

*Mehr als vier Wände ...*

**Wobau**  
Hannover 

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020**

**Wobau Hannover-Ost e.G.  
Lange Straße 1  
30559 Hannover**

**GenReg 235  
beim AG Hannover**

**Gründungsjahr: 1899**

## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wobau 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.

Mit der auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18.08.2020 beschlossenen Satzungsänderung, eingetragen im Genossenschaftsregister am 19.01.2021, änderte sich die Firma in Wobau Hannover-Ost e.G.

Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft beschränkt sich auf die Stadtteile Misburg und Anderten von Hannover sowie auf die Stadt Sehnde.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 weist die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 869 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 702 TEUR auf.

Die Genossenschaft bewirtschaftet einen Bestand von 77 Häuser mit 407 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 218 Garagen und 17 Einstellplätze bzw. Carports. Hinzu kommen die selbst genutzten Büroräume.

Infolge der Covid-19-Pandemie sank die Nachfrage nach Wohnraum im Lauf des Jahres 2020. Im Berichtszeitraum waren 27 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr: 38).

Die mit der pandemischen Notlage verbundenen wirtschaftlichen Einschnitte wirkten sich insbesondere im dritten und vierten Quartal auf die Zahlungssituation der Mieter aus. Daraus resultieren um 5 TEUR höhere Forderungen aus Vermietung, für die Rückzahlungsvereinbarungen getroffen werden konnten.

Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgte trotzdem weitestgehend ohne nachfragebedingte Leerstände, die Leerstandsquote betrug 1,97 % (Vergleich zum Vorjahr: 2,5%)

Im Bereich der Großinstandhaltung fielen im Berichtszeitraum die Ertüchtigung der Fassade sowie die Sockelsanierung für das Gebäude Hannoversche Str. 117, 119/Kleinertstr. 1 (89 TEUR) sowie Hannoversche Str. 121, 123/Kleinertstr. 2 (insgesamt: 128 TEUR) an.

Im Bereich der Außenanlagen fielen 6 TEUR für die Vorbereitung der neuen Werkstatt in Misburg-Süd an.

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

Im Berichtsjahr wurden die Wohnungen

Max-Kuhlemann-Str. 8	EG links
Liebrechtstr. 5	EG rechts
Karlstr. 14	1.OG links
Pappelweg 6	1.OG rechts
Pappelweg 8	1.OG links

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

Hierfür wurden 132 TEUR, davon 75 TEUR Instandhaltung, aufgewendet.

Die dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung anzulastenden Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 68 TEUR, sie reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 12 TEUR, für die Tilgung von Objektfinanzierungsmitteln wurden 137 TEUR (Vorjahr: 136 TEUR) aufgewendet.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden 3 TEUR (Vorjahr 6 TEUR), vor allem für Seminare beim vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen Bremen e.V. sowie der Diamant Software GmbH, aufgewendet.

Zur Fortführung unseres sozialen Engagements wurde im Jahr 2020, wie auch in den Vorjahren, der Wilhelm-Hirte-Cup Hockey gegen Krebs unterstützt.

Die in früheren Jahren aufgelegte und von den Gremien beschlossene Baumaßnahme "Liebrechtstraße 9a" (ehemals: Max-Kuhlemann-Str. 7 einschließlich Nebengebäude) wurde begonnen. Im Dezember 2020 erfolgte der Abriss der Bestandsgebäude.

Geplant ist ein Neubau mit 15 Wohneinheiten zur Größe von 732 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 15 Stellplätze. Die prognostizierten Herstellungskosten belaufen sich auf 3.020 TEUR.

Finanziert wird das Bauvorhaben über die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 3.000 TEUR sowie über Eigenmittel, deren Höhe im Zeitpunkt der Anfertigung des Berichtes noch nicht feststeht, da mit Baupreiserhöhungen zu rechnen ist.

Im Geschäftsjahr 2021 sind weitere Fremdmittel in Höhe von 500 TEUR aufgenommen worden zwecks Durchführung weiterer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen; damit wird die Umsetzung des im langfristigen Investitionsplanes (Stand: 17.02.2021) mit einem prognostizierten Kostenvolumen in Höhe von 1.053 TEUR gewährleistet.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr weiterhin positiv. Dabei trägt die zwar pandemiebedingt schwächere, aber nach wie vor vorhandene Nachfrage am Wohnungsmarkt wesentlich bei.

Da diese Entwicklung unserer Einschätzung nach in naher Zukunft noch anhalten wird, werden wir weiterhin unsere Wohnungsbestände sanieren/modernisieren sowie, wenn möglich, durch Neubaumaßnahmen 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. In der Sitzung vom 18. August 2020 wurden die entsprechenden Beschlüsse gemäß Gesetz und Satzung gefasst.

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

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Wolfgang Horch	Vorsitzender	
Birgit Heuer	stv. Vorsitzende	
René Oesterheld	Schriftführer	
Axel Dürr	Mitglied	
Hartmut Völksen	Mitglied	bis 10.08.2020
Werner Skambraks	Mitglied	seit 10.08.2020

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen und führt die Geschäfte der Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Die Vorstandsmitglieder sind gleichberechtigt und können die Zuständigkeiten der einzelnen Geschäftsfelder untereinander aufteilen. Eine Aufteilung bzw. die Verantwortlichkeit beschränkt sich nicht auf die ihm obliegenden Aufgaben bzw. Pflichten.

Mitglieder des Vorstandes waren bzw. sind:

Hans-Joachim Galle	seit 11.04.2013
Andreas Struck	seit 01.06.2019 bis 31.07.2020
Rüdiger Scharnweber	seit 01.08.2020

### 3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 3.1 Vermögens- und Kapitalübersicht

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Vermögen</b>			
Anlagevermögen	5.497	5.512	- 15
Umlaufvermögen/RAP	1.272	1.284	- 12
<b>Summe Aktiva</b>	<b>6.769</b>	<b>6.796</b>	<b>- 27</b>
<b>Kapital</b>			
Eigenkapital	3.600	3.530	+ 70
Fremdkapital - langfristig	2.175	2.286	- 111
kurzfristige Verbindlichkeiten	994	980	+ 14
<b>Summe Passiva</b>	<b>6.769</b>	<b>6.796</b>	<b>- 27</b>

#### 3.2 Ertragslage

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.312	2.248	+ 64
Bestandserhöhungen	21	40	- 19
Aktivierete Eigenleistungen	9	2	+ 7
Sonstige Erträge	51	138	- 87
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.247	1.488	- 241
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.146</b>	<b>940</b>	<b>+ 206</b>
Personalaufwand	465	445	+ 20
Abschreibungen	223	243	- 20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	236	239	- 3
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	68	80	- 12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	2	- 2
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>154</b>	<b>- 69</b>	<b>+ 223</b>
Steuern	81	81	0
<b>Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>73</b>	<b>- 150</b>	<b>+ 223</b>

#### 4 Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	5.497	5.513
Eigenkapital	3.600	3.592
Verbindlichkeiten lang-/mittelfristig	2.175	2.286
Umlaufvermögen, RAP	1.272	1.283
Verbindlichkeiten/Rückst., RAP kurzfristig	994	980
Sollmieten ./ Erlösschmälerung	1.675	1.648
Instandhaltungskosten	603	860
Planmäßige Abschreibungen (AV)	223	243
Zinsaufwand	68	80
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	154	- 150
Eigenkapitalquote	53,2 %	51,9 %
Cashflow	186,7	107,0
Anzahl Wohneinheiten	407	407
Wohnfläche	22.854 m <sup>2</sup>	22.854 m <sup>2</sup>
Soll-Miete je m <sup>2</sup> und Monat	5,66 EUR	5,61 EUR
Fluktuationsquote	6,9 %	9,4 %
Leerstand-WE/-quote	8 WE / 2,0 %	10 WE / 2,5 %
davon aus Modernisierung	4 WE	7 WE
Geschäftsguthaben	702 TEUR	696 TEUR
Mitglieder	869	861

#### 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 Planungsinstrument dient ein zehnjähriger Wirtschafts- und Finanzplan. Dieser wird bei Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich überarbeitet und fortgeschrieben. Für die Risikofrüherkennung werden im internen Berichtswesen Monatsberichte und Quartalsabschlüsse verfasst.

Das im Jahr 2017 aufgelegte Bauvorhaben "Liebrechtstraße 9a" (ehemals Max-Kuhlemann-Str. 7, Abriss des bestehenden Hauses sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses) wurden im Berichtsjahr engagiert fortgeführt. Im Dezember 2020 und Januar 2021 wurde das vorhandene Haus nebst Nebengebäuden abgerissen.

Aufgrund des geplanten Bauvolumens von ca. 3.000 TEUR wird diese Maßnahme die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in den Folgejahren in nicht unerheblichem Maß beeinflussen.

## SARS-CoV-2

Seit Anfang 2020 hat sich dieses Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt, die bis zum heutigen Zeitpunkt anhalten. Von einer stärkeren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung (Mutationen) macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hannover, 4. Mai 2021

Der Vorstand

Hans-Joachim Galle

Rüdiger Scharnweber

Wobau Hannover-Ost e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Einzigartig erworbene Lizenzen	11.073,00	15.907,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.151.241,24	5.289.005,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.276,97	23.782,97
3. Grundstücke ohne Bauten	22.650,08	22.650,08
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.745,00	32.356,00
5. Anlagen im Bau	63.890,33	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	184.331,06	128.852,45
	<u>5.486.134,68</u>	<u>5.496.646,94</u>
	<u>5.497.207,68</u>	<u>5.512.563,94</u>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Umlaufvermögen	655.021,64	643.945,92
2. Andere Vorräte	12.465,53	9.502,43
	<u>677.487,17</u>	<u>653.448,35</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	17.872,46	12.348,12
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.170,69	6.857,52
	<u>39.043,15</u>	<u>19.205,64</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	555.085,49	611.219,81
	<u>1.271.615,01</u>	<u>1.283.873,80</u>
	<u>6.768.823,49</u>	<u>6.796.427,74</u>
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsgegenstände</b>		
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgedienten Mitglieder	29.100,00	35.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	673.174,64	659.991,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
	<u>702.274,64</u>	<u>695.691,68</u>
<b>II. Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.325,36 EUR (VI. 9.708,38 EUR)</b>		
1. Ergebnisrücklagen	666.100,00	668.600,00
1. Gesetzliche Rücklage	906.000,00	906.000,00
2. Bauereuerungsrücklage	1.260.927,60	1.260.927,60
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.832.027,60</u>	<u>2.824.527,60</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Bilanzgewinn	0,00	0,00
2. Gewinnvortrag	73.218,05	-149.766,27
3. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-7.500,00	159.236,50
Ersteilung in (-) / Entnahme aus Rücklagen (+)	<u>65.718,05</u>	<u>9.470,23</u>
	<u>3.600.020,29</u>	<u>3.529.689,51</u>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	212.514,00	194.050,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	316,80
3. Sonstige Rückstellungen	<u>166.200,00</u>	<u>202.900,00</u>
	<u>378.714,00</u>	<u>397.266,80</u>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.120.046,24	1.224.830,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	836.324,01	867.812,17
3. Erhaltene Anzahlungen	633.002,17	619.413,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.265,48	10.625,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.939,10	62.899,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	82.940,61	67.196,25
- davon aus Steuern		
5.377,08 EUR (Vorjahr: 4.724,03 EUR)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
860,16 EUR (Vorjahr: 903,44 EUR)		
	<u>2.768.517,61</u>	<u>2.661.778,86</u>
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>	21.571,59	17.692,57
	<u>6.768.823,49</u>	<u>6.796.427,74</u>

**Wobau Hannover-Ost e.G.**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.311.927,67	2.247.744,50
2. Veränderung des Bestandes unfertigen Leistungen	21.075,72	40.485,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.840,00	1.864,06
4. Sonstige betriebliche Erträge	51.316,47	138.744,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.247.305,07	1.488.543,68
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>1.145.854,79</b>	<b>940.294,66</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	366.458,04	348.532,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	98.141,28	96.730,66
- davon für Altersversorgung 18.319,77 EUR (Vorjahr 18.660,90 EUR)	464.599,32	445.262,70
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	223.452,62	242.805,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	235.589,87	239.654,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104,56	32,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	67.677,45	79.740,58
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 5.073,00 EUR (Vj. 5.434,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	451,54	1.660,07
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>154.188,55</b>	<b>-68.795,77</b>
14. Sonstige Steuern	80.970,50	80.970,50
<b>15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>73.218,05</b>	<b>-149.766,27</b>
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-7.500,00	0,00
17. Entnahme aus den freien Rücklagen	0,00	159.236,50
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>65.718,05</b>	<b>9.470,23</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

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

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

Mit der auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 10.08.2020 beschlossenen Satzungsänderung, eingetragen im Genossenschaftsregister am 19.01.2021, änderte sich die Firma von Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost e.G. in Wobau Hannover-Ost e.G.

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

Der Jahresabschluss der Wobau Hannover-Ost e.G. für das Geschäftsjahr 2020 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.

#### **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 von 80 Jahren bei Wohngebäuden und 25 bzw. 50 Jahren bei Garagen vorgenommen. Außenanlagen werden auf 10 bis 25 Jahre abgeschrieben. Bei nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie 2012 ermittelt.
- 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 2020 nicht 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 ein Rententrend von 1,0 % und ein Aktivtrend von 1,5% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 % 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 § 253 Abs. 2 HGB, veröffentlicht von 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 mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

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

## Rücklagen

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2012	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	658.600,00	0,00	7.500,00	0,00	666.100,00
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.260.927,60	0,00	0,00	0,00	1.260.927,60
<b>Ergebnisrücklagen gesamt</b>	<b>2.824.527,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.832.027,60</b>

Im Vorjahr wurden den Anderen Ergebnisrücklagen 159.236,50 EUR entnommen.

## 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 22.082 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	1.120.046,24 (1.224.830,96)	84.405,91 (104.784,73)	311.610,65 (322.504,79)	724.029,68 (797.541,44)	1.120.046,24 (1.224.830,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	836.324,01 (867.812,17)	44.274,45 (33.801,20)	179.792,62 (175.259,49)	612.256,94 (658.751,48)	836.324,01 (867.812,17)
Erhaltene Anzahlungen	633.002,17 (618.413,97)	633.002,17 (618.413,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.265,48 (10.625,97)	7.265,48 (10.625,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	88.939,10 (62.899,54)	88.939,10 (62.899,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	82.940,61 (67.196,25)	82.940,61 (67.196,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.768.517,61 (2.851.778,86)</b>	<b>940.827,72 (897.721,66)</b>	<b>491.403,27 (497.764,28)</b>	<b>1.336.286,62 (1.456.292,92)</b>	<b>1.956.370,25 (2.092.643,13)</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 01.01.2020	831
Verstorbene frühere Jahre	- 1
Zugänge 2020	43
Abgänge 2020	- 45
Stand 01.01.2021	828

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 13.182,96 EUR vermehrt.

#### Prüfungsverband

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

#### Vorstand

Hans-Joachim Galle	Mitglied	
Andreas Struck	Mitglied	bis 31.07.2020
Rüdiger Scharnweber	Mitglied	seit 01.08.2020

#### 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	bis 10.08.2020
Werner Skambraks	Rentner	Mitglied	seit 10.08.2020

## Ergebnisverwendung

	<u>EUR</u>
Das Geschäftsjahr 2020 schließt ab	
mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	73.218,05
der nach der Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>- 7.500,00</u>
einen Bilanzgewinn zeigt	<u>65.718,05</u>

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

	<u>EUR</u>
- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von	23.089,21
(entspricht 3,5 % auf das dividendenberechtigte Guthaben)	
- Vortrag auf neue Rechnung	42.628,84

Hannover, 4. Mai 2021

Wobau Hannover-Ost e.G.

Hans-Joachim Galle  
Vorstand

Rüdiger Scharnweber  
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Residualwerte				
	Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Korrekturen 2020	Umbuchg. 2020	Abgänge 2020	Stand 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Änderung der Zugänge 2020	Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen 2020	Abgänge 2020	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	83.503,79	5.075,56	0,00	0,00	0,00	98.579,35	77.596,79	9.909,56	0,00	0,00	87.506,35	11.073,00	15.907,00
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.063.372,06	63.287,01	0,00	0,00	0,00	13.126.659,07	7.774.366,62	201.051,21	0,00	0,00	7.975.417,83	6.161.241,24	5.269.005,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	171.870,37	21.793,89	0,00	0,00	0,00	193.664,26	148.087,40	3.299,89	0,00	0,00	151.387,29	42.276,97	23.782,97
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	22.650,08	22.650,08
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.789,54	700,96	0,00	0,00	8.307,83	167.182,67	142.413,54	9.191,96	0,00	6.187,83	145.417,67	21.746,00	32.356,00
5. Anlagen im Bau	0,00	63.890,33	0,00	0,00	0,00	63.890,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.890,33	0,00
6. Bauvorbereitungskosten und Geleistete Anzahlungen	128.852,45	56.478,61	0,00	0,00	0,00	184.331,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.331,06	128.852,45
	13.561.614,50	206.150,80	0,00	0,00	8.307,83	13.758.357,47	8.064.867,56	213.543,06	0,00	6.187,83	8.272.222,79	6.486.134,69	5.496.646,94
	13.655.018,29	210.226,36	0,00	0,00	8.307,83	13.856.936,82	8.142.464,35	223.452,62	0,00	6.187,83	8.359.729,14	5.497.207,68	5.512.553,94

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020**

Es ist besser, ein einziges kleines Licht anzuzünden,  
als die Dunkelheit zu verfluchen.

In diesem Sinne hofft der Aufsichtsrat, dass Sie, Ihre Familien und Angehörigen einen guten Weg in ein hoffentlich etwas weniger aufregendes Jahr 2021 erleben. Ein ungewöhnliches und ganz anderes Jahr mussten wir durchlaufen. Etwas Unvorstellbares für uns alle ist eingetreten.

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat uns alle gelehrt, mit ungeahnten Einschränkungen umzugehen.

Was hilft in so kritischen Zeiten?

„Geduld, kleine Schritte..., Gib nicht auf“, antwortete Bruno Ganz 2010. Der Schauspieler ist im Februar 2019 verstorben. Seine Worte bleiben aktuell.

Lassen Sie uns motiviert gemeinsam mit Optimismus, Toleranz, Respekt und gegenseitiger Rücksichtnahme weiterhin das Jahr 2021 gestalten. Mit folgendem Zitat von Friedrich Schiller möchte ich Sie hoffnungsfroh in die zweite Jahreshälfte begleiten.

„Die wahren Optimisten sind nicht überzeugt, dass alles gutgehen wird. Aber sie sind überzeugt, dass nicht alles schiefgehen wird.“

Wäre das nicht ein gutes Motto für 2021?

Wir haben das Glück, in einer soliden Wohnungsbaugenossenschaft zu leben. Die Leerstandsquote unserer Wohnungen sinkt weiterhin permanent, aktuell 1,97%. Der Neubau der Liebrechtstraße 9 A (ehemals Max-Kuhlemann-Str.7) nimmt Formen an.

Im Berichtszeitraum 2020 hat der Aufsichtsrat sich in 12 Sitzungen mit dem Vorstand zusammengesetzt. Darüber hinaus haben eine Kassenprüfung, zwei Belegprüfungen und eine Baubegehung stattgefunden.

Der Jahresabschluss 2020 wurde im April 2021 fertiggestellt, vom Vorstand geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 04.05.2021 vorgelegt. Der erstellte Abschluss wurde vom AR geprüft und genehmigt

Aus dem Aufsichtsrat scheidet turnusmäßig Herr Wolfgang Horch aus. Eine Wiederwahl ist möglich.

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

Bewahren Sie sich Ihr Lächeln, Ihre Zuversicht und achten Sie weiterhin auf Ihre Gesundheit.

Hannover, 04.05.2021

Wolfgang Horch  
Vorsitzender des Aufsichtsrates