

*Mehr als vier Wände ...*



## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

**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 31.12.2022 weist die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 856 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 719 TEUR auf.

Die Genossenschaft bewirtschaftet einen Bestand von 76 Häusern mit 407 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 218 Garagen und 18 Einstellplätze bzw. Carports. Hinzu kommen die selbst genutzten Büroräume.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war auch im Berichtsjahr hoch. Es waren 36 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr: 42).

Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren anhalten, da die Nachfrage zum einen durch den Zuzug weiterer Menschen in die Region Hannover und zum anderen durch eine deutlich verminderte Bautätigkeit steigen wird.

Die weiterhin existierenden wirtschaftlichen Einschnitte wirkten sich nicht positiv auf das Zahlungsverhalten der Mieter aus. Die Forderungen aus Vermietung reduzierte sich zwar um 2,5 TEUR gegenüber 2021, dafür mussten den Wertberichtigungen 7,5 TEUR zugeführt werden.

Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgte ohne nachfragebedingte Leerstände, die Leerstandsquote betrug 3,9 % (Vergleich zum Vorjahr: 3,4%)

Im Bereich der Großinstandhaltung fielen im Berichtszeitraum die Erneuerung der Dacheindeckung, Ertüchtigung der Fassade sowie die Sockelsanierung für das Gebäude Hannoversche Str. 133, 135, 137 mit 217 TEUR, davon 43 TEUR Instandhaltung und 70 TEUR Verbrauch der Rückstellung (Dämmung der obersten Geschosdecke) an.

Im Bereich der Außenanlagen wurden für Wohnanlagen in Misburg-Süd und Anderten zwei neue Stellplätze für Abfallcontainer (gesamt: 14,2 TEUR) geschaffen und somit das äußere Erscheinungsbild dieser Wohnanlagen verbessert.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierungen wurden 71,4 TEUR, davon 50,0 TEUR Aktivierung, aufgewendet, mit denen mehrere Wohnungen ganz oder teilweise (insbesondere Bäder) so modernisiert wurden, dass sie zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

Die dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung anzulastenden Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 64 TEUR, sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 15 TEUR aufgrund der Neuaufnahme des Darlehens für den Neubau, für die Tilgung von Objektfinanzierungsmitteln wurden 144 TEUR (Vorjahr: 135 TEUR) aufgewendet.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden 1,4 TEUR (Vorjahr 1,4 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 2022, wie auch in den Vorjahren, der Wilhelm-Hirte-Cup Hockey gegen Krebs unterstützt.

Für die in früheren Jahren aufgelegte und von den Gremien beschlossene Baumaßnahme "Liebrechtstraße 9a" (ehemals: Max-Kuhlemann-Str. 7 einschließlich Nebengebäude) konnte im November mit dem Aushub der Baugrube gestartet werden. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Vorgesehen ist ein Neubau mit 15 Wohneinheiten zur Größe von 732 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 15 Stellplätze. Die prognostizierten Herstellungskosten belaufen sich auf ca. 4.500 TEUR einschließlich der geforderten Stellplätze und der Dachanpassung des Hauses Max-Kuhlemann-Straße 9.

Finanziert wird das Bauvorhaben über die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 4.500 TEUR (davon 700 TEUR im Geschäftsjahr 2022 valuiert) bis 2024 sowie über Eigenmittel, deren Höhe im Zeitpunkt der Anfertigung des Berichtes noch nicht feststeht, da mit Baupreiserhöhungen zu rechnen ist.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr weiterhin positiv. Dazu trägt die 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 28. Juni 2022 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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Vermögen</b>			
Anlagevermögen	5.807	5.566	+ 241
Umlaufvermögen/RAP	1.904	1.468	+ 436
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.711</b>	<b>7.034</b>	<b>+677</b>
<b>Kapital</b>			
Eigenkapital	3.634	3.471	+ 163
Fremdkapital - langfristig	3.127	2.553	+ 574
kurzfristige Verbindlichkeiten	950	1.010	- 60
<b>Summe Passiva</b>	<b>7.711</b>	<b>7.034</b>	<b>+ 677</b>

#### 3.2 Ertragslage

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.392	2.349	+ 43
Bestandsveränderungen	- 4	35	- 39
Aktivierete Eigenleistungen	2	9	- 7
Sonstige Erträge	99	60	+ 39
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.304	1.553	- 249
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.185</b>	<b>900</b>	<b>+ 285</b>
Personalaufwand	418	453	- 35
Abschreibungen	234	234	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	192	197	- 5
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	69	53	+ 16
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7	0	+ 7
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>265</b>	<b>- 37</b>	<b>+ 302</b>
Sonstige Steuern	82	82	0
<b>Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>183</b>	<b>- 119</b>	<b>+ 302</b>

## 4 Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	5.807	5.566
Eigenkapital	3.634	3.471
Verbindlichkeiten lang-/mittelfristig	3.127	2.553
Umlaufvermögen, RAP	1.904	1.438
Verbindlichkeiten/Rückst., RAP kurzfristig	950	1.010
Sollmieten ./ Erlösschmälerung	1.710	1.688
Instandhaltungskosten	624	877
Planmäßige Abschreibungen (AV)	234	233
Zinsaufwand	69	53
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	185	- 119
Eigenkapitalquote	47,2 %	49,3 %
Cashflow	242,7	143,7
Anzahl Wohneinheiten	407	407
Wohnfläche	23.187 m <sup>2</sup>	23.187 m <sup>2</sup>
Soll-Miete je m <sup>2</sup> und Monat	6,14 EUR	5,81 EUR
Fluktuationsquote	9,6 %	11,1 %
Leerstand-WE/-quote	16 WE / 3,9 %	14 WE / 3,4 %
davon aus Modernisierung	6 WE	6 WE
Geschäftsguthaben	719 TEUR	716 TEUR
Mitglieder	856	865

## 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.

Mit dem im Jahr 2017 aufgelegte Bauvorhaben "Liebrechtstraße 9a" (ehemals Max-Kuhlemann-Str. 7, Abriss des bestehenden Hauses sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses) konnte im Berichtsjahr der Baubeginn erfolgen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Wirtschafts- und Klimapolitik der Bundesregierung stark beeinflusst.

Die zurzeit nicht absehbare Entwicklung der Energiekosten sowie die inflationsbedingte Preissteigerung bei fast allen Produkten werden unsere Liquidität beeinflussen.

Steigende Kosten für die Beschaffung von Energie und Material werden zwangsläufig höhere Mieten bedingen. Diese können bei einzelnen Mietern, besonders bei denen, die knapp über den Wohngeldgrenzen liegen, die Zahlungsfähigkeit übersteigen.

Andererseits können die Steigerungen bei den umlagefähigen Betriebskosten den Spielraum für weitere Mieterhöhungen stark einschränken.

Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ernsthaft in Frage gestellt werden würde dies eine Verminderung der Liquidität um ca. 80 TEUR in Jahr bedeuten.

Die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurden in die langfristige Planung (Wirtschafts- und Finanzplan 2023 bis 2033), soweit bekannt, berücksichtigt. Die Planung wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung mindestens zweimal jährlich fortgeschrieben.

Hannover, 16. Mai 2023

Der Vorstand

Hans-Joachim Galle

Rüdiger Scharnweber

**Wobau Hannover-Ost e.G.**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**AKTIVA**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.236,00	10.526,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.016.096,24	5.170.305,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.679,97	38.978,97
3. Grundstücke ohne Bauten	22.650,08	22.650,08
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.411,00	20.225,00
5. Anlagen im Bau	583.674,70	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	124.092,11	303.122,43
	5.802.604,10	5.555.281,72
	<b>5.806.840,10</b>	<b>5.565.807,72</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	695.951,68	699.968,14
2. Andere Vorräte	42.342,16	31.338,41
	738.293,84	731.306,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	18.792,70	21.223,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.417,60	19.982,40
	36.210,30	41.206,28
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	1.130.378,42	695.956,93
	<b>1.904.882,56</b>	<b>1.468.469,76</b>
	<b>7.711.722,66</b>	<b>7.034.277,48</b>

**PASSIVA**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.630,59	39.978,91
2. der verbleibenden Mitglieder	680.927,81	676.584,72
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
	719.558,40	716.563,63
	Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.153,81 EUR (Vj. 10.065,87 EUR)	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	687.100,00	666.100,00
2. Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	905.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.160.311,82	1.160.311,82
	2.752.411,82	2.731.411,82
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	0,00	42.628,84
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	183.108,89	-119.746,50
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus Rücklagen (+)	-21.000,00	100.615,78
	162.108,89	23.498,12
	<b>3.634.079,11</b>	<b>3.471.473,57</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	250.404,00	232.282,00
2. Steuerrückstellungen	4.835,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	87.700,00	143.500,00
	<b>342.939,00</b>	<b>375.782,00</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.127.510,10	1.526.593,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	749.144,59	794.348,53
3. Erhaltene Anzahlungen	694.292,41	668.930,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.229,38	10.139,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.320,92	80.261,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	80.206,49	86.954,62
- davon aus Steuern		
5.104,58 EUR (Vorjahr: 5.118,49) EUR)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
933,26 EUR (Vorjahr: 928,34) EUR)		
	<b>3.714.703,89</b>	<b>3.167.229,08</b>
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>20.000,66</b>	<b>19.792,83</b>
	<b>7.711.722,66</b>	<b>7.034.277,48</b>

**Wobau Hannover-Ost e.G.****Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.391.725,36	2.349.207,85
2. Veränderung des Bestandes unfertigen Leistungen	-4.016,46	34.946,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.456,40	8.606,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	99.794,30	60.785,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.304.482,84	1.552.909,88
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>1.185.476,76</b>	<b>900.635,72</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	326.506,69	357.864,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	91.862,67	95.753,46
- davon für Altersversorgung		
18.700,09 EUR (Vorjahr 19.663,41 EUR)		
	418.369,36	453.617,62
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	233.823,88	233.814,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	191.814,78	197.381,89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,19	26,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.671,70	53.221,97
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 4.400,00 EUR (Vj. 4.616,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.316,36	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>265.481,87</b>	<b>-37.373,54</b>
14. Sonstige Steuern	82.372,98	82.372,96
<b>15. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)</b>	<b>183.108,89</b>	<b>-119.746,50</b>
16. Gewinnvortrag	0,00	42.628,84
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-21.000,00	0,00
18. Entnahme aus den freien Rücklagen	0,00	100.615,78
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>162.108,89</b>	<b>23.498,12</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

### **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 2022 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 in der Regel 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 2022 keine Abschreibungen vorgenommen. Im Vorjahr wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.434,84 EUR außerplanmäßig abgeschrieben.

### **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 1,78 % 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 01.01.2022	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	666.100,00	0,00	21.000,00	0,00	687.100,00
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	1.160.311,82	0,00	0,00	0,00	1.160.311,82
<b>Ergebnismrücklagen gesamt</b>	<b>2.731.411,82</b>	<b>0,00</b>	<b>21.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.752.411,82</b>

Im Vorjahr wurden aus den freien Rücklagen 100.615,78 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 11.388,00 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	2.127.510,10 (1.526.593,45)	91.790,24 (99.083,33)	398.594,51 (346.628,03)	1.637.125,35 (1.080.882,09)	2.127.510,10 (1.526.593,45)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	749.144,59 (794.348,53)	44.337,36 (45.354,86)	189.313,39 (184.475,37)	515.493,84 (564.518,30)	749.144,59 (794.348,53)
Erhaltene Anzahlungen	694.292,41 (668.930,73)	694.292,41 (668.930,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.229,38 (10.139,96)	8.229,38 (10.139,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	55.320,92 (80.261,79)	55.320,92 (80.261,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	80.206,49 (86.954,62)	80.206,49 (86.954,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.714.703,89 (3.167.229,08)</b>	<b>974.176,80 (990.725,29)</b>	<b>587.907,90 (531.103,40)</b>	<b>2.152.619,19 (1.645.400,39)</b>	<b>2.876.654,69 (2.320.941,98)</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	2	0
	<u>5</u>	<u>0</u>

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl Mitglieder
Stand 01.01.2022	813
Verstorbene frühere Jahre	- 5
Zugänge 2022	48
Abgänge 2022	- 45
Stand 01.01.2023	811

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.343,09 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

	<u>EUR</u>
Das Geschäftsjahr 2022 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	183.108,89
und der Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	<u>-21.000,00</u>
einen Bilanzgewinn zeigt	<u><u>162.108,89</u></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>23.543,97</u>
- Vortrag auf neue Rechnung	138.564,92

Hannover, 16. Mai 2023

Wobau Hannover-Ost e.G.

Hans-Joachim Galle  
Vorstan

Rüdiger Scharnweber  
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand	Zugänge	Korrekturen	Umbuchg.	Abgänge	Stand	Kumulierte	Änderung der	Abschreibungen in Zusammenhang mit	kumulierte	Stand	Stand	
	01.01.2022	2022	2022	2022	2022	31.12.2022	Abschreibungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	31.12.2022	31.12.2021	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>													
	108.508,73	0,00	0,00	0,00	0,00	108.508,73	97.982,73	6.290,00	0,00	0,00	104.272,73	4.236,00	10.526,00
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.358.978,52	64.278,54	0,00	0,00	0,00	13.423.257,06	8.188.673,28	218.487,54	0,00	0,00	8.407.160,82	5.016.096,24	5.170.305,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	193.664,26	0,00	0,00	0,00	0,00	193.664,26	154.685,29	3.299,00	0,00	0,00	157.984,29	35.679,97	38.978,97
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	163.008,58	5.933,34	0,00	0,00	27.894,43	141.047,49	142.783,58	5.747,34	0,00	27.894,43	120.636,49	20.411,00	20.225,00
5. Anlagen im Bau	0,00	342.158,48	0,00	241.516,22	0,00	583.674,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	583.674,70	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	303.122,43	62.485,90	0,00	-241.516,22	0,00	124.092,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.092,11	303.122,43
	14.041.423,87	474.856,26	0,00	0,00	27.894,43	14.488.385,70	8.486.142,15	227.533,88	0,00	27.894,43	8.685.781,60	5.802.604,10	5.555.281,72
	14.149.932,60	474.856,26	0,00	0,00	27.894,43	14.596.894,43	8.584.124,88	233.823,88	0,00	27.894,43	8.790.054,33	5.806.840,10	5.565.807,72

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022**

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

-Sokrates-

Mit dem Zitat von Sokrates möchte der Aufsichtsrat, Sie liebe Mieter und Mitglieder bitten, gemeinsam mit Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung die Chance zu nutzen, um den neuen eingeschlagenen Weg in die Zukunft weiterhin zu gestalten.

Der Neubau in der Liebrechtstraße 9 A macht merklich sichtbare Fortschritte.

Anfängliche Schwierigkeiten wurden dank der guten und engen Zusammenarbeit zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft Hannover-Ost, dem Architekten Herrn Othmer und den Handwerkern bearbeitet und abgestellt.

Wir haben das Glück, in einer soliden Wohnungsbaugenossenschaft zu leben. Bei uns gelten vorrangig Meinungsfreiheit und Mieteranliegen (auch wenn das offenbar nicht jeder so wahrnimmt). Die Leerstandsquote unserer Wohnungen hat im Jahr 2022 sich leider etwas erhöht. 15 langjährige Mieter sind verstorben und eine große Anzahl von Mietern ist aus Altersgründen in altersgerechte Wohnungen umgezogen. Die Sanierungsmaßnahmen der verlassenen Wohnungen kosten eine Menge an Zeit, Geld und Verfügbarkeit der Handwerkerleistungen.

Eine große Herausforderung für unsere fachkompetente Verwaltung.

Dazu kommt, dass mit dem Neubau der Liebrechtstraße 9 a ein neues Zeitalter in unserer Wohnungsbaugenossenschaft begonnen hat. Das Ziel ist und wird auch weiterhin sein, guten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – die Mittel dafür sind da, das Know-how auch. Lassen wir uns also nicht bange machen durch die vielen Schwarzseher, sondern tun wir uns selbst den Gefallen, auch das Positive zu erkennen

Im Berichtszeitraum 2022 hat der Aufsichtsrat sich in zehn Sitzungen mit dem Vorstand zusammengesetzt. Darüber hinaus haben Kassenbestandsaufnahme, neun Sitzungen im Aufsichtsrat und Gespräche mit dem Bauausschuss, in Person von Herrn Oesterheld und unserem Architekten Herrn Othmer, stattgefunden.

Der Jahresabschluss 2022 wurde im Mai 2023 fertiggestellt, vom Vorstand geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 16. Mai 2023 vorgelegt. Der erstellte Abschluss wurde vom Aufsichtsrat geprüft und genehmigt

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

Hannover, 23.05.2023

Wolfgang Horch  
Aufsichtsratsvorsitzender