,71 % zum 01.01.2020 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 (2,31 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,61 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 125.638,00 EUR.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 4.869.539,79 EUR (Vorjahr 4.133.454,40 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
Altersteilzeit	42.904,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	53.622,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	18.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	17.019,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00 EUR
Noch anfallende Kosten	335.000,00 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 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	436.831,74	48.227,60	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.400.330,40	1.108.384,27	0,00	376.467,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.357.158,83	0,00	0,00	1.429.246,00
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	51.342,53	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.222.727,55	197.369,43	128,99	0,00
7. Anlagen im Bau	2.841.419,00	6.138.021,43	94.634,00	-1.600.161,94
8. Bauvorbereitungskosten	205.551,06	0,00	0,00	-205.551,06
9. Geleistete Anzahlungen	5.487.885,43	16.474.460,18	0,00	0,00
	222.631.183,28	23.969.577,84	94.762,99	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>	<b>223.069.515,02</b>	<b>24.017.805,44</b>	<b>94.762,99</b>	<b>0,00</b>

#### 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	63.792.151,49 (48.761.142,94)	1.474.155,04 (1.163.721,23)	6.124.243,44 (4.921.085,64)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.616.084,17 (28.298.942,48)	726.660,57 (791.557,99)	2.622.323,64 (2.880.528,51)
Erhaltene Anzahlungen	4.731.484,79 (4.207.160,75)	4.731.484,79 (4.207.160,75)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.433,60 (47.230,28)	65.433,60 (47.230,28)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.845.673,11 (1.858.347,37)	1.750.375,24 (1.789.949,50)	95.297,87 (68.397,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.631,87 (83.619,50)	56.148,70 (49.998,93)	31.483,17 (33.620,57)
	96.138.459,03 (83.256.443,32)	8.804.257,94 (8.049.618,68)	8.873.348,12 (7.903.632,59)

Endbestand 31.12.2020 EUR	Abschreibung			Buchwerte		
	Anfangsbestand 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Endbestand 31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
485.059,34	405.313,78	21.223,54	0,00	426.537,32	58.522,02	31.517,96
211.885.181,67	89.906.145,33	3.936.525,81	0,00	93.842.671,14	118.042.510,53	120.494.185,07
3.786.404,83	2.116.671,73	36.315,35	0,00	2.152.987,08	1.633.417,75	240.487,10
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
152.430,24	56.663,28	3.308,66	0,00	59.971,94	92.458,30	44.424,43
1.419.967,99	1.091.613,84	60.559,25	114,66	1.152.058,43	267.909,56	131.113,71
7.284.644,49	0,00	0,00	0,00	0,00	7.284.644,49	2.841.419,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.551,06
21.962.345,61	0,00	0,00	0,00	0,00	21.962.345,61	5.487.885,43
246.505.998,13	93.171.094,18	4.036.709,07	114,66	97.207.688,59	149.298.309,54	129.460.089,10
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
246.992.557,47	93.576.407,96	4.057.932,61	114,66	97.634.225,91	149.358.331,56	129.493.107,06

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
56.193.753,01 (42.676.336,07)	63.792.151,49 (48.761.142,94)	GPR
22.267.099,96 (24.626.855,98)	25.616.084,17 (28.298.942,48)	GPR
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
78.460.852,97 (67.303.192,05)	89.408.235,66 (77.060.085,42)	

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 2020 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 47.215,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 197,00 EUR aus der Aufzinsung der Altersteilzeitverpflichtung 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 2024) jährlich rd. EUR 11.200,00.
- aus der Auftragserteilung für 2021 für den Neubau Vitalquartier in Hannover-Seelhorst in Höhe von rd. 5.376.572,63 EUR.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	17	7
Techn. Mitarbeiter	5	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>8</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

### Mitgliederbewegung

Anfang 2020	7.174
Zugang 2020	380
Abgang 2020	250
<b>Ende 2020</b>	<b>7.304</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 168.915,29 EUR erhöht.

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

6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2020	3.405.744,00 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	28.231,65 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	2.933.975,65 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.233.975,65 EUR
Bilanzgewinn (für die Dividendenausschüttung gerundet)	700.000,00 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  
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter  
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter  
Regina Fiedel, Industriekauffrau  
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau  
Norbert Puschky, Technischer Angestellter  
Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),  
(bis 08.06.2020)  
Martin Napp, staatl. geprüfter Techniker  
Stefan Niehoff, Abwassermeister  
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 eine Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur eingetreten. Für die Genossenschaft könnten sich daraus auch im nächsten Geschäftsjahr Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Ein fortlaufendes Corona-Pandemie Monitoring im Geschäftsjahr 2020 hat allerdings gezeigt, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken sehr gering bleibt. Es konnten im Geschäftsjahr 2020 keine Auswirkungen auf die Liquidität oder den Jahresabschluss der Genossenschaft festgestellt werden. Der Vorstand geht deswegen 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 2021 nicht zu erwarten.

Hannover, 05.03.2021

Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 6. April 2021

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

gez.	gez.
ASTRID BUSCH	DR. H.-W. KORTMANN
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

## ❖ Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war wie kein anderes Jahr in der Geschichte unserer Genossenschaft geprägt von den Herausforderungen der Corona-Pandemie. Für Vorstand und Aufsichtsrat war von Beginn der Pandemie an klar, dass wir die Gesundheit von uns allen – Mitgliedern und Mitarbeitern – schützen müssen, aber gleichzeitig dafür Sorge zu tragen haben, dass der Geschäftsbetrieb der Kleefeld-Buchholz reibungslos und kundenorientiert weiterläuft. Auch wenn persönliche Kontakte leider kaum mehr möglich waren, ist es gelungen, den gewohnten Service in allen Fragen der laufenden Wohnungsverwaltung sowie beim Abschluss neuer Nutzungsverträge in telefonischer oder schriftlicher Form bzw. über digitale Kommunikation per Mail zu gewährleisten.

Auch die Arbeit im Aufsichtsrat war davon bestimmt, dass die Aufgaben auf Distanz erledigt werden mussten. Der Aufsichtsrat hat drei seiner vier Sitzungen sowie die fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über Videokonferenzen oder als Hybrid-Veranstaltungen in Teilpräsenz und per Videoschleife abgehalten. Wie immer hat uns der Vorstand in diesen Terminen ausführlich und zeitnah über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, sodass wir unseren satzungsgemäßen Auftrag, den Vorstand zu überwachen, zu

beraten und zu fördern, sehr gut wahrnehmen konnten. Die gemeinsam beratenden Gegenstände gingen oft über die formal mitbestimmungspflichtigen Punkte hinaus, was Ausdruck unserer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist.

Mit Blick auf die Vertreterversammlung, die eigentlich am 9. Juni hätte stattfinden sollen, hat es sich als richtig erwiesen, die Versammlung frühzeitig abzusagen und stattdessen die notwendigen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren zu fassen. Es ist sehr erfreulich, dass sich 47 der 56 Mitglieder aus der Vertreterversammlung daran beteiligt haben. Neben den üblichen Beschlüssen zur Genehmigung des Jahresabschlusses, zur Gewinnverwendung sowie zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat standen auch die Wahl von fünf Vertretern in den Wahlvorstand zur Durchführung der Vertreterwahl 2021 sowie ein Beschluss zur Verkleinerung des Aufsichtsrats auf der Agenda. Das Kontrollorgan arbeitet seitdem mit neun Personen.

Neben dem Routineprogramm stand im letzten Jahr wieder eine besondere Entscheidung auf der Tagesordnung des Aufsichtsrates. Ein Jahr vor Ablauf seiner dritten Bestellzeit hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft Christian Petersohn als hauptamtlichen Vorstandsvorsitzenden in seinem Amt bestätigt. Mit seiner Wiederbestellung geht Herr Petersohn, der 2006 die Leitung der Genossenschaft übernommen hat, in seine vierte Amtsperiode. Mit dieser einstimmig getroffenen Entscheidung schafft der Aufsichtsrat die Voraussetzungen im Vorstand dafür, dass die Kleefeld-Buchholz ihren Erfolgsweg weiter fortsetzen kann. Herr Petersohn wird die Geschäfte der Genossenschaft bis 2025 führen.

Das Jahr 2020 war geprägt von dem Neubauprogramm für insgesamt 188 Wohnungen auf fünf Baufeldern. Neben zwei Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken in Kleefeld und Misburg erweitert die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand auf drei neuen Flächen. Dazu gehören das „Vital-Quartier“ in Seelhorst mit 44 Wohnungen, die „Kleefelder Hofgärten“ in der Lathusenstraße mit 83 Wohnungen sowie das Bauprojekt „Am Seelberg“ in Misburg mit 25 Wohnungen. Der Bau-Ausschuss des Aufsichtsrates konnte sich auf den Baustellen stichprobenhaft davon überzeugen, dass die Arbeiten planmäßig vorangehen. Es ist uns wichtig, dass auch in den neuen Quartieren, die eine sehr hochwertige Ausstattung und bestmögliche Energieeffizienz bieten, trotz permanent steigender Baukosten mit bezahlbaren Nutzungsgebühren kalkuliert wird. Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass der Durchschnitt unserer Mitglieder nicht zu den Bestverdienern gehört, weshalb wir auch im Neubau nicht im obersten Preissegment antreten wollen. Folglich wird es vom Aufsichtsrat sehr anerkannt, dass die Kleefeld-Buchholz mit deutlich unterdurchschnittlichen Mieten im Neubau an den Markt geht. Dass viele Objekte schon weit vor ihrem Erstbezugstermin vergeben sind, zeigt, dass die attraktiven Angebote in unserer Mitgliedschaft sehr gut angenommen werden.

Auch die laufende Bestandserhaltung hat eine hohe Priorität, um unseren Mitgliedern dauerhaft eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung zu sichern. Wie auch in den Vorjahren hat die Genossenschaft große Anteile aus den Nutzungsgebühren in den Bestand reinvestiert. Mehr als 9,9 Mio. Euro wurden für aktivierungspflichtige Modernisierung bzw. aufwandswirksame Instandhaltung eingesetzt. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte sie in 2020 je qm 40,75 Euro.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,406 Mio. Euro erzielt. Dies entspricht fast exakt der Vorausplanung. 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 61,1 Mio. Euro steigern.

## ❖ Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterinnen und Vertreter

Aufgrund der im März 2021 nach wie vor dynamischen Infektionslage mit steigenden Inzidenzen haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, auf eine Vertreterversammlung als Präsenztermin zu verzichten; vielmehr wollen wir auch in diesem Jahr eine schriftliche Beschlussfassung zu allen Punkten durchführen, über die unsere Vertreterinnen und Vertreter zu entscheiden haben.

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des DHV testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in einer Videokonferenz am 27. April 2021 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 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.405.744,00 Euro realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 28.231,65 Euro verbleibt nach Einstellung von 2.733.975,65 Euro in die Ergebnissrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 Euro. 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 1.1.2020 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2020.

Hannover, im Mai 2021

Dr. Eckart Galas  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



