



**Kleefeld Buchholz**  
Wohnen im Grünen

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010**

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

**Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG**

Berckhusenstr. 16, 30625 Hannover



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.467.173,54		19.896.136,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	20.467.173,54	620,37
<b>Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		148.193,36	17.873,90
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		159.742,47	194.538,91
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		828.012,44	1.079.970,03
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>9.414.565,08</u>	<u>10.338.706,74</u>
<b>Rohergebnis</b>		12.188.556,73	10.850.432,58
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.392.013,55		1.401.013,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR -206,36)	<u>282.421,03</u>	1.674.434,58	495.472,31 (223.660,71)
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.173.300,22	2.880.041,67
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		895.658,15	1.776.689,04
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		105,00	82,50
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		26.987,87	38.037,95
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>2.574.322,02</u>	<u>2.531.042,63</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		3.897.934,63	1.804.293,63
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		243.244,00	0,00
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		128.324,00	51.572,21
<b>Sonstige Steuern</b>		<u>585.078,28</u>	<u>579.243,64</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		2.941.288,35	1.173.477,78
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		14.543,49	0,00
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	./.	<u>2.655.831,84</u>	./.
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>300.000,00</u>	<u>150.000,00</u>

## **Anhang**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach Artikel 67 Abs. 8 EGHGB unterlassen, sodass die Posten „Rückstellungen für Pensionen“, „Personalaufwand“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ mit dem Vorjahr nicht vergleichbar sind.

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebene Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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

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

- Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Geschäftsbauten zwischen 205 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 46 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 erstmals 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 5,15 % zum 31.12.2010 bzw. 5,25 % zum 01.01.2010 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		Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchung		Abschreibungen (kumuliert)		Buchwert am 31.12.2010		Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	354.549,67	6.800,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298.498,92	62.851,54	53.057,11				
<b>Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.210.017,93	4.736.896,96	8.063,36	0,00	60.531.521,05	73.407.330,48	2.997.328,35							
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.447.912,12	0,00	0,00	0,00	2.009.691,17	438.220,95	39.364,98							
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	0,00	0,00	0,00	23.793,13	14.324,83	5.978,08							
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	814.735,61	78.762,40	14.875,98	0,00	550.038,03	328.584,00	77.571,70							
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	229.775,08	0,00	0,00	0,00	229.775,08	0,00							
	132.616.029,71	5.045.434,44	22.939,34	0,00	63.115.043,38	74.523.481,43	3.120.243,11							
<b>Finanzanlagen</b>														
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	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	0,00	0,00	0,00	1.500,51	0,00							
Anlagevermögen insgesamt	132.972.079,89	5.052.235,23	22.939,34	0,00	63.413.542,30	74.587.833,48	3.173.300,22							

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 1.876.049,36 (Vorjahr EUR 1.727.856,00) 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 Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag aufgrund der Dividendenausschüttung für die Jahre 2009 und 2010.
7. Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 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:

	EUR
1. Prüfungskosten	40.000,00
2. Interne Jahresabschlussarbeiten	49.873,00
3. Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00
4. Urlaubsansprüche	10.517,00
5. Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00
6. 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.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.157.608,63	1.127.574,82	4.914.145,72	35.115.888,09	41.157.608,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.801.434,31	474.204,78	1.758.259,18	9.568.970,35	11.801.434,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.050.049,81	2.050.049,81	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	204.211,22	97.930,61	106.280,61	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.455,21	735.455,21	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	135.151,06	109.208,18	25.942,88	0,00	0,00	-
	56.083.910,24	4.594.423,41	6.804.628,39	44.684.858,44	52.959.042,94	

GPR = Grundpfandrecht

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr <u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.127.574,82	1.318.983,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	474.204,78	535.454,04
Erhaltene Anzahlungen	2.050.049,81	1.952.679,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.930,61	105.624,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.455,21	643.531,09
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>109.208,18</u>	<u>93.563,85</u>
Gesamtbetrag	<u>4.594.423,41</u>	<u>4.649.836,09</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den außerordentlichen Aufwendungen ist aufgrund der erstmaligen Anwendungen des BilMoG die Abweichung der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 für die Pensionsrückstellung in Höhe von EUR 243.244,00 enthalten.
2. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden soweit sie die Zuführung zur Pensionsrückstellung betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht mit der Vorjahresangabe vergleichbar.

Im Geschäftsjahr 2010 sind in den Zinsaufwendungen 144.321,29 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	EUR	39.791,38
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	471.436,19

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr <u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
a) Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	0,00	60.247,45
b) 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 31.12.2010 = EUR 3.755,33

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2010 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	16	4
Techn. Mitarbeiter	5	0
Service- und Instandhaltung	3	0
	<u>24</u>	<u>4</u>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	7.329
Zugang 2010	390
Abgang 2010	459
Ende 2010	7.260

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.335,59 EUR erhöht.

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

6. Zuständiger Prüfungsverband ist der

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Christian Petersohn, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender  
Walter-Klaus Bermanseder, Verwaltungs-Beamter i. R.  
Achim Bösler, Dipl.-Ingenieur

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom  
Wolfgang Sievers, Stellvertreter, Dipl.-Finanzwirt  
Birgit Ballweg, Chemisch-techn. Assistentin  
Rolf Brandt, Fleischermeister i. R.  
Volker Deiters, Betriebswirt  
Regina Fiedel, Industriekauffrau  
Kurt Jakubek, Beamter i. R.  
Martin Napp, Betriebstechniker  
Norbert Puschky, Technischer Angestellter  
Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)  
Detlef Wittenberg, Dipl.-Ökonom (bis 05.06.2010)

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

**Hannover, 08.04.2011**

**Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz**

Petersohn

Bermanseder

Bösler

# Lagebericht

## Geschäftsverlauf

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einer wirtschaftlichen Erholungsphase erreichte die Weltproduktion im Jahr 2010 wieder das Niveau vor der Finanzkrise. Ebenso expandierte der Welthandel außerordentlich stark und holte den drastischen Rückgang des vorangegangenen Jahres nahezu wieder auf. Diese deutliche Konjunkturverbesserung wurde maßgeblich durch die in vielen Ländern sehr expansive Geld- und Fiskalpolitik sowie die stabile Nachfrage der Schwellenländer gestützt. Die Weltproduktion wird im Jahr 2010 mit einer Rate von rd. 4,8 vH zunehmen.

Die Erholung der Weltkonjunktur stärkte die deutsche Exporttätigkeit spürbar und unterstützte die Wirtschaft bei der Überwindung der realwirtschaftlichen Krise. Die konjunkturelle Verbesserung im Jahresverlauf 2010 wurde zunehmend von der inländischen Nachfrage getragen. Die gesamtwirtschaftliche Produktion wird im Jahr 2010 um voraussichtlich 3,7 vH steigen. Dieser Zuwachs steht dabei spiegelbildlich für den erheblichen Rückgang der Produktion im Jahr 2009.

Im gesamten Krisenverlauf hat sich der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2010 unerwartet positiv entwickelt. Die jahresdurchschnittliche Anzahl der Arbeitslosen belief sich auf 3,2 Millionen Personen, die Beschäftigung stieg auf fast 40,5 Millionen Erwerbstätige an. Die Kurzarbeit ging massiv zurück. Im Jahr 2011 wird sich die Lage voraussichtlich weiter entspannen.

Insgesamt waren die Bauinvestitionen von der realwirtschaftlichen Krise nur vergleichsweise gering betroffen. Für das gesamte Jahr 2010 ist zu erwarten, dass die Bauinvestitionen um 4,2 vH zulegen. Dabei ist die Entwicklung in den einzelnen Teilbereichen durchaus unterschiedlich.

Die Wohnungsbauinvestitionen verzeichneten im ersten Halbjahr 2010 einen Zuwachs von 2,8 vH. Dabei spielten allerdings vor allem Um- und Ausbaurbeiten eine Rolle, während der Neubau schwächer verlief. Als eher bremsende Faktoren könnten sich die Änderungen und die Kürzungen der KfW-Programme für energetische Gebäudesanierung auswirken. Insgesamt ist bei einer Verbesserung der Einkommenssituation und den weiterhin guten Beschäftigungsaussichten damit zu rechnen, dass sich die positive Entwicklung fortsetzen wird. So dürften die Wohnungsbauinvestitionen im Gesamtjahr 2010 um 4,3 vH zulegen, im Jahr 2011 wird der Zuwachs voraussichtlich noch 3,0 vH betragen.

### Regionale Situation

Der demografischer Wandel und schrumpfende finanzielle Handlungsspielräume stellen die Stadtplanung in den kommenden Jahren vor Herausforderungen. Mit dem für die Entwicklungspolitik wichtigen Partner „Wohnungswirtschaft“ steht die Stadt Hannover im konstruktiven Dialog. Er ist darauf gerichtet, unter veränderten Rahmenbedingungen ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für unterschiedliche zukünftige Ansprüche zu sichern, durch Umstrukturierung neue Angebote zu schaffen und somit die Bewohner/-innen im Stadtgebiet zu halten. Hierbei ist im besonderen das Konzept „HANNOVERCITY 2020+“ zu erwähnen.

Die Einwohnerzahl in Hannover wird in den kommenden Jahren als relativ stabil prognostiziert. Aufgrund des demografischen Wandels wird bis 2020 ein Rückgang um 1 % auf rund 503 Tausend Einwohner erwartet.

Die Haushaltsgrößen werden weiter sinken, und die Bevölkerung wird sich auf immer mehr kleinere Haushalte verteilen. Derzeit besteht in der Stadt Hannover ein leicht angespannter Wohnungsmarkt. Aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird sich die Wohnungsmarktsituation bis 2025 voraussichtlich deutlich verschärfen, falls sich die Fertigstellungszahlen nicht entsprechend erhöhen. Neubaubedarf besteht vor allem für Wohnungen mittlerer Größe in Mehrfamilienhäusern. In Folge der zunehmenden Anspannung des Marktes wird auch der Bedarf an kleinen und preiswerten Wohnungen steigen.

## 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 kann wieder Vollvermietung vermeldet werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels spielt auch 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.

Die Vorzüge unserer attraktiven Stadtteile, die sicheren Wohnverhältnisse, die guten Einkaufsmöglichkeiten, die sehr guten Verkehrsanbindungen sowie die marktgerechten Mieten werden wir weiterhin in den Fokus unserer Unternehmenspräsentation rücken. Die Wohnungsgenossenschaft wird den Menschen weiterhin attraktive Wohnungen in einem sozialen, von freundlicher Nachbarschaft geprägten Umfeld anbieten.

## Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2010:

	2010	2009
Wohnungen	4.098	4.102
Gewerbliche Einheiten	92	92
Garagen	582	582
Wohn- und Nutzfläche in qm	259.951	259.434

Die Veränderungen im Wohnungsbestand sind das Resultat von zwei Abgängen durch Wohnungszusammenlegung bzw. Verkauf sowie zwei Abgängen aus früheren Jahren.

## Wohnungswechsel und Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 571,0 TEUR auf 20.467,2 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 279,3 TEUR (Vorjahr 429,9 TEUR) zu verrechnen.

Die Haushaltenergie und die wohnungsbezogenen Dienstleistungen, die letztlich in die warmen und kalten Betriebskosten einfließen, haben sich in den letzten Jahren deutlich stärker verteuert als die Nettokaltmiete. Bei den Energieträgern waren 2010 sehr unterschiedliche Preisverläufe zu beobachten. So gaben die Preise für Fernwärme und Gas in der ersten Jahreshälfte zunächst deutlich nach, verteuerten sich im zweiten Halbjahr aber wieder spürbar. Fernwärme verteuerte sich um 0,6 %, bei Gas lag die Erhöhung zum Vorjahr bei 2,5 %. Die Preise für leichtes Heizöl zogen im gesamten Jahresverlauf dramatisch an und lagen zum Jahresende 28,5 % über dem Vorjahreswert. Die Preise für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen wie Wasserversorgung, Müllabfuhr u. ä. sind dagegen nur wenig gestiegen. Im Vergleich 2009 zu 2010 lag ihre Steigerungsrate bei 1,9 %.

Die Fluktuation im Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr vermindert. 457 (Vorjahr 543) Mietverhältnisse für Wohnungen wurden gekündigt, das entspricht 11,15 % (Vorjahr 13,24 %) des Bestandes. Die häufigsten Kündigungsgründe waren - wie schon in den Vorjahren - die Größe der Wohnung, der Wechsel aus Altersgründen in ein Alters- oder Pflegeheim sowie der Wechsel des Arbeitsplatzes. Die Anzahl der Leerstandswohnungen wurde im Berichtszeitraum nochmals abgebaut, sie betrug am Ende des Jahres nur noch 0,94 vH; Ende 2009 waren es noch 1,19 vH aller Wohnungen.

Die Forderungsausfälle belaufen sich auf 160,1 TEUR. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 2,1 TEUR gestiegen. Die zum 31.12.2010 ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung betragen 147,0 TEUR. Das Mietforderungsmanagement der Genossenschaft 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.

## **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. Alle Modernisierungsmaßnahmen zielen weiterhin auf die Aufwertung der Domizile und der Einsparung wertvoller Energie.

Auch in 2010 hat die Wohnungsgenossenschaft beachtlich in den Wohnungsbestand investiert. Die Kosten für Pflege und Verbesserung ihrer Gebäude und deren Umfeld belaufen sich auf 10.109,9 TEUR, 4.491,0 TEUR flossen davon in die Modernisierung. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 38,89 €/qm (Vorjahr: 45,07 €/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

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 und teilweise die Dachrinnen erneuert. Im Kurt-Schumacher-Ring in Misburg wurden bei einem Haus zu den Fassaden auch die Laubengänge gedämmt. Alle Dämmmaßnahmen stellen nicht nur einen positiven Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern führen auch zu deutlichen Heizkosteneinsparungen zugunsten der Mieter.

In 2010 hat die Wohnungsgenossenschaft damit begonnen, sämtliche Gasleitungen in den Gebäuden mit hochempfindlichen Gasspürgeräten auf Undichtigkeiten zu überprüfen. Etwaige Mängel werden selbstverständlich umgehend beseitigt. Im Frühjahr 2011 wird diese Maßnahme abgeschlossen sein.

Als Pilotprojekt der Wohnungsgenossenschaft wurde in 2010 eine Müllschleuse in der Andersenstraße für 102 Wohnungen aufgestellt. Müllschleusen sollen den Mietern ermöglichen, ihren Restmüll und somit auch die Müllkosten deutlich zu reduzieren. Nach Auswertung dieses Pilotprojektes wird die Wohnungsgenossenschaft entscheiden, ob die Aufstellung von weiteren Müllschleusen in anderen Quartieren sinnvoll erscheint.

Die Umstellung aller Wohnungen von einer analogen Fernsehversorgung über Satellit auf einen digitalen Breitbandkabelanschluss wurde 2010 für alle Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Eine zukunftsfähige und kostengünstige Versorgung mit den am Markt befindlichen Fernsehangeboten ist somit im Interesse unserer Mieter nachhaltig gewährleistet.

Darüber hinaus hat die Wohnungsgenossenschaft aufgrund der außerordentlichen positiven Erfahrungen mit dem Mietertreff in der Berckhusenstraße in Kleefeld für die Mitglieder in Buchholz nun ebenfalls einen Mietertreff eröffnet. Sicher wird sich das ehemalige Ladengeschäft in der Klopstockstraße ebenso zu einem quirligen und beliebten Treffpunkt entwickeln, wie es der Mietertreff in Kleefeld bereits getan hat.

## **Mitgliederbewegung**

Am 31.12.2010 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.260 Mitglieder mit insgesamt 22.996 Anteilen. Gekündigt haben 309 Mitglieder mit 1.138 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 150 Mitglieder mit 647 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 390 Mitgliedern mit 1.865 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 31.12.2010 insgesamt 24 Vollzeitbeschäftigte, 4 Teilzeitbeschäftigte und 3 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen sind in die Rente eingetreten.

Ein Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft ist seit 2010 zusätzlich als Wohnberater tätig. Der speziell ausgebildete Immobilienkaufmann ist als zertifizierter Wohnberater für die Wohnungsgenossenschaft tätig und kümmert sich vor allem um die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen, damit diese in ihren Wohnungen müheloser zurecht kommen. Ein serviceorientierter Umgang mit unseren Mietern steht nach wie vor an erster Stelle.

In 2011 wird die Genossenschaft einen weiteren Auszubildenden einstellen.

## Darstellung der Lage

### 1. Ertragslage

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	2010	2009	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.912,4	1.953,0	959,4
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-50,0	-1,1	-48,9
Mitgliederwesen	-172,9	-194,8	21,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-43,2	-43,3	0,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.646,3</b>	<b>1.713,8</b>	<b>932,5</b>
Finanzergebnis	27,1	38,1	-11,0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>396,2</b>	<b>-526,8</b>	<b>923,0</b>
Ergebnis vor Steuern	3.069,6	1.225,1	1.844,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-128,3	-51,6	-76,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.941,3</b>	<b>1.173,5</b>	<b>1.767,8</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 959,4 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür war der Anstieg der Nettomieten um 530,3 TEUR, die Verminderung der Instandhaltungskosten (Eigen- und Fremdleistungen unter Berücksichtigung der Erträge aus der Inanspruchnahme der Rückstellung der Bauinstandhaltung) um 619,4 TEUR sowie der Zinsaufwendungen um 100,8 TEUR. Gegenläufig wirkte im Wesentlichen der Anstieg der Abschreibungen (287,2 TEUR).

Das positive neutrale Ergebnis resultierte im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf eines Reihenhauses (118,5 TEUR) sowie der Auflösung von Pensionsrückstellungen (462,6 TEUR). Gegenläufig wirkte die Erhöhung der außerordentlichen Aufwendungen aufgrund gesetzlicher Neuregelung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes im Bereich der Pensionsrückstellungen um 243,2 TEUR.

## 2. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2009 wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
Anlagevermögen	74.587,8	72.711,3	1.876,5
Umlaufvermögen	3.881,5	3.555,1	326,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>78.469,3</b>	<b>76.266,4</b>	<b>2.202,9</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapital	18.716,9	15.933,3	2.783,6
Rückstellung für Bauinstandhaltung	830,0	830,0	0,0
Fremdkapital, langfristig			
Verbindlichkeiten	52.881,9	53.444,3	-562,4
Pensionsrückstellungen	2.511,4	2.783,3	-271,9
Übrige Passiva	132,2	143,0	-10,8
kurzfristige Fremdmittel	3.396,90	3.132,50	264,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>78.469,3</b>	<b>76.266,4</b>	<b>2.202,9</b>

## 3. Finanzlage

	2010	2009	Veränderungen
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	2.941,3	1.173,5	1.767,8
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.173,3	2.880,1	293,2
Abnahme (VJ: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-271,9	42,8	-314,7
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.842,7</b>	<b>4.096,4</b>	<b>1.746,3</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	141,6	38,3	103,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	-117,9	-0,3	-117,6
Zunahme (Vj: Abnahme) sonstiger Aktiva	-160,8	29,0	-189,8
Zunahme sonstiger Passiva	112,1	32,5	79,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.817,7</b>	<b>4.195,9</b>	<b>1.621,8</b>
planmäßige Tilgungen	-1.573,1	-1.718,5	145,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>4.244,6</b>	<b>2.477,4</b>	<b>1.767,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	120,4	0,3	120,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-5.052,3	-5.820,2	767,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.931,9</b>	<b>-5.819,9</b>	<b>888,0</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.918,9	11.861,0	-5.942,1
außerplanmäßige Tilgungen	-4.908,3	-8.459,9	3.551,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-22,2	43,1	-65,3
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-135,5	0,0	-135,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>852,9</b>	<b>3.444,2</b>	<b>-2.591,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>165,6</b>	<b>101,7</b>	<b>63,9</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.646,3	1.544,6	101,7
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.811,9</b>	<b>1.646,3</b>	<b>165,6</b>

Die in 2010 durchgeführten Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen KfW-Darlehen in Höhe von 1.010,0 TEUR.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2011 sind für Neubau- und Modernisierungstätigkeiten 6.490,0 TEUR und für Instandhaltungstätigkeiten 5.880,0 TEUR vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt mit ca. 3.000,0 TEUR durch langfristige Darlehen.

## **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.

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 2010 wurden mehrere Einzeldarlehen mit einer Gesamtrestschuld in Höhe von 4.908,3 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 Mieterforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 2,1 %. Rund 91 % 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, damit Arbeitsabläufe und Analysemöglichkeiten stetig optimiert werden können. Ziel ist es, 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 2011 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.

Darüber hinaus hat die Wohnungsgenossenschaft die Umgestaltung von zwei weiteren Innenhöfen in Buchholz für das Jahr 2011 geplant. Vorbild ist hier der sehenswerte Innenhof „Podbi Carrée“, der sich als echte Wohlfühloase etabliert hat.

Der große Erfolg der Wiederaufnahme der Neubautätigkeit mit den Reihenhäusern in Misburg wird auch 2011 fortgesetzt. Im Frühjahr 2011 entsteht auf dem Grundstück der Wohnungsgenossenschaft in der Rodewaldstraße in Kleefeld ein Mehrfamilienhaus im modernen Niedrigenergiestandard KfW 55. 14 helle Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen ergänzen dann auf dreieinhalb Stockwerken den Bestand der Genossenschaft um weitere attraktive Domizile. Voraussichtlich im Herbst 2012 werden die ersten Mieter in den Neubau in Kleefeld einziehen können.

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.

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2011 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 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 4.040,0 TEUR bzw. 4.000,0 TEUR sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5.880,0 TEUR bzw. 5.720,0 TEUR vorgesehen. Unter Einhaltung dieser Budgets werden für die folgenden zwei Geschäftsjahre Jahresüberschüsse von 2.300,0 TEUR bzw. 2.380,0 TEUR erwartet.