

Mehr als vier Wände ...



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

**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.

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 weist die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 865 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 716 TEUR auf.

Die Genossenschaft bewirtschaftet einen Bestand von 76 Häuser mit 407 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 218 Garagen und 19 Einstellplätze bzw. Carports. Hinzu kommen die selbst genutzten Büroräume.

Trotz der immer noch bestehenden Einschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie stieg die Nachfrage nach Wohnraum im Laufe des Jahres 2021. Im Berichtszeitraum waren 42 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr: 27).

Die mit dem Fortbestand der Maßnahmen weiterhin existierenden wirtschaftliche Einschnitte wirkten sich leicht negativ auf das Zahlungsverhalten der Mieter aus. Daraus resultieren um 3,5 TEUR höhere Forderungen aus Vermietung. Im Monat Januar 2022 konnte der Forderungsbestand um 5,5 TEUR abgebaut werden.

Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgte weitestgehend ohne nachfragebedingte Leerstände, die Leerstandsquote betrug 3,4 % (Vergleich zum Vorjahr: 1,97%)

Im Bereich der Großinstandhaltung fielen im Berichtszeitraum die Ertüchtigung der Fassade sowie die Sockelsanierung für das Gebäude Hannoversche Str. 121, 123/Kleinertstr. 2 mit 198 TEUR, davon jeweils 99 TEUR Instandhaltung und Aktivierung an.

Im Bereich der Außenanlagen wurden im Bereich der Wohnanlagen in Misburg-Nord sechs neue Stellplätze für Abfallcontainer (gesamt: 41,5 TEUR) geschaffen und somit das äußere Erscheinungsbild dieser Wohnanlagen verbessert.

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

Im Berichtsjahr wurden die Wohnungen

Hannoversche Str. 121	EG
Georg-Büchner-Str. 5	1.OG links
Karlstr. 26	1.OG Mitte
Max-Kuhlemann-Str. 3	EG rechts
Julius-Brecht-Str. 16	1.OG rechts

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

Hierfür wurden 140 TEUR, davon 49 TEUR Instandhaltung, aufgewendet.

Die dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung anzulastenden Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 49 TEUR, sie reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 12 TEUR, für die Tilgung von Objektfinanzierungsmitteln wurden 135 TEUR (Vorjahr: 137 TEUR) aufgewendet.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden 1,5 TEUR (Vorjahr 3 TEUR), vor allem für Seminare beim vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen Bremen e.V., aufgewendet.

In Fortführung unseres sozialen Engagements wurde im Jahr 2021, wie auch in den Vorjahren, der Wilhelm-Hirte-Cup Hockey gegen Krebs unterstützt.

Für das in früheren Jahren aufgelegte und von den Gremien beschlossene Baumaßnahme "Liebrechtstraße 9a" (ehemals: Max-Kuhlemann-Str. 7 einschließlich Nebengebäude) wurde von der Stadt Hannover die Baugenehmigung erteilt.

Geplant ist ein Neubau mit 15 Wohneinheiten zur Größe von 732 m² 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 im Jahr 2022 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: 01.02.2022) mit einem prognostizierten Kostenvolumen in Höhe von 3.066 TEUR gewährleistet.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr weiterhin positiv. Dabei trägt die zwar pandemiebedingt schwächere, aber nach wie vor vorhandene hohe 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 7. September 2021 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
Werner Skambraks	Mitglied

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
Rüdiger Scharnweber	seit 01.08.2020

3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögens- und Kapitalübersicht

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
Vermögen			
Anlagevermögen	5.566	5.497	+69
Umlaufvermögen/RAP	1.468	1.272	+196
Summe Aktiva	7.034	6.769	+265
Kapital			
Eigenkapital	3.471	3.600	- 129
Fremdkapital - langfristig	2.553	2.175	+ 378
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.010	994	+ 16
Summe Passiva	7.034	6.769	+265

3.2 Ertragslage

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.349	2.312	+ 37
Bestandserhöhungen	35	21	+ 13
Aktivierete Eigenleistungen	9	9	0
Sonstige Erträge	60	51	+ 9
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.553	1.247	- 305
Rohergebnis	900	1.146	- 246
Personalaufwand	453	465	- 12
Abschreibungen	234	223	+ 11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	197	236	- 39
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	53	68	- 15
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 37	154	- 191
Sonstige Steuern	82	81	0
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	- 119	73	- 192

4 Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	5.566	5.497
Eigenkapital	3.471	3.600
Verbindlichkeiten lang-/mittelfristig	2.553	2.175
Umlaufvermögen, RAP	1.438	1.272
Verbindlichkeiten/Rückst., RAP kurzfristig	1.010	994
Sollmieten ./ Erlösschmälerung	1.688	1.675
Instandhaltungskosten	877	603
Planmäßige Abschreibungen (AV)	233	223
Zinsaufwand	53	68
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	- 119	154
Eigenkapitalquote	49,3 %	53,2 %
Cashflow	143,7	186,7
Anzahl Wohneinheiten	407	407
Wohnfläche	23.225 m ²	23.223 m ²
Soll-Miete je m ² und Monat	5,81 EUR	5,66 EUR
Fluktuationsquote	11,1 %	6,9 %
Leerstand-WE/-quote	14 WE / 3,4 %	8 WE / 2,0 %
davon aus Modernisierung	6 WE	4 WE
Geschäftsguthaben	716 TEUR	702 TEUR
Mitglieder	865	869

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.

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.

Nachtragsbericht 2021

Der am 24.02.2022 im Osten Europas ausgebrochene Krieg führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wobau Hannover-Ost e.G. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) und ähnlichem niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Hannover, 5. April 2022

Der Vorstand

Hans-Joachim Galle

Rüdiger Scharnweber

Wobau Hannover-Ost e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	PASSIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A Anlagevermögen			A Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.526,00	11.073,00	1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.978,91	29.100,00
II. Sachanlagen			2. der verbleibenden Mitglieder	676.584,72	673.174,64
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.170.305,24	5.151.241,24	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.978,97	42.276,97	716.563,63	<u>702.274,64</u>	
3. Grundstücke ohne Bauten	22.650,08	22.650,08	Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.065,87 EUR (Vj. 8.708,32 EUR)		
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.225,00	21.745,00	II. Ergebnismrücklagen		
5. Anlagen im Bau	0,00	63.890,33	1. Gesetzliche Rücklage	666.100,00	666.100,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>303.122,43</u>	<u>184.331,06</u>	2. Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	905.000,00
5.555.281,72	<u>5.486.134,68</u>		3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.160.311,82</u>	<u>1.260.927,60</u>
<u>5.565.807,72</u>	<u>5.497.207,68</u>		2.731.411,82	<u>2.832.027,60</u>	
B Umlaufvermögen			III. Bilanzgewinn		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Gewinnvortrag	42.628,84	0,00
1. Unfertige Leistungen	699.968,14	665.021,64	2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-119.746,50	73.218,05
2. Andere Vorräte	<u>31.338,41</u>	<u>12.465,53</u>	3. Einstellung in (-) / Entnahme aus Rücklagen (+)	<u>100.615,78</u>	<u>-7.500,00</u>
731.306,55	<u>677.487,17</u>		23.498,12	<u>65.718,05</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<u>3.471.473,57</u>	<u>3.600.020,29</u>	
1. Forderungen aus Vermietung	21.223,88	17.872,46	B Rückstellungen		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.982,40</u>	<u>21.170,69</u>	1. Rückstellungen für Pensionen	232.282,00	212.514,00
41.206,28	<u>39.043,15</u>		2. Sonstige Rückstellungen	143.500,00	166.200,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	695.956,93	555.085,49	375.782,00	<u>378.714,00</u>	
<u>1.468.489,76</u>	<u>1.271.615,81</u>		C Verbindlichkeiten		
<u>7.034.277,48</u>	<u>6.768.823,49</u>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.526.593,45	1.120.046,24
			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	794.348,53	836.324,01
			3. Erhaltene Anzahlungen	668.930,73	633.002,17
			4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.139,96	7.265,48
			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.261,79	88.939,10
			6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.954,62	82.940,61
			- davon aus Steuern		
			5.118,49 EUR (Vorjahr: 5.377,08) EUR)		
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
			928,34 EUR (Vorjahr: 660,16) EUR)		
			3.167.229,08	<u>2.768.517,61</u>	
			D Rechnungsabgrenzungsposten	19.792,83	21.571,59
			<u>7.034.277,48</u>	<u>6.768.823,49</u>	

Wobau Hannover-Ost e.G.

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<u>2021 EUR</u>	<u>2020 EUR</u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.349.207,85	2.311.927,67
2. Veränderung des Bestandes unfertigen Leistungen	34.946,50	21.075,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.606,00	8.840,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	60.785,25	51.316,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.552.909,88</u>	<u>1.247.305,07</u>
6. Rohergebnis	900.635,72	1.145.854,79
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	357.864,16	366.458,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	95.753,46	98.141,28
- davon für Altersversorgung 19.663,41 EUR (Vorjahr 18.319,77 EUR)	<u>453.617,62</u>	<u>464.599,32</u>
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	233.814,19	223.452,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	197.381,89	235.589,87
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,41	104,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	53.221,97	67.677,45
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 4.616,00 EUR (Vj. 5.073,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,00</u>	<u>451,54</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	-37.373,54	154.188,55
14. Sonstige Steuern	<u>82.372,96</u>	<u>80.970,50</u>
15. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)	-119.746,50	73.218,05
16. Gewinnvortrag	42.628,84	0,00
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	-7.500,00
18. Entnahme aus den freien Rücklagen	100.615,78	0,00
19. Bilanzgewinn	<u><u>23.498,12</u></u>	<u><u>65.718,05</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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.

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Wobau Hannover-Ost e.G. für das Geschäftsjahr 2021 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.
- Außerplanmäßig wurden im Geschäftsjahr 2021 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.434,84 EUR abgeschrieben. Im Vorjahr erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

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 1,87 % 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 01.01.2021	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	666.100,00	0,00	0,00	0,00	666.100,00
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	1.260.927,60	0,00	0,00	100.615,78	1.160.311,82
Ergebnismrücklagen gesamt	2.832.027,60	0,00	0,00	100.615,78	2.731.411,82

Im Vorjahr wurden der Gesetzlichen Rücklage 7.500,00 EUR 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 17.447,00 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	1.526.593,45 (1.120.046,24)	99.083,33 (84.405,91)	346.628,03 (311.610,65)	1.080.882,09 (724.029,68)	1.526.593,45 (1.120.046,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	794.348,53 (836.324,01)	45.354,86 (44.274,45)	184.475,37 (179.792,62)	564.518,30 (612.256,94)	794.348,53 (836.324,01)
Erhaltene Anzahlungen	668.930,73 (633.002,17)	668.930,73 (633.002,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.139,96 (7.265,48)	10.139,96 (7.265,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	80.261,79 (88.939,10)	80.261,79 (88.939,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	86.954,62 (82.940,61)	86.954,62 (82.940,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	3.167.229,08 (2.768.517,61)	990.725,29 (940.827,72)	531.103,40 (491.403,27)	1.645.400,39 (1.336.286,62)	2.320.941,98 (1.956.370,25)

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 01.01.2021	828
Verstorbene frühere Jahre	- 2
Zugänge 2021	41
Abgänge 2021	- 54
Stand 01.01.2022	813

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.410,08 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
Rüdiger Scharnweber	Mitglied

Aufsichtsrat

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt ab
mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von
der nach einem Gewinnvortrag von
und der Entnahme aus den freien Rücklagen
einen Bilanzgewinn zeigt

<u>EUR</u>
- 119.746,50
42.628,84
<u>100.615,78</u>
<u>23.498,12</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>23.498,12</u>

Hannover, 5. April 2022

Wobau Hannover-Ost e.G.

Hans-Joachim Galle
Vorstand

Rüdiger Scharnweber
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand	Zugänge	Korrekturen	Umbuchg.	Abgänge	Stand	Kumulierte	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit	Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte	Stand	Stand
	01.01.2021	2021	2021	2021	2021	31.12.2021	Abschreibungen	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen	31.12.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
	98.579,35	9.929,38	0,00	0,00	0,00	108.508,73	87.506,35	10.476,38	0,00	0,00	97.982,73	10.526,00	11.073,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.126.659,07	168.429,12	0,00	63.890,33	0,00	13.358.978,52	7.975.417,83	213.255,45	0,00	0,00	8.188.673,28	5.170.305,24	5.151.241,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	193.664,26	0,00	0,00	0,00	0,00	193.664,26	151.387,29	3.298,00	0,00	0,00	154.685,29	38.978,97	42.276,97
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	167.162,67	3.829,52	0,00	0,00	7.983,61	163.008,58	145.417,67	5.349,52	0,00	7.983,61	142.763,58	20.225,00	21.745,00
5. Anlagen im Bau	63.890,33	0,00	0,00	-63.890,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.890,33
6. Bauvorbereitungskosten	184.331,06	120.226,21	0,00	0,00	1.434,84	303.122,43	0,00	1.434,84	0,00	1.434,84	0,00	303.122,43	184.331,06
	13.758.357,47	292.484,85	0,00	0,00	9.418,45	14.041.423,87	8.272.222,79	223.337,81	0,00	9.418,45	8.486.142,15	5.555.281,72	5.486.134,68
	13.856.936,82	302.414,23	0,00	0,00	9.418,45	14.149.932,60	8.359.729,14	233.814,19	0,00	9.418,45	8.584.124,88	5.565.807,72	5.497.207,68

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021

„Das Geheimnis der Veränderung besteht darin, deine ganze Energie darauf zu konzentrieren, neues aufzubauen, statt altes zu bekämpfen.“

-Sokrates-

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Unter Beachtung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat auf Grund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes über die wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtszeitraum 2021 hat der Aufsichtsrat sich in 11 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten, um unter anderem die weitere Zukunft unserer Wohnungsbaugenossenschaft zu gestalten.

Darüber hinaus haben Kassen- und Belegprüfung, Schulung und Baubegehung stattgefunden.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft hat, wie in den letzten Jahren schon immer angekündigt, kräftig Fahrt in eine neue Zukunft aufgenommen. Das heißt: Sanierung, Modernisierung und Erhalt wurden durch Vorstand, Verwaltung und Aufsichtsrat vorangetrieben. Hier sei nur unter anderem die durchgeführte Sanierung der Häuser an der Hannoverschen Straße zu erwähnen.

Mit dem Neubau der Liebrechtstraße 9 a hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft erstmalig eine neue Dimension begonnen, die für alle, Vorstand, Verwaltung und Aufsichtsrat eine große Herausforderung darstellt.

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

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

Aber die Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hielt an. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Auch die Produktion- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Lebenserhaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert.

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

- Das Zauberwort heißt auch weiterhin: „Gute Zusammenarbeit!“

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

Der Jahresabschluss 2021 wurde zwischenzeitlich vom Vorstand aufgestellt und dem Aufsichtsrat 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, 04.05.2022

Wolfgang Horch
Aufsichtsratsvorsitzender