



GESCHÄFTSBERICHT 2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER

→ IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG
Berckhusenstraße 16
30625 Hannover
Telefon 05 11 / 5 30 02-0
Telefax 05 11 / 53 70 70
Postfach 61 02 20
30602 Hannover
info@kleefeldbuchholz.de
www.kleefeldbuchholz.de

GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

18.03.1894

EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Hannover GnR 202

GERICHTSSTAND

Hannover

PRÜFUNGSVERBAND

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

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Vorstand, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KOORDINATION

L. Sender, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KONZEPTION UND LAYOUT

www.polkehn-design.de, Hameln

FOTOS

Daniel Junker, www.junkerphoto.de,
Hans & Jung GbR

DRUCK UND VERARBEITUNG

Quensen Druck + Verlag GmbH & Co. KG,
Hildesheim

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- 2 → Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft
- 3 → Vorstand
- 3 → Aufsichtsrat

LAGEBERICHT

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

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 13→ Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 13→ Finanzlage
- 14 → Ertragslage

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 15 → Prognose-, Chancen- und Risikobericht

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

- 20 → Bilanz zum 31. Dezember 2018
- 22 → Gewinn- und Verlustrechnung 2018

ANHANG

- 24 → A. Allgemeine Angaben
- 24 → B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 26 → C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
 - 26 → I. Bilanz
 - 26 → Verbindlichkeitspiegel
 - 28 → II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 28 → D. Sonstige Angaben
- 30 → Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 34 → Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2018
- 36 → Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung am 06. Juni 2019



VERTRETER/INNEN DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt
Arensborgstr. 1
30625 Hannover

Gerd Böhnstedt
Heidering 10
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

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

Elfriede Böttner
Berckhusenstr. 28
30625 Hannover

Dagmar Bruse
Warnemünder Weg 15 c
30625 Hannover

Frank Burgey
Tieckstr. 10 A
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Steffen Ellmer
Pertzstr. 14
30625 Hannover

Dietmar Feise
Maneckestr. 10
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl
Hitzackerweg 9 A
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Anke Fischer
Pertzstr. 20
30625 Hannover

Jonas Flemming
Luise-Kaschnitz-Weg 36
30629 Hannover

Hans-Peter Fuchs
Schlegelplatz 5
30625 Hannover

Katharina Gatz
Klaus-Groth-Str. 5
30655 Hannover

Hans Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

Annelies Gieseler
Strelitzer Weg 8
30625 Hannover

André Gleich
Tieckstr. 15
30625 Hannover

Peter Gottwald
Droste-Hülshoff-Weg 37
30629 Hannover

Katrin Hampe
Warnemünder Weg 15 c
30625 Hannover

Gert Heisrath
Lützeckenstr. 6
30625 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Dieter Herrmann
Brelinger Hof 6
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Michael Koepke
Maneckestr. 7
30625 Hannover

Iris Kosbab
Bussestr. 21 A
30655 Hannover

Harald Lindenmann
Klabundestr. 30 D
30627 Hannover

Irene Makowski
Boiestr. 2
30177 Hannover

Alexander Makowsky
Meitnerstr. 2
30627 Hannover

Sergio Merz
Corinthstr. 1
30655 Hannover

Jürgen Meyer
Kleestr. 19
30625 Hannover

Ralf Michaelis
Lenbachplatz 5
30655 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Jörg Mössinger
Tieckstr. 2
30625 Hannover

Ricarda Puschky
Spilckerstr. 8
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein
Heidering 16
30625 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Dagmar Roselieb
Ahldener Str. 5
30625 Hannover

Hans-Dieter Sawade
Talaverastr. 12
30163 Hannover

Alexander Schendera
Andersenstr. 7
30177 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Claudia Schütz
Droste-Hülshoff-Weg 35
30627 Hannover

Astrid Stratenschulte
Robert-Weise-Str. 26
30952 Ronnenberg

Gesa Stühmann
Schulze-Delitzsch-Str. 8
30625 Hannover

Jonas Stühmann
Arensbergstr. 4
30625 Hannover

Margrit Tappiser
Berckhusenstr. 79
30625 Hannover

Marianne Thiem
Am Kalkofen 5
30952 Ronnenberg

Martina Totzke
Am Plessenfelde 7
30659 Hannover

Cornelia Weber
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
Volker Deiters, Stellvertreter
Ralf Buhmann
Regina Fiedel
Martin Napp
Martin Niegel
Martina Pabst
Norbert Puschky
Wolfgang Schmiedel
Kay Stühmann



LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUF

Wirtschaftslage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Diese Annahme gilt auch, wenn der bereits seit 9 Jahren anhaltende Aufschwung zuletzt ein wenig an Dynamik eingebüßt hat. Die Einbußen beruhen nach Expertenmeinungen hauptsächlich auf ungünstigen außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie auf produktionsseitigen Problemen in der Automobilindustrie. Auch sind angebotsseitige Kapazitätsengpässe in bestimmten Wirtschaftsbereichen für den Rückgang des Expansionstempos verantwortlich zu machen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war somit nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft ihr deutliches Wachstum des Jahres 2017 (+2,2 %) leicht gedämpft fort.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2018 gestiegen. Sie wurde von insgesamt 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Somit wurde der Rekordwert aus dem Jahr 2017 (44,3 Millionen) noch ein weiteres Mal um 500.000 Erwerbstätige übertroffen. Grund dafür ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Beschäftigung stieg über alle Wirtschaftsbereiche hinweg, am stärksten in den Bereichen der Arbeitnehmerüberlassung und im Baugewerbe. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank somit in 2018 auf 5,2 % (Vorjahr = 5,7 %). Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger sind auch im Jahr 2018 weiter rückläufig.

Trotz der beträchtlichen Zunahme der Beschäftigten suchen viele Unternehmen derzeit nach qualifiziertem Personal. Die Anzahl der gemeldeten Stellen hat mit über 800.000 Stellen im September 2018 einen neuen Höchststand erreicht. Die anhaltend hohe Arbeitsnachfrage, die anziehende Lohndynamik und der hohe Auftragsbestand der Unternehmen deuten darauf hin, dass der Aufschwung derzeit vor allem angebotsseitig an Grenzen stößt.

Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland erneut negativ war (-147.700), hat sich die Bevölkerungszahl bis Juni 2018 auf ca. 82,9 Mio. (Vorjahr = 82,5 Mio.) Einwohner als Folge der Zuwanderung erhöht. Die Einwohnerzahl verteilte sich auf ca. 41,3 Mio. Haushalte - davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalte.

Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken – dies gilt besonders in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. Setzt sich diese Entwicklung fort, lassen sich Rückgänge beim Wohnungsbau nicht ausschließen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bleibt ein wichtiger Wirtschaftssektor und hat auch im Jahr 2018 deutlich zur Stabilität der Gesamtwirtschaft beigetragen. So wurde 2018 allein durch diesen Wirtschaftssektor eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (Vorjahr 317,5 Mrd. Euro) erwirtschaftet. Das Wachstum betrug 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. Auch die Baukonjunktur ist nach wie vor sehr rege, hat allerdings inzwischen mit Kapazitätsengpässen zu kämpfen. Das gesamte Bauvolumen der Branche hat dennoch 2018 noch einmal deutlich zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. +7,9 % zum Vorjahr). Gestützt wird diese Entwicklung im Wesentlichen durch den Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2018 laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rund 229,9 Mrd. Euro (+8,6 % zum Vorjahr).

Im öffentlichen Bau wurden des Weiteren 54,9 Mrd. Euro (+10,6 % zum Vorjahr) und im Wirtschaftsbau 115,4 Mrd. Euro (+ 5,7 % zum Vorjahr) erwirtschaftet. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erwirtschaftete somit in 2018 insgesamt 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung und positionierte sich als stabiler und bedeutsamer Sektor innerhalb der deutschen Gesamtwirtschaft.

Im Jahr 2018 wurden 315.200 Wohnungen genehmigt – dies sind 0,5 % bzw. knapp

1.600 Genehmigungen mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hiervon entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten, 162.000 davon auf Mehrfamilienhäuser (+ 4,5 % zum Vorjahr). Prognosen lassen allerdings vermuten, dass auch diese Genehmigungszahlen nicht ausreichend sind, um die tatsächliche Wohnraumnachfrage der nächsten Jahre zu befriedigen. Durch den Mangel an Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung wird diese Entwicklung noch zusätzlich gebremst.

Aufgrund der angebotsseitigen Kapazitätsengpässe im Baugewerbe sind allerdings auch die Baupreise mit 4,8 % gegenüber dem Vorjahr immens gestiegen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Betrachtet man den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel, lässt sich vermuten, dass sich die Entwicklung absehbar fortsetzen wird. Zusätzlich angetrieben wird diese Entwicklung durch staatliche Impulse wie bspw. das Baukindergeld. Es wird auch im Folgejahr 2019 mit einem Preisanstieg von ca. 4,5 % gerechnet.

❖ Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover

Die Bevölkerungszahl für die gesamte Region Hannover beläuft sich im Jahr 2018 auf mehr als 1,2 Millionen Menschen. Somit hat der Rekordwert aus dem Vorjahr weiterhin Bestand. Die Bevölkerungszahl in der Stadt ist fortlaufend angestiegen. Laut der Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover leben aktuell insgesamt 558.800 Personen (Vorjahr = 554.400) in der Hauptstadt Niedersachsens. Dies bedeutet einen, hauptsächlich zuwanderungsbedingten, Anstieg von 4.400 Einwohnern oder 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2018 sind die Mieten in der Stadt, wie prognostiziert, weiter gestiegen. Dieser Anstieg beruht unter anderem auf dem Nachfrageüberhang, der den Wohn- und Immobilienmarkt der Stadt Hannover weiterhin geprägt hat. Besonders die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist deutlich höher als das entsprechende Angebot. Es besteht weiterhin ein Nachbesserungsbedarf, welchem in Zukunft durch die 2016 angeschoebene Wohnbauoffensive der Landeshauptstadt Hannover in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft entsprochen werden soll.

Die Region Hannover hat 2019 einen neuen Mietspiegel veröffentlicht. Nach Auswertung dieses Mietspiegels lässt sich feststellen, dass die durchschnittliche nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt gegenüber dem Mietspiegel 2017 um 8,6 % je qm Wohnfläche und Monat auf 7,02 Euro/qm gestiegen ist (Durchschnitt Mietspiegel 2017 = 6,51 Euro/qm). Im Vergleich zu anderen Metropolen Deutschlands handelt es sich weiterhin, wie auch im Vorjahr, um einen eher moderaten Anstieg.

Betrachtet man die Mieten im Spitzensegment, fällt auf, dass die zu erzielenden Mieten deutlich über dem Durchschnittswert des Mietspiegels liegen. So lassen sich im Jahr 2018 Mieten von 12,00 Euro/qm für neuwertige Bestandswohnungen und sogar Mieten von bis zu 16,00 Euro/qm für Wohnungen in Neubauten verzeichnen. Auffällig ist, dass Objekte dieser Preisklasse am Markt nur schwer zu vermitteln sind und sich teils längere Zeit nach Fertigstellung im Leerstand befinden.

Die von der Politik verabschiedete Mietpreisbremse löst nicht das eigentliche Problem am Wohnungsmarkt. Benötigt werden Flächen, die zu vertretbaren Preisen erworben und bebaut werden können. Denn Neubau muss zu sozialverträglichen Konditionen machbar sein.

Unsere Wohnungsgenossenschaft wird auch weiterhin auf attraktiven Flächen, die zu vertretbaren Konditionen angeboten werden, unseren Bestand durch Neubauten erweitern. Zu den großen Projekten der nächsten Jahre gehören das Vitalquartier in Seelhorst und die Kleefelder Hofgärten in der Landeshauptstadt Hannover. Darüber hinaus sind Nachverdichtungen in Misburg und Kleefeld auf eigenen Grundstücken der Genossenschaft geplant.

Aber auch die steigende Nachfrage nach modernen und bezahlbaren Wohnungen im Umland von Hannover sehen wir weiterhin als Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft.

Im Jahr 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat den Beschluss gefasst, dass unsere Wohnungsgenossenschaft ihren Investitionsradius auf das Umland der Region Hannover erweitert. Die seinerzeit tragenden Gründe für diese Entscheidung sind heute noch so aktuell wie vor zwei Jahren. Der Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt wird so groß, dass immer mehr Menschen das Leben auch außerhalb der Stadtgrenzen zu schätzen wissen.



Genauso wichtig wie der Neubau sind die professionelle Bestandspflege sowie die Modernisierung als wesentliche Handlungsfelder unserer Genossenschaft hervorzuheben.

Diese strategische Ausrichtung wird unsere Wohnungsgenossenschaft konsequent weiterführen. Zielgruppen sind vorrangig und auch künftig Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen.

Die Genossenschaft

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

Unser Unternehmen verfügt über 4.285 (Vorjahr 4.239) eigene Wohnungen, 71 (Vorjahr 72) gewerbliche Einheiten und 653 (Vorjahr 610) Garagen. Der Wohnungsbestand hat sich in 2018 durch die Fertigstellung der beiden Häuser mit 46 Wohnungen im Gutenbergquartier in Laatzen erhöht. Durch den Abriss einer Gewerbeeinheit im Heidering verringerte sich die Anzahl der gewerblichen Einheiten. Die Veränderung bei den Garagen resultiert aus der Fertigstellung der Tiefgarage im Neubauprojekt Gutenbergquartier.

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

Mit dem Geschäftsjahr 2018 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 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.798,0 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 4.814,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 1.016,0 TEUR.

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

Jahresüberschuss	2018 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	3.798,0	4.814,0	4.161,8
Sollmieten	20.503,1	20.455,0	19.927,7
Instandhaltung/Modernisierung	7.314,7	6.640,0	6.946,5
Abschreibungen	3.741,3	3.786,0	3.479,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.267,1	2.262,0	2.327,9

Im Wesentlichen haben sich Veränderungen im Vergleich zum Planansatz im Bereich der laufenden Instandhaltung und Modernisierung ergeben. Es sind rund 675,0 TEUR Mehraufwendungen für die laufende Instandhaltung angefallen. Des Weiteren haben sich aufgrund von Verschiebungen geplanter Investitionen geringere aktivierte Eigenleistungen gewinnmindernd ausgewirkt.

Vermietung

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Durch die seit vielen Jahren betriebenen umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2018 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 37 (Vorjahr 25) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 269,0 TEUR (Vorjahr 241,5 TEUR), gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 27,5 EUR. Lediglich 361 Mieter (Vorjahr 403) haben ihre Wohnung im Berichtszeitraum gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 8,42 % (Vorjahr 9,51 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 1.258,5 TEUR auf 25.795,7 TEUR erhöht. Die Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 575,4 TEUR

Zum 31.12.2018 belaufen sich die Mietforderungen auf 42,1 TEUR (Vorjahr 43,4 TEUR).

Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 30,1 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 20,7 TEUR gesunken.

wurde im Wesentlichen durch die moderate Erhöhung nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und den Mieteinnahmen aus unseren Neubauten erreicht. Aus der systematischen Umstellung von Betriebskostenpauschalen auf Betriebskostenabrechnungen im Jahr 2017 ergab sich eine Erhöhung der Umlagen in Höhe von 668,3 TEUR.

Betriebskosten

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im gesamten Jahresdurchschnitt 2018 um 1,7 % gegenüber 2017. Die Erhöhung fällt ähnlich wie im Vorjahr aus (+1,8 %). Hauptverantwortlich dafür waren die Energiepreise für Strom (+1,00 %), feste Brennstoffe (+3,22 %), Fernwärme (+3,35 %) und vor allem flüssige Brennstoffe (+13,85 %). Die Preise für Gas sind dagegen in 2018 um 1,4 % gesunken. Die Preise für Wasserversorgung, Müllentsorgung etc. stiegen um ca. 0,8 %. Insgesamt sind die Dienstleistungspreise rund um das Wohnen gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 2,5 % gestiegen.

❖ Neubau

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist angespannt, Wohnungsneubauprojekten kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die Genossenschaft hat in der Gutenbergstraße in Laatzen zwei Mehrfamilienhäuser von einem Bauträger in 2017 erworben. Alle 46 Wohnungen waren bereits während der Bauphase vermietet und wurden Ende Juni 2018 bezogen.

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

Die Kleefelder Hofgärten entstehen in einem historisch gewachsenen Quartier und sind eine besondere Bereicherung für unseren Bestand. Die Wohnungsgenossenschaft investiert dabei in drei Mehrfamilienhäuser. Die Architektur besticht durch besonders großzügige Loggien und Balkone. Geheizt wird ökologisch großgeschrieben. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit viel Grün und intakter Infrastruktur aus. Dazu gehört auch eine neue Kindertagesstätte. Der voraussichtliche Baubeginn für die beiden Baufelder ist für Herbst 2020 und Frühjahr 2021 geplant.

Im besonders harmonisch gestalteten Quartier an der Wülferoder Straße, dem Vitalquartier Seelhorst, hat die Wohnungsgenossenschaft insgesamt 44 Wohnungen erworben. Die Dienstleistungsangebote der Diakovere, die gute Nahversorgung sowie die gute Erreichbarkeit

von Schulen machen dieses Quartier besonders für Familien attraktiv. Voraussichtlicher Baubeginn ist hier für Sommer 2019 geplant.

Die Kleefelder Hofgärten und das Vitalquartier Seelhorst sind anspruchsvolle Bauprojekte, die von professionellen Baugesellschaften erstellt werden. Die Kleefeld-Buchholz unterstützt so die Bauaktivitäten in der Stadt Hannover und kann so auf bestimmte Ausstattungsmerkmale Einfluss nehmen und die Wohnungen nach Fertigstellung zu einem fairen Mietpreis anbieten.

❖ Bestandspflege und Modernisierung

Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat seit Jahren die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungen und Instandhaltungen, neben der Neubautätigkeit, höchste Priorität. Wir erhalten Wohnraum für Generationen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Sie sind Ausdruck einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern somit die Zukunft der Genossenschaft. Auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei werden Fassaden, Eingangsbereiche, Aufzüge und Innenhöfe kontinuierlich aufgewertet.

In den Seniorenwohnungen in der Schweriner Straße 11 ist nunmehr auch der Aufzug seniorengerechter. Seit dem Umbau erreicht man zusätzlich den Keller. Dazukommend wurde eine Haltemöglichkeit in der Zwischentage des Hochparterres eingerichtet.

Unser Großprojekt in 2018 war, wie schon in 2017, die Fassadenanierung der Häuser in der Albrechtstraße. Die Hausnummern 18 und 20 haben jetzt auch erstklassig sanierte Fassaden. Für 2019 ist die Albrechtstraße 16 geplant. Alle vier Häuser werden ein optisch ansprechendes Gebäude-Ensemble bilden. Daneben kommt natürlich auch der ökologische Aspekt z.B. durch die Verwendung hochwertiger Mineralwolle zur Dämmung des Baukörpers nicht zu kurz.

Die aufwendige Instandsetzung der denkmalgeschützten Begrenzungsmauer um das Grundstück der denkmalgeschützten Häuser in der Maneckestr. 1-16 erfolgte ebenfalls in 2018.

Das ambitionierte Haustürprogramm, das seit 2013 von der Genossenschaft durchgeführt wird, haben wir auch in 2018 weiter umgesetzt. Dazu kommen im gleichen Zug in vielen Fällen die Erneuerung von Zuwegungen, Briefkästen, Gegensprechanlagen, Haustürleuchten und Fahrradständern.

Wie in den Vorjahren wurden Balkone angebaut, Innenhöfe saniert, Hauszuwegungen neu gepflastert und Mülleinhausungen gebaut.

Die Sanierung des früheren NP-Marktes in der Berckhusenstraße konnte in 2018 erfolgreich fertiggestellt werden. Dazu gehörten auch die Sanierung der Fassade zur Straße sowie eine Überdachung des Fußweges. Abgerundet wurde die Aufwertung des Nahversorgungsbereiches mit der Neugestaltung des Kleefelder Bahnhofsvorplatzes. Neu gestaltet und fantasievoll bepflanzt ist eine kleine grüne Oase an der Berckhusenstraße entstanden.

Bereits im Jahr 2016 hat die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG ein Sanierungskonzept erarbeitet, um die Nahversorgung im Heideviertel im Interesse ihrer Mitglieder sowie der weiteren Anwohner zukunftsfähig zu sichern.

Aufgrund der umfangreichen Betriebsaufgaben mussten vor allem die wirtschaftlichen Perspektiven der verbleibenden und künftigen Gewerbetreibenden optimiert werden. Selbstverständlich wurden hierbei die Anregungen der Anwohner im Bereich des Möglichen berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung liegt uns nach einem langfristigen und zähen Baugenehmigungsverfahren nunmehr eine rechtsgültige Baugenehmigung vor.

Mit den Innenarbeiten wurde bereits im 1. Halbjahr 2019 begonnen. Die genehmigungspflichtigen Umbauarbeiten wurden unverzüglich beauftragt wodurch mit einer Fertigstellung noch in 2019 zu rechnen ist.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 18.020,0 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 6.430,3 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 4.275,0 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 7.314,7 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 40,51 €/qm (Vorjahr: 34,45€/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

Mitglieder-entwicklung- und kontakte

Am 31.12.2018 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.124 Mitglieder mit insgesamt 47.873 Anteilen. Gekündigt haben 213 Mitglieder mit 865 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 76 Mitglieder mit 450 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 311 Mitgliedern mit 5.561 Anteilen gegenüber.

Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe 1.659,7 TEUR resultiert neben den Neu-

Soziale Kontakte werden in Form von Mieter-Treffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg und durch mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft 9 komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.

zugängen aus der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung.

Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2018 insgesamt 24 Vollzeit- und 7 Teilzeitbeschäftigte sowie 4 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. In 2019 wird die Genossenschaft eine weitere Auszubildende einstellen.

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

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

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	123.590,3	90,3	117.336,0	91,8	6.254,3
Umlaufvermögen	13.258,2	9,7	10.522,9	8,2	2.735,3
Bilanzsumme	136.848,5	100,0	127.858,9	100,0	8.989,6
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	54.083,9	39,5	49.636,6	38,8	4.447,3
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	74.222,0	54,3	69.080,0	54,0	5.142,0
Pensionsrückstellungen	2.016,2	1,5	2.078,7	1,6	-62,5
Übrige Passiva	41,2	0,0	42,6	0,0	-1,4
Kurzfristige Fremdmittel	6.485,2	4,7	7.021,0	5,6	-535,8
Bilanzsumme	136.848,5	100,0	127.858,9	100,0	8.989,6

FINANZLAGE

	2018		2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		4.655,4	2.792,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	9.714,5		9.227,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.031,9		-11.302,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.394,8	2.077,4	3.938,3
Finanzmittelbestand am 31.12.		6.732,8	4.655,4
***) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		7.476,7	7.635,2
planmäßige Tilgungen		-1.576,7	-1.521,5

Die in 2018 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 6.823,5 TEUR.

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

Ertragslage

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	4.301,5	4.784,6	-483,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-119,7	-232,4	112,7
Mitgliederwesen	-172,4	-202,0	29,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-39,9	-36,9	-3,0
Betriebsergebnis	3.969,5	4.313,3	-343,8
Finanzergebnis	13,5	12,8	0,7
Neutrales Ergebnis	114,7	54,0	60,7
Ergebnis vor Steuern	4.097,7	4.380,1	-282,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-299,7	-218,3	-81,4
Jahresüberschuss	3.798,0	4.161,8	-363,8

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 517,1 TEUR gestiegene Erträge. Denen stehen um 1.000,2 TEUR gestiegene Aufwendungen gegenüber.

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

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf gesunkene Verwaltungskosten und Erträge zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 0,7 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge für die Anlage der flüssigen Mittel bei Kreditinstituten bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 7,6 % (Vorjahr 8,8 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 4,6 % (Vorjahr 5,2 %).



PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

Der erfolgreiche geschäftspolitische Kurs der letzten Jahre soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Dazu gehören nach wie vor aufmerksam Trends und Tendenzen zu studieren, die Voraussetzung dafür sind, um realistische Szenarien für die Chancen im regionalen Markt zu entwickeln. Daneben ist es notwendig, optimale interne Strukturen und Abläufe zu gewährleisten, um auf die Entwicklungen angemessen reagieren zu können. Eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung gehört gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen. Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen z.B. zu den Sollmieten, Leerständen, Erlösschmälerungen und Investitionsbudgetüberwachungen erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage etwaige negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf noch niedrigem Niveau bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet uns die Chancen, in guten Lagen Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Die Weiterentwicklung

unseres Wohnungsportfolios werden wir dabei unter den Aspekten Bestandsmodernisierung, Verdichtung auf eigenen Grundstücken sowie der Nutzung von An- und Verkaufsoptionen vorantreiben.

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 2018 überprüft und neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus prolongiert bzw. umgeschuldet. Zur Finanzierung unserer Neubauprojekte wurden u. a. Bausparverträge abgeschlossen. Positiver Effekt ist hierbei, dass die Mittel als Sparguthaben verbucht werden und alle Zahlungsströme bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens bei niedrigen Zinsaufwendungen garantiert sind. Ein Zinsänderungsrisiko wird somit ausgeschlossen.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Für die Zukunft rechnen wir mit moderat steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,1 %. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschriftinzügen zu.

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

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

Eine Portfolioanalyse, die die Standortqualität und den technischen Zustand unserer Immobilien in Bezug zum wirtschaftlichen Vermietungserfolg auswertet, wird jährlich entsprechend den jeweiligen Veränderungen aktualisiert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung

berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden dementsprechend vorgenommen.

Nach wie vor beschäftigt sich die Wohnungsgenossenschaft intensiv mit dem Thema Digitalisierung. Wir haben frühzeitig Anpassungsstrategien entworfen, um auf Strukturveränderungen vorbereitet zu sein. Ziel ist es, die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und vorhandene Chancen zu nutzen. Für die Wohnungsgenossenschaft ist die Digitalisierung ein wichtiger Faktor in der Geschäfts- und Risikostrategie. Eine Optimierung der Servicequalität und der Kundenkommunikation, durch die Erweiterung digitaler Aktionsfelder sowie die Steigerung des Unternehmensimages und der Wahrnehmung am Markt sind unsere Ziele in Verbindung mit der Digitalisierung in unserem Unternehmen.

Neben Wohnungs- und Fassadenmodernisierungen wird in 2019 ein Hauptaugenmerk auf der Sanierung und Verschönerung der Innenhöfe unserer Quartiere liegen. Auch die Erneuerung zweier Aufzugsanlagen ist im Modernisierungsplan für 2019 vorgesehen. Die in 2018 im Nahversorgungsbereich Heidering begonnenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden u.a. mit der Sanierung der Gewerbeeinheiten fortgesetzt. Nach der gelungenen Fassadensanierung der Häuser Albrechtstr. 22, 20 und 18 wird in 2019 das letzte der insgesamt vier Hochhäuser, die Hausnummer 16, fit für die Zukunft gemacht. Gleichzeitig werden hier die Hauszuwegungen und Mülleinhausungen erneuert sowie die Außenanlagen wieder hergestellt.



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

Nach dem Kauf von 44 Wohnungen in Seelhorst und 83 Wohnungen in Kleefeld wird die Wohnungsgenossenschaft voraussichtlich im Herbst 2019 mit dem Bau von 26 Wohnungen in Hannover-Misburg auf eigenem Grundstück an der Huberstraße / Albrechtstraße beginnen.

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

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2019 erneut zu einer Steigerung des Vermietungserfolges und der Mieterzufriedenheit führen wird und somit einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen wird.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekten in Höhe von rund 16.794,0 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 8.550,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 10.500,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 3.935,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.230,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomietenerträgen von 20.511,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.277,0 TEUR.

Hannover, 26.02.2019

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Bösler

Ballweg



✦ JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2018

BILANZ ZUM
31.12.2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		34.951,36	15.948,11
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.406.367,62		110.713.197,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	241.071,27		246.085,59
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	47.305,24		50.186,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.394,98		122.850,44
Anlagen im Bau	627.584,00		132.114,00
Bauvorbereitungskosten	212.467,20		78.673,99
Geleistete Anzahlungen	858.595,30	123.553.808,91	5.960.450,36
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		123.590.260,27	117.336.028,88
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.701.042,35		3.652.954,65
Andere Vorräte	1.204,40	3.702.246,75	1.237,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.060,25		43.432,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.381,22		2.019,952
Sonstige Vermögensgegenstände	173.409,47	217.850,94	102.169,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.732.813,94		4.655.442,26
Bausparguthaben	2.574.044,29	9.306.858,23	2.039.141,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.270,16	31.270,16	26.512,13
Bilanzsumme		136.848.486,35	127.858.938,40

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		291.900,00	406.304,17
der verbleibenden Mitglieder		14.318.208,65	13.053.045,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen		29.700,00	48.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 47.591,35 EUR			(37.050,77)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		6.300.000,00	5.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00		(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		32.444.138,34	29.828.944,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.615.193,52		(3.223.706,24)
		38.744.138,34	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.242,40	61.913,11
Jahresüberschuss		3.797.951,12	4.161.793,13
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.115.193,52	3.723.706,24
Eigenkapital insgesamt		54.083.946,99	49.636.594,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.016.180,00	2.078.678,00
Steuerrückstellungen		309.483,47	245.959,34
Sonstige Rückstellungen		370.161,00	381.839,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.498.345,96	50.534.919,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		28.869.909,36	19.980.546,19
Erhaltene Anzahlungen		3.902.575,05	3.767.716,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung		56.593,97	71.278,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.649.118,66	1.064.077,02
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 883,22 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		92.171,89	97.330,55 (339,08)
Bilanzsumme		136.848.486,35	127.858.938,40

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.795.740,82		24.537.259,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	25.796.650,82	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		49.700,89	782.750,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		330.239,94	223.692,85
Sonstige betriebliche Erträge		420.189,76	386.314,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.304.094,27	11.706.183,57
Rohergebnis		14.292.687,14	14.224.744,15
Personalaufwand			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.694.100,91		1.645.415,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 138.008,59 EUR)	465.607,44	2.159.708,35	437.173,39 (121.547,44)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.741.337,81	3.479.753,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.282.002,30	1.225.726,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.487,07	12.777,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 70.607,00 EUR)		2.267.113,76	2.327.908,37 (80.045,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		299.664,44	218.294,00
Ergebnis nach Steuern		4.556.430,05	4.903.331,85
Sonstige Steuern		758.478,93	741.538,72
Jahresüberschuss		3.797.951,12	4.161.793,13
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.242,40	61.913,11
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./. 3.115.193,52	./. 3.723.706,24
Bilanzgewinn		700.000,00	500.000,00



 ANHANG

❖ A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

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

ordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

❖ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 30 Jahren vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem Restforderungsbestand bewertet.

Die Materialien unter dem Posten „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungswerten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Geldbeschaffungskosten wurden nicht aktiviert.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2018 G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zum 31.12.2018 bzw. 3,68 % zum 01.01.2018 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 (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 174.830,00 EUR.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 3.701.042,35 EUR (Vorjahr 3.652.954,65 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 „Steuerrückstellung“ beinhaltet die Belastung aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2018 mit der Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag.

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

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	30.000,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	53.887,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	12.274,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	12.000,00 EUR
Noch anfallende Kosten	250.000,00 EUR

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

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

❖ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Anfangsbestand 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	386.152,11	36.500,72	0,00	0,00
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.132.783,67	2.985.721,96	1,00	11.359.867,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.357.158,83	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	101.087,71	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.861,33	86.073,01	10.579,10	0,00
7. Anlagen im Bau	132.114,00	1.389.042,39	0,00	-893.572,39
8. Bauvorbereitungskosten	78.673,99	204.634,82		-70.841,61
9. Geleistete Anzahlungen	5.960.450,36	5.310.770,21	17.171,91	-10.395.453,36
	202.869.153,19	9.976.242,39	27.752,01	0,00
Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	203.256.805,30	10.012.743,11	27.752,01	0,00

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

Verbindlichkeiten	ingesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.498.345,96 (50.534.919,25)	1.129.225,28 (2.542.695,85)	4.464.184,87 (4.871.386,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.869.909,36 (19.980.546,19)	695.785,34 (473.645,56)	2.793.654,59 (1.991.467,91)
Erhaltene Anzahlungen	3.902.575,05 (3.767.716,91)	3.902.575,05 (3.767.716,91)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.593,97 (71.278,09)	56.593,97 (71.278,09)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.649.118,66 (1.064.077,02)	1.588.320,79 (998.379,15)	60.797,87 (65.697,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	92.171,89 (97.330,55)	56.448,51 (59.963,45)	35.723,38 (37.367,10)
	80.068.714,89 (75.515.868,01)	7.428.948,94 (7.913.679,01)	7.354.360,71 (6.965.919,64)

Endbestand 31.12.2018 EUR	Abschreibung			Endbestand 31.12.2018 EUR	Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
422.652,83	370.204,00	17.497,47	0,00	387.701,47	34.951,36	15.948,11
207.478.371,99	82.419.586,63	3.652.417,74	0,00	86.072.004,37	121.406.367,62	110.713.197,04
2.357.158,83	2.111.073,24	5.014,32	0,00	2.116.087,56	241.071,27	246.085,59
8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
101.087,71	50.901,66	2.880,81	0,00	53.782,47	47.305,24	50.186,05
1.167.355,24	969.010,89	63.527,47	10.578,10	1.021.960,26	145.394,98	122.850,44
627.584,00	0,00	0,00	0,00	0,00	627.584,00	132.114,00
212.467,20	0,00	0,00	0,00	0,00	212.467,20	78.673,99
858.595,30	0,00	0,00	0,00	0,00	858.595,30	5.960.450,36
212.817.643,57	85.550.572,42	3.723.840,34	10.578,10	89.263.834,66	123.553.808,91	117.318.580,77
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
213.241.796,40	85.920.776,42	3.741.337,81	10.578,10	89.651.536,13	123.590.260,27	117.336.028,88

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
39.904.935,81 (43.120.836,64)	45.498.345,96 (50.534.919,25)	GPR
25.380.469,43 (17.515.432,72)	28.869.909,36 (19.980.546,19)	GPR
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
65.285.405,24 (60.636.269,36)	74.368.255,32 (70.515.465,44)	

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 2018 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 70.607,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

❖ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

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

- aus einem Erbbaurecht (Laufzeit bis 2065) jährlich rd. EUR 2.800,00.
- aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2020) jährlich rd. EUR 11.050,00.
- aus der Auftragserteilung für 2018 für Neubau Kleefelder Hofgärten in Höhe von rd. 2.914.200,00 EUR.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	15	6
Techn. Mitarbeiter	5	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	1
Gesamt	24	7

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2018	7.102
Zugang 2018	311
Abgang 2018	289
Ende 2018	7.124

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.265.163,59 EUR erhöht.

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

6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2018	3.797.951,12 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	17.242,40 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	3.315.193,52 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.615.193,52 EUR
Bilanzgewinn (für die Dividendenausschüttung gerundet)	700.000,00 EUR

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

8. Mitglieder des Vorstandes

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom
Volker Deiters, Stellvertreter, Betriebswirt i. R.
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter (ab 05.06.2018)
Regina Fiedel, Industriekauffrau
Martin Napp, Betriebstechniker
Martin Niegel, Beamter
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau
Norbert Puschky, Technischer Angestellter
Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

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

11. Nachtragsbericht

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

Hannover, 26.02.2019

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Bösl

Ballweg

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

■ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den auf diese verweisenden handelsrechtlichen Vorschriften für eingetragene Genossenschaften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Einwen-

dungen 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 zukunftsorientierenden 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, 15. März 2019

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



A. BUSCH

Wirtschaftsprüferin

DR. H.-W. KORTMANN

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2018 seine ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat sehr umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft mündlich und mit schriftlichen Vorlagen unterrichtet. Alle Fragen des Aufsichtsrates, beispielsweise zur Vermietungssituation, zum Fortschritt aktueller Bautätigkeiten und zu den Erhaltungsinvestitionen im Bestand sowie deren Finanzierungen, wurden jederzeit vollumfänglich beantwortet. Neben der Kontrolle der Geschäftsführung ist dem Aufsichtsrat auch die Beratung und Unterstützung des Vorstandes ein großes Anliegen. Wichtige strategische Fragen wurden lange vor der förmlichen Entscheidung gemeinsam besprochen und stets im Konsens beschlossen. Zwischen den Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstandsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um aktuelle Informationen auszutauschen und die Beratungen in den gemeinsamen Sitzungen vorzubereiten. In den vier Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstandsbeteiligung haben die Vorsitzenden der Fachausschüsse über ihre jeweiligen Prüffelder im Gremium informiert.

Das Jahr 2018 war wie in den Vorjahren besonders geprägt von den Aktivitäten der Genossenschaft im Wohnungsneubau. So wurden im Juli 2018 46 Wohnungen in zwei sechsstöckigen Stadthäusern im Gutenberg-Quartier in Laatzen fertiggestellt und an ihre Erstnutzer übergeben. Das Projekt wurde auch dank einer intensiven Bauüberwachung durch unsere technische Abteilung im geplanten Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt. Mit dieser Ergänzung in Laatzen vergrößert sich der

Bestand unserer Genossenschaft auf 4.285 Wohnungen. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat im letzten Jahr weitere weitreichende Beschlüsse zum Neubau gefasst. Zum einen werden wir im „Vitalquartier Seelhorst“ 44 Wohnungen erwerben, die ab Sommer 2019 gebaut werden. Zum anderen investieren wir im Herzen unseres Quartiers in Kleefeld. Auf zwei Baufeldern entlang der Lathusenstraße werden ab Herbst 2020 insgesamt 83 hochmoderne Wohnungen entstehen. Beide Projekte übernehmen sehr erfahrene und professionelle Baugesellschaften, die uns die Objekte schlüsselfertig zur Verfügung stellen werden.

Eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung unserer Mitglieder erfordert fortlaufende und nachhaltige Investitionen in die Bestände. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, dass neben der Schaffung neuen Wohnraums auch die Bestandsobjekte, die zum Aushängeschild der Genossenschaft zählen, im Fokus unserer Investitionspolitik stehen. Hierzu zählen die wertsteigernden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise die energetische Fassadensanierung, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, der Austausch von Hauseingangstüren sowie die zahlreichen Einzelwohnungsmodernisierungen, die nach langer Nutzungsdauer bei Mieterwechseln durchgeführt werden. Insgesamt wurden 2018 11.589,7 T€ für Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt, so dass dieser Vorjahreswert sowohl in absoluter Höhe als auch bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche noch einmal übertroffen wurde. Gerade die Investitionen in die Instandhaltung in Höhe von bis dato niemals erreichten 7.314,7 T€ belegen eindrucksvoll, dass die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung direkt wieder

in den Bestand reinvestiert werden. Dies unterscheidet Genossenschaften regelmäßig von renditeorientierten Wohnungsunternehmen, die ihren Fokus stärker auf die umlagefähige Modernisierung richten, um nach Abschluss der Arbeiten die Mieten anzuheben.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2018 einen Jahresüberschuss erzielt, der nur geringfügig unter dem Niveau des Vorjahresergebnisses liegt. Das Jahresergebnis 2018 beträgt 3.798,0 T€. Grundlage dieses sehr guten Ergebnisses sind die gestiegenen Mieterlöse, die infolge zusätzlicher Mietnahmen aus den Neubauwohnungen sowie moderaten Mietanpassungen nach Mieterwechseln bzw. nach Wohnungsmodernisierungen um 575,4 T€ auf 20.503,1 T€ gesteigert werden konnten. Zum Jahresende 2018 betrug die Leerstandsquote bei einer rückläufigen Fluktuationsrate 0,9%.

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 54.083,9 T€ steigern. Die Eigenkapitalquote steigt von 38,8% auf nunmehr 39,5%. Dies ist deshalb besonders bemerkenswert, weil sich die Bilanzsumme um 7,0% auf 136.848,5 T€ vergrößert hat.

Das Jahr 2018 war für die Organe unserer Genossenschaft auch deshalb ein Besonderes, weil wir uns intensiv mit einer gesetzlichen Neuregelung auseinandergesetzt haben. In einer Novelle zum Genossenschaftsgesetz hat der Gesetzgeber u.a. das Prüfungsrecht liberalisiert verbunden mit der Option, dass Genossenschaften unter bestimmten Voraussetzungen einen anderen als den bisher betrauten Prüfungsverband mit der Jahresabschlussprüfung mandatieren können. Vorstand

und Aufsichtsrat waren sich nach eingehender Diskussion eines möglichen Prüferwechsels schnell einig, dass eine solche Rotation sehr sinnvoll ist. Wir wollen vermeiden, dass bei der jährlichen Prüfung unseres Zahlenwerks zu viel Routine entsteht und sich eine gewisse „Betriebsblindheit“ einschleicht. Um den Weg hierfür freizumachen, hat die Vertreterversammlung 2018 einer Satzungsänderung zugestimmt, die eben diesen Prüferwechsel ermöglicht. Bedauerlicherweise kollidierte unser Vorhaben mit einer im September 2018 ebenfalls durchgeführten Satzungsänderung unseres bisherigen Prüfverbandes, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw), die die gesetzliche Liberalisierung de facto außer Kraft setzt. Dies machte es erforderlich, unsere Mitgliedschaft im vdw, dem wir als Mitglied seit dessen Gründung angehörten, zu kündigen. Künftig wird uns der DHV-Genossenschaftliche Prüfverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. prüfen.

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung am 06. Juni 2019

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des DHV testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 30. April 2019 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreter/innen die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unsere Genossenschaft konnte in 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.797.951,12 € realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 17.242,40 € verbleibt nach Einstellung von 3.115.193,52 € in die Ergebnisrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 €. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden. Vor dem Hintergrund unseres 125-jährigen Jubiläums im Jahr 2019 wollen wir die in diesem Jahr zur Ausschüttung kommende Dividende gegenüber den Vorjahren um 1,25%-Punkte höher ausfallen lassen.

Wir schlagen den Vertreter/innen vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 5,25% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2018 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2019

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER