

*Mehr als vier Wände ...*



## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft  
Hannover-Ost e.G.  
Lange Straße 1  
30559 Hannover**

**GenReg 235  
beim AG Hannover**

## **Immobilienbestand**

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2018:

Häuser	77
Wohnungen	406
Gewerbe	3
Garagen	218
Carport	5
Stellplätze	12
selbstgenutztes Büro	1

Aus dem Bestand wurden 6 Garagen auf dem Grundstück Max-Kuhlemann-Straße 7 genommen.

Für die Max-Kuhlemann-Straße 7 sind der Abriss und ein anschließender Neubau geplant.

Zum Bestand hinzugekommen ist die im ausgebauten Dachgeschoss des Hauses Liebrechtstraße 19 neu geschaffene Wohnung.



**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G.**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.184.618,40	2.132.068,78
2. Erhöhung des Bestandes unfertigen Leistungen	13.651,91	17.274,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9.024,63	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	85.531,56	734.461,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.408.268,40	1.496.597,13
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>884.558,10</b>	<b>1.387.207,78</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	331.990,96	313.926,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	91.129,75	79.407,19
- davon für Altersversorgung		
16.860,45 EUR (Vorjahr 9.855,44 EUR)		
	423.120,71	393.333,67
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	290.177,84	279.441,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	215.065,97	155.833,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,21	129,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85.901,62	92.779,81
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 5.692,00 EUR (Vj. 5.818,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.155,71	7.894,57
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-133.849,54</b>	<b>458.054,48</b>
14. Sonstige Steuern	82.013,44	83.115,89
<b>15. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)</b>	<b>-215.862,98</b>	<b>374.938,59</b>
16. Gewinnvortrag	200.000,00	100.000,00
17. Entnahme aus den freien Rücklagen	37.355,97	0,00
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	-40.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>21.492,99</b>	<b>434.938,59</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G., Lange Straße 1 in 30559 Hannover, hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim AG Hannover unter der Nummer 235.

#### **1. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G. für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

#### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

##### **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf 3 Jahre linear abgeschrieben.
- Die Abschreibungen bei Gebäuden und anderen Bauten werden grundsätzlich unter Berücksichtigung der Nachaktivierungen entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer vorgenommen von 80 Jahren bei Wohngebäuden und 25 bzw. 50 Jahren bei Garagen. Außenanlagen werden auf 10 bis 25 Jahre abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Soweit die betreffenden Gebäude bereits in voller Höhe abgeschrieben sind, wird von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren ausgegangen.
- Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.
- Für eigenständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 EUR und nicht mehr als 1.000,00 EUR betragen, wird ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.
- Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 25 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR) für im Jahr 2017 aktivierte Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen werden in Höhe der umlagefähigen Beträge angesetzt. Andere Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Alle erkennbaren Risiken sind durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt worden.

### **Rückstellungen**

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für die anderen Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21% zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **II. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang (Anlagenspiegel) dargestellt.

### **Umlaufvermögen**

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

### **Forderungen**

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Rücklagen

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2018	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	658.600,00	0,00	0,00	0,00	658.600,00
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	1.243.376,88	214.143,19	0,00	37.355,97	1.243.376,88
<b>Ergebnismrücklagen gesamt</b>	<b>2.806.976,88</b>	<b>214.143,19</b>	<b>0,00</b>	<b>37.355,97</b>	<b>2.806.976,88</b>

Im Vorjahr wurden der gesetzlichen Rücklage aus dem Jahresüberschuss 40.000,00 EUR und den anderen Ergebnismrücklagen 156.605,01 EUR aus dem Bilanzgewinn 2016 zugeführt.

## Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 23.774 EUR.

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

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahr	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.334.325,88 (1.444.193,59)	109.494,95 (109.867,76)	355.646,43 (385.643,74)	869.184,50 (948.682,09)	1.334.325,88 (1.444.193,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	894.092,21 (921.350,13)	28.606,52 (27.463,99)	126.945,82 (121.866,31)	738.539,87 (775.019,83)	894.092,21 (921.350,13)
Erhaltene Anzahlungen	605.646,72 (593.190,90)	605.646,72 (593.190,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.789,20 (11.239,38)	9.789,20 (11.239,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.369,13 (72.278,35)	83.369,13 (72.278,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	70.728,78 (81.922,51)	70.728,78 (81.922,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.997.951,92</b> <b>(3.124.174,86)</b>	<b>907.635,30</b> <b>(895.962,89)</b>	<b>482.592,25</b> <b>(507.510,05)</b>	<b>1.607.724,37</b> <b>(1.720.701,92)</b>	<b>2.228.418,09</b> <b>(2.365.543,72)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

### III. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Sonstige Mitarbeiter	3	0
	<u>6</u>	<u>0</u>

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl Mitglieder
Stand 01.01.2018	813
Verstorbene frühere Jahre	- 1
Zugänge 2018	54
Abgänge 2018	- 54
Stand 01.01.2019	812

Der Betrag eines **Geschäftsanteils** beläuft sich auf 300,00 EUR.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 16.963,18 EUR.

#### Prüfungsverband

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

#### Vorstand

Hans-Joachim Galle	Dipl.-Kaufmann	Mitglied	
Welf Gebhardt	Dipl.-Wirtschaftsinformatiker (FH)/ Dipl.-Kaufmann (FH)	Mitglied	bis 30.04.2019

#### Aufsichtsrat

Wolfgang Horch	Pensionär	Vorsitzender
Birgit Heuer	Rentnerin	(stellvertretende Vorsitzende)
Axel Dürr	Angestellter im Öffentl. Dienst	Mitglied
Rene Oesterheld	Dipl.-Ingenieur (Univ.)	Mitglied
Hartmut Völksen	Dipl.-Finanzwirt	Mitglied



## Ergebnisverwendung

	<u>EUR</u>
Das Geschäftsjahr 2018 schließt ab mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von der nach dem Gewinnvortrag und der Entnahme aus der freien Rücklage einen Bilanzgewinn zeigt	- 215.862,98 200.000,00 <u>37.355,97</u> <u>21.492,99</u>

Der Mitgliederversammlung wird auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand folgende Gewinnverwendung zur Beschlussfassung empfohlen:

	<u>EUR</u>
- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von (entspricht 3,5 % auf das dividendenberechtigte Guthaben)	<u>21.492,99</u>

Hannover, 11. April 2019

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft  
Hannover-Ost e.G.

.....  
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018**

	Anschaffungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand	Zugänge	Korrekturen	Umbuchg.	Abgänge	Stand	Kumulierte	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit	kumulierte	Stand	Stand		
	01.01.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2018	Abschreibungen	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen	31.12.2018	31.12.2017
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	86.895,54	0,00	0,00	0,00	0,00	86.895,54	59.491,54	8.861,00	0,00	0,00	68.352,54	<b>18.543,00</b>	27.404,00
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.706.402,60	186.267,32	0,00	0,00	0,00	12.892.669,92	7.312.478,69	242.447,32	0,00	0,00	7.554.926,01	<b>5.337.743,91</b>	5.393.923,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	171.870,37	0,00	0,00	0,00	0,00	171.870,37	143.234,40	2.427,00	0,00	0,00	145.661,40	<b>26.208,97</b>	28.635,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.650,08	0,00	0,00	0,00	0,00	22.650,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>22.650,08</b>	22.650,08
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.754,47	11.806,50	0,00	0,00	434,00	167.126,97	125.762,96	11.193,50	0,00	434,00	136.522,46	<b>30.604,51</b>	29.991,51
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	43.271,53	8.465,42	0,00	0,00	0,00	51.736,95	0,00	25.249,02	0,00	0,00	25.249,02	<b>26.487,93</b>	43.271,53
	13.099.949,05	206.539,24	0,00	0,00	434,00	13.306.054,29	7.581.476,05	281.316,84	0,00	434,00	7.862.358,89	<b>5.443.695,40</b>	5.518.473,00
	<b>13.186.844,59</b>	<b>206.539,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>434,00</b>	<b>13.392.949,83</b>	<b>7.640.967,59</b>	<b>290.177,84</b>	<b>0,00</b>	<b>434,00</b>	<b>7.930.711,43</b>	<b>5.462.238,40</b>	<b>5.545.877,00</b>