

*Mehr als vier Wände ...*

**Wobau**  
Hannover 

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017**

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

**GenReg 235  
beim AG Hannover**

**Gründungsjahr: 1899**



## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G. wurde im Jahr 1899 als Gemeinnütziger Bauverein Misburg-Anderten gegründet. Ziel war und ist eine sichere und sozial verantwortungsvolle Vermietung von Wohnungen an die Mitglieder.

Der Wirkungskreis der Genossenschaft beschränkt sich auf die Hannoveraner Stadtteile Misburg und Anderten sowie die Stadt Sehnde.

Zum Ende des Jahres 2017 hat die Genossenschaft 813 Mitglieder und ein Geschäftsguthaben in Höhe von 615 TEUR.

Zum Bilanzstichtag werden 77 Häuser mit 405 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 224 Garagen und 17 Einstellplätze bzw. Carports bewirtschaftet. Hinzu kommen die selbst genutzten Büroräume.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Hannover ist auch weiterhin von Wachstum gekennzeichnet. Dies hat eine steigende Nachfrage nach Wohnungen und somit auch steigende Mieten zur Folge.

Von dieser sehr guten Nachfragesituation, insbesondere in den unteren und mittleren Segmenten, profitiert auch unsere Genossenschaft. Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgte wiederum ohne nachfragebedingte Leerstände.

Im Jahr 2017 haben wir mit der Sanierung der Wohnlange Pappelweg 6; 8; 10 in Anderten begonnen. Nicht zuletzt durch diese Baumaßnahme stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung auf 949 TEUR gegenüber 383 TEUR im Jahr 2016.

Weiterer Schwerpunkt war die Instandhaltung und Modernisierung gekündigter bzw. leer stehender Wohnungen.

Im Berichtsjahr wurden die Wohnungen

Am Rohgraben 11 - 1.OG  
Karlstraße 10 - 1.OG rechts  
Karlstraße 14 - EG links  
Karlstraße 30 - 1. OG rechts und mitte  
Liebrechtstraße 19 - 1.OG  
Max-Kuhleemann-Str. 4 - 1.OG rechts

ganz oder teilweise (insbesondere Bäder) so modernisiert, dass sie zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

Zur Schaffung von neuem Wohnraum wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses in der Liebrechtstraße 19 begonnen.

Der aktivierungspflichtige Aufwand für die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen (Pappelweg, Liebrechtstraße) beträgt zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen 302 TEUR.

Demgegenüber mussten sechs Wohnungen im Objekt Max-Kuhleemann-Straße 7 aufgrund des irreversiblen Bauzustandes aus dem Bestand genommen werden. Hier sind der Abriss sowie ein Neubau geplant.

Für die Tilgung der Darlehen (Objektfinanzierung) wurden 124,6 TEUR (Vorjahr 140,5 TEUR) aufgewendet.

Ein zum 31.12.2017 auslaufendes Darlehen wurde prolongiert, für fünf Darlehen, die in den Jahren 2020 und 2021 fällig sind, wurden günstigere Anschlussfinanzierungen abgeschlossen.

Einen Liquiditätszufluss in Höhe von 800 TEUR erbrachte der Verkauf eines unbebauten Grundstücks in der Friedrich-Ebert-Straße in Sehnde.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr weiterhin positiv. Dabei trägt die anhaltende Nachfrage am Wohnungsmarkt wesentlich bei. Da diese Entwicklung in naher Zukunft noch anhält, werden wir diese Zeit nutzen, unsere Wohnungsbestände zu sanieren/modernisieren sowie durch Neubau zu erweitern, um unsere Position auf dem Wohnungsmarkt in Hannover zu festigen.

## 2 Organe der Genossenschaft

Die Mitgliederversammlung als oberstes Organ unserer Genossenschaft findet einmal im Jahr statt, es sei denn, außergewöhnliche Ereignisse erfordern eine zusätzliche außerordentliche Mitgliederversammlung.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand und übt die der Satzung und den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Kontrollen aus.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Wolfgang Horch	Vorsitzender
Birgit Heuer	stv. Vorsitzende
René Oesterheld	Schriftführer
Axel Dürr	Mitglied
Hartmut Völksen	Mitglied

Der Vorstand besteht aus zwei nebenamtlichen Vorständen und führt die Geschäfte der Genossenschaft. Die Vorstände sind gleichberechtigt und haben die Verantwortlichkeiten der einzelnen Geschäftsfelder aufgeteilt.

Mitglieder des Vorstandes waren bzw. sind:

Hans-Joachim Galle	seit 11.04.2013
David Jacob Huber	seit 01.03.2016 bis 28.02.2017
Welf Gebhardt	seit 01.05.2017

### 3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 3.1 Vermögens- und Kapitalübersicht

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Vermögen</b>			
Anlagevermögen	5.546	5.600	- 54
Umlaufvermögen/RAP	1.897	1.526	+ 371
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.443</b>	<b>7.126</b>	<b>+ 317</b>
<b>Kapital</b>			
Eigenkapital	3.899	3.511	+ 388
Fremdkapital - langfristig	2.522	2.683	- 161
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.022	932	+ 90
<b>Summe Passiva</b>	<b>7.443</b>	<b>7.126</b>	<b>+ 317</b>

#### 3.2 Ertragslage

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.132	2.095	+ 37
Bestandserhöhungen	17	26	- 9
Aktivierete Eigenleistungen	0	6	- 6
Sonstige Erträge	735	62	+673
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.497	903	+ 594
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.387</b>	<b>1.286</b>	<b>+ 101</b>
Personalaufwand	393	347	+ 46
Abschreibungen	279	243	+ 36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	156	205	- 49
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	93	100	- 7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	8	0	+ 8
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>458</b>	<b>391</b>	<b>+ 67</b>
Steuern	83	83	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>375</b>	<b>308</b>	<b>+ 67</b>

#### 4 Kennzahlen

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Anlagevermögen	5.546 TEUR	5.600 TEUR
Eigenkapital	3.899 TEUR	3.511 TEUR
Verbindlichkeiten lang-/mittelfristig	2.522 TEUR	2.683 TEUR
Umlaufvermögen, RAP	1.897 TEUR	1.526 TEUR
Verbindlichkeiten/Rückst., RAP kurzfristig	1.022 TEUR	932 TEUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerung	1.560 TEUR	1.543 TEUR
Instandhaltungskosten	954 TEUR	384 TEUR
Planmäßige Abschreibungen (AV)	261 TEUR	242 TEUR
Zinsaufwand	93 TEUR	100 TEUR
Jahresüberschuss	375 TEUR	308 TEUR
Eigenkapitalquote	52,4 %	49,3 %
Cashflow	331 TEUR	504 TEUR
Anzahl Wohneinheiten	405	411
Wohnfläche	22.708 m <sup>2</sup>	23.186 m <sup>2</sup>
Soll-Miete je m <sup>2</sup> und Monat	5,39 EUR	5,30 EUR
Fluktuationsquote	10,9 %	11,7 %
Leerstand-WE/-quote	14 WE / 3,5 %	20 WE / 4,8 %
davon aus Modernisierung	6 WE	10 WE
Geschäftsguthaben	657 TEUR	625 TEUR
Mitglieder (am 01.01. des Folgejahres)	813	826

#### 5 Prognose, Chancen und Risikobericht

Als reine Vermietungsgenossenschaft erzielen wir unsere Umsätze fast ausschließlich aus der Vermietung unseres eigenen Hausbesitzes. Daher hat die Sicherung der entsprechenden Mieteinnahmen sowie eine sorgfältige Planung der Ausgaben die höchste Priorität.

Als wesentliches Planungswerkzeug dient ein fünfjähriger Wirtschafts- und Finanzplan. Dieser wird bei Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich überarbeitet und fortgeschrieben. Für die Risikofrüherkennung werden im internen Berichtswesen Monatsberichte und Quartalsabschlüsse genutzt.

Im Jahr 2017 wurde mit den Planungsarbeiten für die Max-Kuhlemann-Straße 7 begonnen. Hier sind der Abriss des bestehenden Hauses sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit etwa 12 Wohnungen geplant.

Aufgrund des geplanten Volumens von 2.000 TEUR bis 2.500 TEUR wird diese Maßnahme die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in nicht unerheblichem Maß beeinflussen.

Hannover, 10. April 2018

Der Vorstand

Hans-Joachim Galle

Welf Gebhardt

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G.**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>			<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A Anlagevermögen</b>				<b>A Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.404,00	34.775,00	1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres			
II. Sachanlagen				ausgeschiedenen Mitglieder	40.500,00		29.400,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				2. der verbleibenden Mitglieder	614.685,30		595.954,32
mit Wohnbauten	5.393.923,91		5.347.315,91	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.500,00</u>		<u>0,00</u>
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte						656.685,30	<u>625.354,32</u>
mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.635,97		31.061,97	Rückstände fälliger Einzahlungen auf			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				Geschäftsanteile: 8.114,70 EUR (Vj. 10.345,68 EUR)			
ohne Bauten	22.650,08		146.154,74	II. Ergebnisrücklagen			
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.991,51		41.179,51	1. Gesetzliche Rücklage	658.600,00		618.600,00
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	<u>43.271,53</u>		<u>0,00</u>	2. Bauerneuerungsrücklage	905.000,00		905.000,00
		5.518.473,00	5.565.712,13	3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.243.376,88</u>		<u>1.086.771,87</u>
		<u><b>5.545.877,00</b></u>	<u><b>5.600.487,13</b></u>			2.806.976,88	2.610.371,87
<b>B Umlaufvermögen</b>				III. Bilanzgewinn			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Gewinnvortrag	100.000,00		0,00
1. Unfertige Leistungen	589.808,27		572.533,94	2. Jahresüberschuss	374.938,59		307.855,13
2. Andere Vorräte	<u>18.415,97</u>		<u>0,00</u>	3. Einstellung in Rücklagen	<u>-40.000,00</u>		<u>-32.000,00</u>
		608.224,24	572.533,94			434.938,59	275.855,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						<u><b>3.898.600,77</b></u>	<u><b>3.511.581,32</b></u>
1. Forderungen aus Vermietung	25.191,58		29.228,94	<b>B Rückstellungen</b>			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.078,90</u>		<u>1.925,63</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
		35.270,48	31.154,57	Verpflichtungen	156.921,00		146.153,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				2. Steuerrückstellungen	5.029,21		0,00
		1.253.324,00	922.397,91	3. Sonstige Rückstellungen	<u>243.200,00</u>		<u>236.200,00</u>
		<u><b>1.896.818,72</b></u>	<u><b>1.526.086,42</b></u>			<u><b>405.150,21</b></u>	<u><b>382.353,00</b></u>
		<u><b>7.442.695,72</b></u>	<u><b>7.126.573,55</b></u>	<b>C Verbindlichkeiten</b>			
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.444.193,59		1.542.663,04
				2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	921.350,13		947.500,48
				3. Erhaltene Anzahlungen	593.190,90		570.062,95
				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.239,38		8.079,89
				5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.278,35		75.138,72
				6. Sonstige Verbindlichkeiten	81.922,51		75.725,98
				- davon aus Steuern			
				6.093,56 EUR (Vorjahr: 4.839,41) EUR)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
				858,49 EUR (Vorjahr: 1.809,48) EUR)			
						<u><b>3.124.174,86</b></u>	<u><b>3.219.171,06</b></u>
				<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u><b>14.769,88</b></u>	<u><b>13.468,17</b></u>
						<u><b>7.442.695,72</b></u>	<u><b>7.126.573,55</b></u>





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

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.132.068,78	2.094.445,01
2. Erhöhung des Bestandes unfertigen Leistungen	17.274,33	26.314,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	6.250,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	734.461,80	62.393,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.496.597,13</u>	<u>903.131,63</u>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>1.387.207,78</b>	<b>1.286.271,63</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	313.926,48	283.350,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	79.407,19	63.657,19
- davon für Altersversorgung		
9.855,44 EUR (Vorjahr 1.999,34 EUR)		
	<u>393.333,67</u>	<u>347.007,84</u>
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	279.441,81	242.763,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	155.833,03	205.638,96
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129,59	24,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	92.779,81	99.914,92
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 5.818,00 EUR (Vj. 5.728,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>7.894,57</u>	<u>0,00</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>458.054,48</b>	<b>390.970,84</b>
14. Sonstige Steuern	<u>83.115,89</u>	<u>83.115,71</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>374.938,59</b>	<b>307.855,13</b>
16. Gewinnvortrag	100.000,00	0,00
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-40.000,00	-32.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b><u>434.938,59</u></b>	<b><u>275.855,13</u></b>



## **Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

### **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 2017 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 150,00 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 2017 in Höhe von 18 TEUR (Vorjahr: keine) für ein zum Abriss vorgesehenes Gebäude 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 2005G 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 3,68% 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 01.01.2017	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	618.600,00	0,00	40.000,00	0,00	658.600,00
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	1.086.771,87	156.605,01	0,00	0,00	1.243.376,88
<b>Ergebnismrücklagen gesamt</b>	<b>2.610.371,87</b>	<b>156.605,01</b>	<b>40.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.806.976,88</b>

Im Vorjahr wurden der gesetzlichen Rücklage aus dem Jahresüberschuss 32.000,00 EUR und den anderen Ergebnismrücklagen 80.936,33 EUR aus dem Bilanzgewinn 2015 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 21.150 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	1.444.193,59 (1.542.663,04)	109.867,76 (102.159,61)	385.643,74 (387.674,16)	948.682,09 (1.052.829,27)	1.444.193,59 (1.542.663,04)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	921.350,13 (947.500,48)	27.463,99 (26.368,75)	121.866,31 (116.997,13)	772.019,83 (804.134,60)	921.350,13 (947.500,48)
Erhaltene Anzahlungen	593.190,90 (570.062,95)	593.190,90 (570.062,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.239,38 (8.079,89)	11.239,38 (8.079,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.278,35 (75.138,72)	72.278,35 (75.138,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	81.922,51 (75.725,98)	81.922,51 (75.725,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.124.174,86 (3.219.171,06)</b>	<b>895.962,89 (857.535,90)</b>	<b>507.510,05 (504.671,29)</b>	<b>1.720.701,92 (1.856.963,87)</b>	<b>2.365.543,72 (2.490.163,52)</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 01.01.2017	826
Verstorbene frühere Jahre	- 2
Zugänge 2017	46
Abgänge 2017	- 57
Stand 01.01.2018	813

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 18.730,98 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	
David Jacob Huber	Kaufmann	Mitglied	ab: 01.03.2016 bis: 28.02.2017
Welf Gebhardt	Dipl.-Wirtschaftsinformatiker (FH)/ Dipl.-Kaufmann (FH)	Mitglied	ab: 01.05.2017

#### 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

Das Geschäftsjahr 2017 schließt ab  
mit einem Jahresüberschuss in Höhe von  
der nach der Einstellung in die gesetzliche Rücklage  
sowie dem Gewinnvortrag  
einen Bilanzgewinn zeigt

EUR
374.938,59
- 40.000,00
100.000,00
<u>434.938,59</u>

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

	EUR
- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von (entspricht 3,5 % auf das dividendenberechtigte Guthaben)	20.795,40
- Vortrag auf neue Rechnung	200.000,00
- Zuführung des Restbetrages in die Freie Rücklage	214.143,19

Hannover, 10. April 2018

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft  
Hannover-Ost e.G.

Der Vorstand

Hans-Joachim Galle

Welf Gebhardt





## Anlage zum Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand	Zugänge	Korrekturen	Umbuchg.	Abgänge	Stand	Kumulierte	Aenderung der	Abschreibungen in	Zusammenhang mit	kumulierte	Stand	Stand
	01.01.2017	2017	2017	2017	2017	31.12.2017	Abschreibungen	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen	31.12.2017	31.12.2016
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	84.753,54	2.142,00	0,00	0,00	0,00	86.895,54	49.978,54	9.513,00	0,00	0,00	59.491,54	<b>27.404,00</b>	34.775,00
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.403.974,69	302.427,91	0,00	0,00	0,00	12.706.402,60	7.056.658,78	255.819,91	0,00	0,00	7.312.478,69	<b>5.393.923,91</b>	5.347.315,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	171.870,37	0,00	0,00	0,00	0,00	171.870,37	140.808,40	2.426,00	0,00	0,00	143.234,40	<b>28.635,97</b>	31.061,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	146.154,74	0,00	0,00	0,00	123.504,66	22.650,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>22.650,08</b>	146.154,74
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.864,64	494,90	0,00	0,00	9.605,07	155.754,47	123.685,13	11.682,90	0,00	9.605,07	125.762,96	<b>29.991,51</b>	41.179,51
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	0,00	43.271,53	0,00	0,00	0,00	43.271,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>43.271,53</b>	0,00
	12.886.864,44	346.194,34	0,00	0,00	133.109,73	13.099.949,05	7.321.152,31	269.928,81	0,00	9.605,07	7.581.476,05	<b>5.518.473,00</b>	5.565.712,13
	<b>12.971.617,98</b>	<b>348.336,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133.109,73</b>	<b>13.186.844,59</b>	<b>7.371.130,85</b>	<b>279.441,81</b>	<b>0,00</b>	<b>9.605,07</b>	<b>7.640.967,59</b>	<b>5.545.877,00</b>	<b>5.600.487,13</b>



## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017**

Im Berichtszeitraum 2017 hat der Aufsichtsrat sich in 10 Sitzungen mit dem Vorstand zusammengesetzt, um die weitere Zukunft zu gestalten.

Darüber hinaus haben Kassenprüfung und Belegprüfung stattgefunden.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft hat, wie in den letzten Jahren schon angekündigt, kräftig Fahrt aufgenommen. Das heißt: Sanierung, Modernisierung und Erhalt wurden durch Vorstand, Verwaltung und Aufsichtsrat vorangetrieben. Hier sei nur die durchgeführte Sanierung des Pappelweges zu erwähnen.

Mit dem geplanten Neubau / Umbau der Max-Kuhleemannstr.7 betritt unsere Wohnungsbaugenossenschaft erstmalig eine neue Dimension, die für alle, Vorstand, Verwaltung und Aufsichtsrat eine große Herausforderung darstellt.

An diesen Beispielen kann man sehr gut erkennen, dass der angekündigte, eingeschlagene Weg unserer Wohnungsbaugenossenschaft genau in die richtige Richtung führt.

Trotz allen gesetzten Vorgaben bleibt es weiterhin unser Ziel, ein preiswertes Wohnen in zeitgemäßen Wohnungen zu ermöglichen.

Es gibt aber noch viele weitere Baustellen, an denen gearbeitet werden muss. Dem Aufsichtsrat ist es auch klar, dass nicht alle Baustellen auf einmal abgestellt werden können. Aber auch hier wird es ein Ziel sein, in einem überschaubaren Zeitraum die „kleinen Mängel“ abzustellen.

- das Zauberwort heißt aber auch weiterhin: „gute Zusammenarbeit aller“ –

Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass es uns gemeinsam mit den Mitgliedern, dem Vorstand und den Mitarbeitern der Verwaltung gelingen wird, den eingeschlagenen Weg zur Zufriedenheit aller zu gestalten.

Der Jahresabschluss 2017 wurde im März 2018 fertiggestellt, vom Vorstand geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 10.04.2018 vorgelegt. Der erstellte Abschluss wurde vom Aufsichtsrat geprüft und genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt auf diesem Weg dem Vorstand, der Verwaltung und unseren Handwerkern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hannover, 27.04.2018

Wolfgang Horch  
Vorsitzender des Aufsichtsrates