

GESCHÄFTSBERICHT 2011



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- 2 | Vertreterinnen und Vertreter
- 3 | Vorstand
- 3 | Aufsichtsrat

LAGEBERICHT / GESCHÄFTSVERLAUF

- 4 | Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 5 | Regionale Situation
- 7 | Entwicklung des Unternehmens
- 7 | Bewirtschaftung des Hausbesitzes
- 8 | Wohnungswechsel und Nutzungsgebühren
- 9 | Modernisierung und Instandhaltung
- 11 | Mitgliederbewegung
- 11 | Personal

DARSTELLUNG DER LAGE

- 12 | Ertragslage
- 12 | Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 13 | Finanzlage
- 14 | Nachtragsbericht

RISIKOBERICHT

- 14 | Risiken der künftigen Entwicklung
- 16 | Chancen der künftigen Entwicklung
- 17 | Prognosebericht

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

- 18 | Bilanz zum 31.12.2011
- 20 | Gewinn- und Verlustrechnung 2011

ANHANG

- 21 | A. Allgemeine Angaben
- 21 | B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 22 | C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
 - I. Bilanz
 - II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 | D. Sonstige Angaben
- 27 | Bestätigungsvermerk
- 28 | Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2011



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen

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 GENOSSEN-
SCHAFTSREGISTER
Hannover GnR 202

GERICHTSSTAND
Hannover

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

Mitglied der Marketinginitiative in
der Region Hannover
„Typisch Genossenschaften“



VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT
Vorstand, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KONZEPTION UND LAYOUT
Marion Kürbis, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG
Eric Martin, Sponholtz Druckerei GmbH

FOTOS
Martin Bargiel, Fotograf
Christoffer Finn, Fotograf

DRUCK UND VERARBEITUNG
Sponholtz Druckerei GmbH,
Heinrich-Hertz-Straße 21
30966 Hemmingen

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Horst Behrendt
Arensbergstr. 1
30625 Hannover

Renate Bermanseder
Klabundestr. 36 A
30627 Hannover

Gerd Böhnstedt
Heidering 10
30625 Hannover

Karl-Heinz Bönning
Rostocker Str. 13
30625 Hannover

Elfriede Böttner
Berckhusenstr. 28
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

Ingrid Bremer
Dömitzer Str. 13
30625 Hannover

Dagmar Bruse
Warnemünder Weg 15 C
30625 Hannover

Karl Buhmann
Klabundestr. 9 A
30627 Hannover

Hans Buschkowski
Podbielskistr. 217
30655 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Hanne-Lore Domröse
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Helmut Drewicke
Berckhusenstr. 51
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Wolfgang Fobbe
Heidering 14
30625 Hannover

Hans-Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

Annelies Gieseler
Strelitzer Weg 8
30625 Hannover

Elke Gröne-Meyer
Bauerwiesen 34
31139 Hildesheim

Bernd-W. Gutsche
Allee 3
31547 Bad Rehburg

Jürgen Hämke
Klaus-Groth-Str. 6
30655 Hannover

Theo Hapke
Podbielskistr. 227
30655 Hannover

Bernhard Hartge
Harzweg 14 C
30851 Langenhagen

Gert Heisrath
Lützeckenstr. 6
30625 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Petra Hilbers
Maneckestr. 6
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Michael Koepke
Maneckestr. 7
30625 Hannover

Erika Krekenbaum
Klaus-Groth-Str. 8
30655 Hannover

Stephan Krisch
Juglerstr. 10
30625 Hannover

Alexander Makowsky
Ahdener Str. 7
30625 Hannover

Jürgen Möller
Rodewaldstr. 22
30625 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Dieter-Ernst Mössinger
Klabundestr. 11 A
30627 Hannover

Jörg Mössinger
Tieckstr. 2
30625 Hannover

Martina Pabst
Rostocker Str. 11
30625 Hannover

Claudia Pahlke
Im Kreuzkampe 1
30655 Hannover

Heike Raats-Wassermann
Hartenbrakenstr. 64
30659 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Insa Rost
Kleestr. 22
30625 Hannover

Margrit Rünenap
Kleestr. 18
30625 Hannover

Hans-Dieter Sawade
Talaverastr. 12
30163 Hannover

Alexander Schendera
Andersenstr. 7
30177 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Horst Schrader
Ahdener Str. 3
30625 Hannover

Thomas Schrader
Maneckestr. 6
30625 Hannover

Peter Schröder
Rodewaldstr. 24
30625 Hannover

Björn Siekmann
Maneckestr. 3
30625 Hannover

Margret Spitzer
Schweriner Str. 11
30625 Hannover

Kay Stühmann
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Thomas Stukenberg
Juglerstr. 12
30625 Hannover

Cornelia Weber
Gneisenastr. 35
30175 Hannover

Ursula Will
Ahdener Str. 15
30625 Hannover

Timo Winner
Klaus-Groth-Str. 1
30655 Hannover

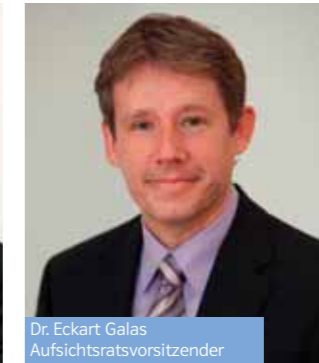
Detlef Wittenberg
Maneckestr. 7
30625 Hannover

Manfred Wuttig
Spilckerstr. 3
30625 Hannover

Ursula Zumbrock
Widemannstr. 14
30625 Hannover



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas
Aufsichtsratsvorsitzender

VORSTAND

**Dipl.-Kfm.
Christian Petersohn**

**Dipl.-Ing.
Achim Bösler**

Walter Bermanseder

AUFSICHTSRAT

**Vorsitzender
Dr. Eckart Galas**

**Stellvertreter
Wolfgang Sievers**

Birgit Ballweg

Rolf Brandt

Volker Deiters

Regina Fiedel

Kurt Jakubek

Martin Napp

Norbert Puschky

Wolfgang Schmiedel





Neubau Rodewaldstraße 19



Richtfest Rodewaldstraße 19

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Weltkonjunktur wurde in der ersten Jahreshälfte 2011 durch verschiedene Schocks gelähmt. Dazu zählten ein kräftiger Ölpreisanstieg infolge der politischen Umbrüche im arabischen Raum, das Erdbeben in Japan und die Eskalation der Schuldenkrise im Euro-Raum, die die Unsicherheit deutlich erhöht hat. Zwar konnten die zwei erstgenannten Ereignisse bis zur Jahresmitte weitestgehend verarbeitet werden, die Schuldenproblematik beherrscht jedoch weiter das Bild. Unter der Annahme, dass die Schuldenkrise im Euro-Raum durch Beschlüsse aus 2011 und durch glaubwürdige nationale Konsolidierungspläne eingedämmt werden kann, dürfte sich das weltwirtschaftliche Wachstum insgesamt nur geringfügig abschwächen, auf je 4,0 vH in den Jahren 2011 und 2012.

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland setzte sich im Jahr 2011 fort; im Jahresverlauf konnte das Bruttoinlandsprodukt das Vorkrisenniveau wieder erreichen. Zwar folgte nach einem starken ersten Quartal eine Gegenbewegung, dennoch beträgt die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2011 aller Voraussicht nach 3,0 vH.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2011 weiterhin sehr positiv entwickelt. Die jahresdurchschnittliche Anzahl der registriert Arbeitslosen belief sich auf 2,97 Millionen Personen. Im Gegenzug stieg die Beschäftigung auf fast 41,1 Millionen Erwerbstätige an und erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Diese Entwicklung wird sich im Jahr 2012 aufgrund der konjunkturellen Eintrübung voraussichtlich abflachen.

Die Bauinvestitionen nahmen bis zur Jahresmitte 2011 weiter zu. Dabei war die Entwicklung im Jahresverlauf deutlich sprunghafter als bei anderen Nachfragekomponenten. Die Wohnungsbauinvestitionen verzeichneten im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr eine Zuwachsrate von 7,0 vH. Neben der stabilen Beschäftigungssituation zeichnen sich zwei weitere wesentliche Gründe für die positive Entwicklung ab, erstens der anhaltende Trend zur energetischen Gebäudesanierung sowie deren im Zuge der eingeleiteten Energiewende aufgestockte Förderung. Zweitens reagieren die privaten Haushalte auf die Erfahrungen der Finanzkrise mit Verlusten bei Finanzanlagen, indem sie vermehrt Realinvestitionen – wie etwa Immobilien – nachfragen.

REGIONALE SITUATION

Die Stärkung der Wohnstandortqualitäten in Hannover, verbunden mit der Aufgabe sozial ausgewogener Stadtquartiere und guter Nachbarschaften, ist eine große Herausforderung für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Der demographische und gesellschaftliche Wandel sowie die ökonomischen Anforderungen sind Haupteinflussfaktoren für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung. Die Wohnbedürfnisse ändern sich aufgrund der sich verändernden Bevölkerungsstrukturen und der sich wandelnden Einkommenssituationen der Haushalte. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und die hierzu nötige Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren des Wohnungsmarktes sind von besonderer Bedeutung, um die Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Hannover nachhaltig zu sichern.

Für die Stadt Hannover wird ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2 und 6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Dabei stellen die älteren Bewohner eine gewichtige Nachfragegruppe dar, und werden noch an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig gilt aber auch die Notwendigkeit, den Wohnungsmarkt für die Zielgruppen der jungen Menschen und insbesondere der Familien mit Kindern attraktiv zu machen.

Nach einer Studie zum Wohnraumangel fehlen in der Region derzeit 5.200 Wohnungen. 2010 wurden in Hannover nur 350 neue Wohnungen geplant – historischer Tiefstand seit dem zweiten Weltkrieg. Inzwischen hat die Neubautätigkeit in Hannover jedoch sichtbar zugenommen, um der hohen Nachfrage nach modernen und energetisch zeitgemäßen Wohnungen zu begegnen.

Mehr als drei Viertel der Bewohner Hannovers wohnen in Mehrfamilienhäusern. Während jüngere und alleinlebende Menschen meist kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern und weniger Wohnfläche bewohnen, beanspruchen Familien mit Kindern die größten Wohnungen nach Zimmerzahl und Wohnfläche. Eine Befragung ergab, dass Familien pro Person eine durchschnittliche Wohnfläche von 33 qm zur Verfügung steht. Im Durchschnitt aller Personen wird pro Person in Hannover eine Wohnfläche von 42 qm ausgewiesen.



Inzwischen hat die Neubautätigkeit in Hannover jedoch sichtbar zugenommen, um der hohen Nachfrage nach modernen und energetisch zeitgemäßen Wohnungen zu begegnen.



WOHNEN IM GRÜNEN
... DIE VORZÜGE
UNSERER STADTTTEILE

Die Wohnungsgenossenschaft verfolgt die strategische Zielsetzung, ihren Wohnungsbestand nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt zu positionieren.

ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsgenossenschaft verfolgt die strategische Zielsetzung, ihren Wohnungsbestand nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt zu positionieren. Dazu investiert das Unternehmen erhebliche Beträge, was sich zum einen anhand der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie dem nachfrageorientierten Neubau von Mietwohnungen und zum anderen an dem kundenorientierten Ausbau der Serviceleistungen zeigt. Dank dieser Investitionspolitik und einer marktgerechten Präsentation des Wohnungsbestandes liegt die Leerstandsquote weiter bei weniger als einem Prozent, was einer Vollvermietung gleichkommt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels spielt der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld, die älteren Menschen das Leben schwer machen, eine große Rolle. Aber auch das Projekt „Wohnen nach Maß“ ermöglicht vielen neuen Mietern ihre ganz individuellen Wohnvorstellungen in dem neu angemieteten Domizil zu verwirklichen.

Ebenso anspruchsvoll ist für die Wohnungsgenossenschaft inzwischen die Herausforderung, die Attraktivität der Stadtquartiere zu sichern, in denen wir Immobilienbesitz vorhalten. Deswegen werden wir weiterhin die Vorzüge unserer Stadtteile, wie gute Einkaufsmöglichkeiten, ein gutes soziales Wohnumfeld, eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bei gleichzeitig marktgerechten Mieten in den Fokus unserer Unternehmenspräsentation rücken.

BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2011		
	2011	2010
Wohnungen	4.097	4.098
Gewerbliche Einheiten	92	92
Garagen	582	582
Wohn- und Nutzfläche in qm	260.136	259.951

Die Veränderung im Wohnungsbestand ist das Resultat von einem Abgang durch Verkauf.





Dömitzer Straße 1-7

DIE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN HABEN SICH BEWÄHRT.

Die Anzahl der Leerstandswohnungen wurde im Berichtszeitraum nochmals abgebaut.

WOHNUNGSWECHSEL UND NUTZUNGSgebÜHREN

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 552,2 TEUR auf 21.019,4 TEUR erhöht. Durch den erfolgreichen Abbau von Leerstandswohnungen sowie die Erhöhung der Mieten bei Mieterwechsel und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen konnte eine nochmalige Steigerung dieser Position erreicht werden. Die Erlösschmälerungen aufgrund der Leerstände waren mit 226,7 TEUR (Vorjahr 279,3 TEUR) zu verrechnen.

Im längerfristigen Vergleich sind die Nettokaltmieten in den letzten Jahren weniger stark gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Deutlich stärker verteuert haben sich hingegen die Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen, hier vor allem die Haushaltsenergie, welche in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen. Eine Entlastung für den Verbraucher ist nicht in Sicht, gegenüber dem Vorjahr sind die Heizölpreise weiter gestiegen – im Schnitt um 25 %. Die Gaspreise liegen knapp 4 % über dem Erdgaspreis von 2010 und Fernwärme wurde fast 7 % teurer. Die Preise für Dienstleistungen in Zusammenhang mit dem Wohnen, wie Wasserversorgung, Müllabfuhr u. ä. sind dagegen deutlich weniger dramatisch unbeständig, sie verteuern sich allerdings stetig leicht erhöhter als die Nettokaltmieten.

Die Fluktuation im Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr leicht erhöht. 475 (Vorjahr 457) Mietverhältnisse für Wohnungen wurden gekündigt, das entspricht 11,59 % (Vorjahr 11,15 %) des Bestandes. Die häufigsten Kündigungsgründe waren - wie schon in den Vorjahren - die Größe der Wohnung und der Orts- bzw. Arbeitsplatzwechsel. Die Anzahl der Leerstandswohnungen wurde im Berichtszeitraum nochmals abgebaut, sie betrug am Ende des Jahres nur noch 0,73 vH; Ende 2010 waren es noch 0,94 vH aller Wohnungen.

Die Forderungsausfälle belaufen sich auf 99,3 TEUR. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 60,8 TEUR gesunken. Die zum 31.12.2011 ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung betragen 84,4 TEUR. Das Mietforderungsmanagement der Genossen-

schaft wird weiterhin dahingehend ausgerichtet, dass die Schuldner nicht nur schriftlich gemahnt sondern auch persönlich aufgesucht werden. In vielen Fällen ist es dabei gelungen, für Vermieter und Mieter akzeptable Lösungen zu finden.



Dömitzer Straße 1-7



Rodewaldstraße 6-14



Rodewaldstraße 6-14

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement konnten branchenbezogen überdurchschnittliche Summen investiert werden, um den Wohnungsbestand zeitgemäß anzupassen. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen haben die Aufwertung der Häuser und die Einsparung wertvoller Energie im Visier.

Auch in 2011 hat die Wohnungsgenossenschaft beachtlich in den Wohnungsbestand investiert. Die Kosten für Pflege und Verbesserung ihrer Gebäude und deren Umfeld belaufen sich auf 9.189,6 TEUR. 3.871,6 TEUR flossen davon in die Modernisierung. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 35,83 €/qm (Vorjahr: 38,89 €/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

Neu angelegte Wege, gepflanzte Hecken und neuer Rasen laden jetzt zum Verweilen ein.

Innenhof Spannhagenstraße 6-10 / Klaus-Groth-Straße / Am Langen Kampe



Neben den umfangreichen Einzelmodernisierungen unserer Wohnungen wurden diverse Fassadensanierungen vorgenommen sowie weitere Balkone in Kleefeld und Buchholz errichtet. Des Weiteren wurden bei Häusern in Kleefeld und Buchholz die Fassaden gedämmt sowie einige Balkone saniert. Alle Dämmmaßnahmen stellen nicht nur einen positiven Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern führen auch zu deutlichen Heizkosteneinsparungen zugunsten der Mieter. An der Podbi 221 bis 229 wurde die Fassade der Häuser aufwändig gestrichen. Die Stirnseite des im Jugendstil erbauten Eckhauses Spannhagenstraße/Podbielskistraße hatte bereits 2008 den Deutschen Fassadenpreis in der Kategorie Historische Gebäude und Stiffassaden erhalten.

Die Überprüfung sämtlicher Gasleitungen in den Gebäuden auf Undichtigkeiten wurde in 2011 abgeschlossen. Sämtliche Auffälligkeiten wurden unverzüglich behoben.

Ein verändertes Bild bieten drei Innenhöfe in Buchholz. Sie wurden komplett umgestaltet. Neu angelegte Wege, gepflanzte Hecken und neuer Rasen laden jetzt zum Verweilen ein. Außerdem gibt es überdachte Müllplätze und einige hübsche Sitzecken.

In 2011 hat die Wohnungsgenossenschaft alle Wohnungen des Bestands mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Rund 12.000 kleine weiße Kunststoffdosen hat eine Firma im Laufe des Jahres an den Zimmerdecken von Wohnräumen und Fluren angebracht. Mit der Installation der unscheinbaren, aber wichtigen batteriebetriebenen Geräte hat unser Unternehmen einer gesetzlichen Regelung vorgegriffen, die voraussichtlich ab dem Jahr 2015 in der Niedersächsischen Landesbauordnung verankert werden wird.



Azubi-Projekt

Ein serviceorientierter Umgang mit unseren Mietern steht nach wie vor an erster Stelle.



Mietertreff Berckhusenstraße 59

MITGLIEDERBEWEGUNG

Am 31.12.2011 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.175 Mitglieder mit insgesamt 24.072 Anteilen. Gekündigt haben 338 Mitglieder mit 1.243 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 163 Mitglieder mit 670 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 416 Mitgliedern mit 2.989 Anteilen gegenüber. Nach wie vor richtet sich die Genossenschaft darauf aus, ihre Mitglieder zu binden und neue Mitglieder zu gewinnen.

PERSONAL

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2011 insgesamt 24 Vollzeitbeschäftigte, 4 Teilzeitbeschäftigte und 3 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

Die Bereitschaft der Mitarbeiter, auf neue fachliche und soziale Herausforderungen flexibel zu reagieren und deren Bereitschaft, ihr vorhandenes Wissen dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen, wird als wichtige Maßnahme unserer Genossenschaft gesehen und gezielt durch Aus- und Fortbildung gefördert.

In 2012 wird die Genossenschaft zwei weitere Auszubildende einstellen.

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE			
	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.520,3	2.912,4	607,9
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-13,5	-50,0	36,5
Mitgliederwesen	-256,0	-172,9	-83,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-41,8	-43,2	1,4
Betriebsergebnis	3.209,0	2.646,3	562,7
Finanzergebnis	43,9	27,1	16,8
Neutrales Ergebnis	421,2	396,2	25,0
Ergebnis vor Steuern	3.674,1	3.069,6	604,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-405,0	-128,3	-276,7
Jahresüberschuss	3.269,1	2.941,3	327,8

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 607,9 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür war der Anstieg der Sollmieten um 332,1 TEUR, die Verminderung der Instandhaltungskosten (Eigen- und Fremdleistungen) um 169,7 TEUR sowie der Zinsaufwendungen um 68,1 TEUR. Des Weiteren verringerten sich die Verwaltungskosten um 50,6 TEUR sowie die Forderungsausfälle und

Erlösschmälerungen um 113,4 TEUR. Gegenläufig wirkte im Wesentlichen der Anstieg der Abschreibungen (243,3 TEUR).

Das positive neutrale Ergebnis resultierte im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf eines Reihenhauses (130,0 TEUR) sowie aufgrund des Verzichts von Belegungsrechten (196,8 TEUR).

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2010 wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR			
	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen	76.618,0	74.587,8	2.030,2
Umlaufvermögen	5.741,7	3.881,5	1.860,2
Bilanzsumme	82.359,7	78.469,3	3.890,4
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	22.027,3	18.716,9	3.310,4
Rückstellung für Bauinstandhaltung	830,0	830,0	0,0
Fremdkapital, langfristig			
Verbindlichkeiten	53.041,6	52.881,9	159,7
Pensionsrückstellungen	2.406,7	2.511,4	-104,7
Übrige Passiva	131,8	132,2	-0,4
kurzfristige Fremdmittel	3.922,3	3.396,9	525,4
Bilanzsumme	82.359,7	78.469,3	3.890,4

FINANZLAGE			
	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	3.269,1	2.941,3	327,8
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.415,9	3.173,3	242,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-104,7	-271,9	167,2
Cashflow nach DVFA/SG	6.580,3	5.842,7	737,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	402,8	141,5	261,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	-327,1	-117,9	-209,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-118,3	-160,8	42,5
Zunahme sonstiger Passiva	122,1	112,2	9,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.659,8	5.817,7	842,1
planmäßige Tilgungen	-1.375,5	-1.573,1	197,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	5.284,3	4.244,6	1.039,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	131,9	120,4	11,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.447,7	-5.052,3	-395,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	196,9	0,0	196,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.118,9	-4.931,9	-187,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.307,7	5.918,9	388,8
außerplanmäßige Tilgungen	-4.772,4	-4.908,3	135,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	313,9	-22,2	336,1
Auszahlungen für Dividenden	-272,6	-135,5	-137,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.576,6	852,9	723,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.742,0	165,6	1.576,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.811,9	1.646,3	165,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.553,9	1.811,9	1.742,0

Die in 2011 durchgeführten Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen KfW-Darlehen in Höhe von 845,0 TEUR und anderen langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 690,0 TEUR.



Spannhagenstraße 7-11 / Constantinstraße 1-5 / Timm-Kröger-Straße 2-6

NACHTRAGSBERICHT

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

RISIKOBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Genossenschaft hat als Instrument zur Unternehmenssteuerung ein Risikomanagementsystem installiert, das die Geschäftsleitung und die Führungskräfte bei der gezielten Handhabung der unternehmerischen Risiken unterstützen sollen. Als Bestandteil des Risikocontrollings wird ein ständiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungsplans vorgenommen. Bei Eintritt von Entwicklungen, die zu Abweichungen der geplanten Zielvorgaben führen können, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Dieses Frühwarnsystem beinhaltet insbesondere die regelmäßige Beobachtung aller Indikatoren, die zu einer Beeinträchtigung der Vermietungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungssituation führen können.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Zinsfestschreibung zwischen fünf und zehn Jahren.



Schweriner Straße 2-20

Die Zinsbindungsabläufe für die Jahre bis 2012 wurden bereits in 2008 bzw. in 2010 neu strukturiert, um optimierte Handlungsspielräume zur Realisierung der zukünftigen Investitionen zu schaffen. Es wurde nach wie vor besonderer Wert auf die Ausnutzung der vollständigen Beleihungsräume der bestehenden Grundbücher sowie auf eine risikoorientierte Gleichziehung der Zinsbindungsabläufe mit anderen Verträgen im Grundbuch gelegt. Im Rahmen der Neustrukturierung der Zinsbindungsabläufe wurde die Senkung des Zinsänderungsrisikos durch den Abschluss von Forwardvereinbarungen erreicht. In 2011 wurden mehrere Einzeldarlehen mit einer Gesamtrestschuld in Höhe von 4.772,4 TEUR zusammengefasst und umgeschuldet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Aufgrund der geplanten, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen rechnet der Vorstand eher mit moderat steigenden Mieten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden

kann. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,6 %. Rund 92,8 % der monatlichen Vermietungserlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wird uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen / Abbuchungsaufträgen gut gebracht.

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

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

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Die im Verwaltungsbereich der Genossenschaft eingesetzte EDV-Software wird regelmäßig um weitere Module ergänzt, für 2012 ist eine neue Programmversion mit erweiterten Funktionen geplant. Arbeitsabläufe und Analysemöglichkeiten werden somit stetig optimiert. Ziel ist es nach wie vor, die Vermietungsprozesse sowie die allgemeinen Verwaltungsabläufe im Interesse unserer Mitglieder zeitgemäß anzupassen und somit zu einer größeren Kundenzufriedenheit beizutragen.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus einer laufend durchgeführten technischen und wirtschaftlichen Überwachung des Wohnungsbestandes werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden, soweit erforderlich, vorgenommen.

Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren verstärkt in die Modernisierung und die Erhaltung der Bestandsobjekte investieren, um dem Wohnungsmarkt attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können. Dazu sind weiterhin Anstrengungen zur Anhebung der Wohnqualitäten und zur Verbesserung des Wohnumfeldes geplant.

In 2012 ist, wie bereits in den vorherigen Jahren, mit einem überdurchschnittlichen Investitionsvolumen zu rechnen, was zu marktgerechten Sollmietenerhöhungen führen wird. Es sind umfangreiche Wohnungs- und Fassadenmodernisierungen, das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen bei gleichzeitiger Dämmung der Dachböden, Balkonanbauten und Treppenhaussanierungen vorgesehen. Das größte Vorhaben wird die Wärmedämmung der Häuser Klabundestraße 1 bis 11 a in Misburg sein, die Arbeiten werden sich über eine Dauer von zwei Jahren erstrecken.

Darüber hinaus wird die Wohnungsgenossenschaft mehrere Innenhöfe umgestalten. Auch die Erneuerung von diversen Müllplätzen ist in 2012 geplant.

Auch die Neubautätigkeit wird nächstes Jahr fortgesetzt. Der in 2011 begonnene Neubau des im modernen Niedrigenergiestandard KfW 70 gebauten Mehrfamilienhauses in der Rodewaldstraße in Kleefeld liegt im Rahmen des Zeitplans. Alle Mietverträge für die insgesamt 14 neuen, barrierearmen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind bereits unterzeichnet. Der Einzugstermin für die neuen Bewohner ist für das Frühjahr 2012 vorgesehen. Weitere kurz- und mittelfristige Neubaumaßnahmen befinden sich in der Planung.

Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft nach wie vor auch auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, dem Klimaschutz sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen im Handwerk und der Verwaltung. Die Verbindung von sozialem Engagement und wirtschaftlichem Erfolg steht dabei im Vordergrund. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein.



Andersenstraße 7-13

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2012 erneut zu einer Steigerung des Vermietungserfolges und der Mieterzufriedenheit führen wird und somit einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen wird.

PROGNOSEBERICHT

In den nächsten Jahren wird sich die zielgerichtete Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes zur kontinuierlichen Aufwertung unserer Bestände und des Wohnumfeldes weiterhin an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. Dieses dient dem zentralen Ziel, die Mitglieder der Genossenschaft nachhaltig mit gutem Wohnraum zu versorgen und die Vermietbarkeit zu sichern und zu optimieren. Hierzu sind in den folgenden zwei Jahren Herstellungskosten von insgesamt 6.055,0 TEUR bzw. 3.890,0 TEUR sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5.475,0 TEUR bzw. 5.560,0 TEUR vorgesehen. Die Finanzierung für 2012 erfolgt mit ca. 1.300,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Unter Einhaltung dieser Budgets werden für die folgenden zwei Geschäftsjahre Jahresüberschüsse von 3.304,0 TEUR bzw. 3.300,0 TEUR erwartet.

Die kontinuierliche Aufwertung unserer Bestände und des Wohnumfeldes dient dem zentralen Ziel, die Vermietbarkeit zu sichern und zu optimieren.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		11.203,04	62.851,54
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.035.887,53		73.407.330,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	398.857,07		438.220,95
Grundstücke ohne Bauten	98.803,81		98.803,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	17.787,46		14.324,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.501,01		328.584,00
Anlagen in Bau	1.714.255,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	65.603,95	76.605.138,11	229.775,08
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	0,00		0,51
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		76.617.841,15	74.587.833,48
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.006.732,58		1.876.049,36
Andere Vorräte	164,76	2.006.897,34	0,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	84.426,59		147.106,63
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.446,40
Sonstige Vermögensgegenstände	96.709,42	181.136,01	44.057,47
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.553.869,98	1.811.850,34
Bilanzsumme		82.359.744,48	78.469.343,68

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder		450.365,61	440.064,07
der verbleibenden Mitglieder		7.135.169,52	6.839.837,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen		20.700,00	7.606.235,13
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 96.838,02 EUR			(63.968,62)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			2.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss			(352.381,28)
Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00		
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss			8.424.605,51
Geschäftsjahr eingestellt	2.596.482,92		2.303.450,56
		14.121.088,43	8.468.773,67
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		27.395,66	14.543,49
Jahresüberschuss		3.269.087,26	2.941.288,35
Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.996.482,92	300.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.027.323,56	18.716.879,44
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen		2.406.656,00	2.511.402,00
Steuerrückstellungen		589.762,00	184.762,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		830.000,00	830.000,00
Sonstige Rückstellungen		140.161,00	3.966.579,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		39.926.842,95	41.157.608,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.180.567,61	11.801.434,31
Erhaltene Anzahlungen		2.193.544,86	2.050.049,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung		184.106,32	204.211,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		776.851,43	735.455,21
Sonstige Verbindlichkeiten		103.928,75	56.365.841,92
davon aus Steuern: 5.487,46 EUR			(2.968,21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(0,00)
Bilanzsumme		82.359.744,48	78.469.343,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.019.385,96	21.019.385,96	20.467.173,54
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		130.683,22	148.193,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		188.895,58	159.742,47
Sonstige betriebliche Erträge		626.104,88	828.012,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.279.345,26	9.414.565,08
Rohergebnis		12.685.724,38	12.188.556,73
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.444.687,00		1.392.013,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR -39.998,97)	245.172,69	1.689.859,69	282.421,03 (-206,36)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.415.943,09	3.173.300,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		873.948,74	895.658,15
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	105,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.765,61	26.987,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: EUR 126.520,00)		2.488.634,27	2.574.322,02 (144.116,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.261.186,70	3.897.934,63
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	243.244,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		405.000,00	128.324,00
Sonstige Steuern		587.099,44	585.078,28
Jahresüberschuss		3.269.087,26	2.941.288,35
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		27.395,66	14.543,49
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ . 2.996.482,92	./ . 2.655.831,84
Bilanzgewinn		300.000,00	300.000,00

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BERWERTUNGSMETHODEN

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

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

PLANMÄßIGE ABSCHREIBUNGEN
Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
Geschäftsbauten zwischen 2,5 und 10 % ein Erbbaurecht auf die Restlaufzeit
Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Waschmaschinen linear zwischen 10 und 33,3 %
Geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 %

Je nach ursprünglichem Baujahr und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 56 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 Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2005G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 31.12.2011 bzw. 5,15 % zum 01.01.2011 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS							
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	361.350,46	0,00	12.843,99	0,00	337.303,43	11.203,04	51.643,45
SACHANLAGEN							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.938.851,53	3.871.614,00	7.781,18	0,00	63.766.796,82	74.035.887,53	3.241.313,41
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.447.912,12	0,00	0,00	0,00	2.049.055,05	398.857,07	39.363,88
3. Grundstücke ohne Bauten	98.803,81	0,00	0,00	0,00	0,00	98.803,81	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	38.117,96	8.829,80	0,00	0,00	29.160,30	17.787,46	5.367,17
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	878.622,03	17.175,73	11.644,19	0,00	616.652,56	267.501,01	78.255,18
7. Anlagen in Bau	0,00	1.514.110,92	0,00	200.144,08	0,00	1.714.255,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	229.775,08	35.972,95	0,00	-200.144,08	0,00	65.603,95	0,00
	137.638.524,81	5.447.703,40	19.425,37	0,00	66.461.664,73	76.605.138,11	3.364.299,64
FINANZANLAGEN							
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00
	1.500,51	0,00	0,51	0,00	0,00	1.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	138.001.375,78	5.447.703,40	32.269,87	0,00	66.798.968,16	76.617.841,15	3.415.943,09

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:							
Verbindlichkeiten	Pfandrechte insgesamt EUR	davon mit einer Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit		Gesichert EUR	Sicherung	
			1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.926.842,95	1.022.100,16	4.315.508,87	34.589.233,92	39.926.842,95	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.180.567,61	381.290,35	1.589.592,53	11.209.684,73	13.180.567,61	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.193.544,86	2.193.544,86	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.106,32	81.827,82	102.278,50	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.851,43	776.851,43	0,00	0,00	0,00	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	103.928,75	74.433,19	29.495,56	0,00	0,00	-	
	56.365.841,92	4.530.047,81	6.036.875,46	45.798.918,65	53.107.410,56		
GPR = Grundpfandrecht							

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ weist EUR 2.006.732,58 (Vorjahr EUR 1.876.049,36) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus.

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

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

6. Die „Steuerrückstellung“ beinhaltet die Belastung aus der Gewerbesteuer für 2011 und der Dividendenausschüttung für die Jahre 2009 bis 2011 mit der Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag.

7. Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von

11. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

RESTLAUFZEIT BIS ZU EINEM JAHR		
Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.022.100,16	1.127.574,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	381.290,35	474.204,78
Erhaltene Anzahlungen	2.193.544,86	2.050.049,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.827,82	97.930,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.851,43	735.455,21
Sonstige Verbindlichkeiten	74.433,19	109.208,18
Gesamtbetrag	4.530.047,81	4.594.423,41

EUR 830.000,00 fortgeführt. Die Dotierung erfolgt aufgrund von Schätzungen, Erfahrungswerten bzw. Kostenangeboten mit ihrem wahrscheinlichen Wert unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung.

8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	
	EUR
Prüfungskosten	40.000,00
Interne Jahresabschlussarbeiten	49.413,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00
Urlaubsansprüche	8.748,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00
Noch anfallende Kosten	20.000,00

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

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Im Geschäftsjahr 2011 sind in den Zinsaufwendungen 126.520,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	
	EUR
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	38.367,34
Erträge aus dem Verzicht von Belegungsrechten	196.846,86

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
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 2.485,80.
- aus der treuhänderischen Verwaltung des Kontos der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften in der Region Hannover per 31.12.2011 = EUR 3.460,53.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2011 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER		
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	16	4
Techn. Mitarbeiter	5	0
Servicekarte		
Instandhaltung	3	0
Gesamt	24	4

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

MITGLIEDERBEWEGUNG	
Anfang 2011	7.260
Zugang 2011	416
Abgang 2011	501
Ende 2011	7.175

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 295.331,75 EUR erhöht.

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGS-
VERBAND IST DER

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Christian Petersohn
Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Walter-Klaus Bermanseder
Verwaltungs-Beamter i. R.

Achim Böslér
Dipl.-Ingenieur

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender
Dipl.-Ökonom

Wolfgang Sievers
Stellvertreter
Dipl.-Finanzwirt

Birgit Ballweg
Chemisch-technische Assistentin

Rolf Brandt
Fleischermeister i. R.

Volker Deiters
Betriebswirt i. R.

Regina Fiedel
Industriekauffrau

Kurt Jakubek
Beamter i. R.



Wismarer Straße

Martin Napp
Betriebstechniker

Norbert Puschky
Technischer Angestellter

Wolfgang Schmiedel
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

AM BILANZSTICHTAG BESTANDEN KEINE
FORDERUNGEN AN MITGLIEDER DES VOR-
STANDES ODER DES AUFSICHTSRATES.

Hannover, 05.04.2012

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz

Petersohn Bermanseder Böslér

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und

des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.


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

Hannover, den 05.04.2012

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




Günther
Wirtschaftsprüfer


Cammann
Vereidigter Buchprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ausführlich über die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Grundlage seiner Kontrolltätigkeit waren u.a. die schriftlichen Unterlagen und Berichte, die der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss eingesehen haben. Darüber hinaus hat der Vorstand im Rahmen von fünf gemeinsamen Sitzungen detailliert über die Geschäftspolitik, wichtige unternehmerische Entscheidungen sowie die Entwicklung essentieller finanzwirtschaftlicher Kennzahlen informiert. Die nach der Satzung beiden Organen vorbehaltenen Beschlüsse wie beispielsweise zum Wirtschafts- und Modernisierungsplan wurden gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst. Neben den gemeinsamen Terminen hat der Aufsichtsrat zwei interne Sitzungen abgehalten, um beispielsweise die Versammlungen mit den Vertreterinnen und Vertretern vorzubereiten oder eigene Arbeitsschwerpunkte abzustimmen.

Das Jahr 2011 konnte aus Sicht des Aufsichtsrates außerordentlich erfolgreich abgeschlossen werden. Trotz des erheblichen Investitionsvolumens von rund 9,321 Mio. € in die Modernisierungs- und Instandhaltung unseres Bestandes konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 3,269 Mio. € erwirtschaften. Dies war nur möglich, weil die seit Jahren rückläufige Leerstandsquote abermals reduziert werden konnte und zum 31.12.2011 nur noch 0,7% betrug. Unmittelbare Konsequenz dieser nachhaltigen Vermietungserfolge sind höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung bzw. weiter sinkende Erlösschmälerungen. Dieses positive Jahresergebnis sowie der Umstand, dass viele Mitglieder unserer Genossenschaft dem Angebot gefolgt

sind, zusätzliche Geschäftsguthaben zu zeichnen, führten dazu, dass sich auch die Eigenkapitalquote erhöht hat und im Jahresvergleich um 2,8%-Punkte auf nunmehr 26,7% angestiegen ist.

Das letzte Geschäftsjahr war auch durch den Umstand geprägt, dass die Genossenschaft im Herzen Kleefelds eine freie Baufläche verwertet und dort ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit vierzehn Etagenwohnungen errichtet hat. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner routinemäßigen Begehungen der Baustellen auch dieses Projekt überwacht und die Einhaltung des Kostenrahmens überprüft. Die Wohnungen konnten bereits lange vor ihrer Fertigstellung fest vermietet werden, wobei langjährige Bestandsmitglieder bei der Vergabe bevorzugt berücksichtigt wurden. Anfang dieses Jahres haben sich Vorstand und Aufsichtsrat dazu entschlossen, das Neubauprogramm fortzusetzen und im Stadtteil Misburg sechs neue Reihenhäuser zu bauen. Diese Objekte, die Mitte kommenden Jahres bezugsfertig werden, ergänzen unseren Bestand in den besonders nachgefragten Größen der Fünf-Zimmer-Häuser.

EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG AM 7. JUNI 2012

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2011 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung am 3. Mai 2012 eingehend beraten und geprüft. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreter/innen die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.



Die Genossenschaft konnte in 2011 ein außerordentlich gutes Jahresergebnis erzielen. Obwohl das Unternehmen wie auch in den Vorjahren massiv in den Bestand investiert hat, konnte dank einer sehr erfolgreichen Vermietungspolitik und bedingt durch einen außerordentlichen Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.269.087,26 € realisiert werden. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 27.395,66 € verbleibt nach Einstellung von 2.996.482,92 € in die Gewinnrücklagen ein Bilanzgewinn von 300.000,00 €. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung zu verwenden und damit unsere Mitglieder unmittelbar am Unternehmenserfolg zu beteiligen:

Wir schlagen den Vertreter/innen vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% (wie im Vorjahr) auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2011 und
- Vortrag des verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2012

gez. Dr. Eckart Galas
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

GESCHÄFTSBERICHT 2011



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen