

Mehr als vier Wände ...

Wobau
Hannover 

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2023**

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

**GenReg 235
beim AG Hannover**

Wobau Hannover-Ost e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR
PASSIVA			
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.437.714,54	4.236,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.426,00		40.807,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.543.413,41	5.016.096,24	700.639,46
3. Grundstücke ohne Bauten	32.382,97	35.679,97	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.650,08	22.650,08	
5. Anlagen im Bau	50.102,00	20.411,00	
6. Bauvorbereitungskosten	1.657.314,32	583.674,70	
	129.425,76	124.092,11	
		5.806.640,10	
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.873.240,60		
1. Unfertige Leistungen	744.837,91	695.951,68	
2. Andere Vorräte	0,00	42.342,16	
		738.293,84	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.799,69	18.792,70	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	45.947,94	17.417,60	
		36.210,30	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.066.655,06	1.130.378,42	
C Rechnungsabgrenzungsposten			
	0,00	1.904.882,56	
D. noch auszugleichende zwischen- und Verrechnungskonto			
	0,00	0,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		138.564,92	0,00
2. Jahresüberschuss	744.837,91	301.172,98	183.108,89
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus Rücklagen (+)	0,00	-30.117,30	-21.000,00
		409.620,60	162.108,89
		3.933.596,99	3.634.078,11
IV. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	15.799,69	250.942,00	250.404,00
2. Steuerrückstellungen	45.947,94	37.249,39	4.835,00
3. Sonstige Rückstellungen		78.245,56	87.700,00
		366.436,95	342.939,00
V. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.335.719,86	2.127.510,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		704.942,75	749.144,59
3. Erhaltene Anzahlungen		715.481,13	694.282,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.984,70	8.229,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		131.057,22	55.320,92
6. Sonstige Verbindlichkeiten		91.469,04	80.208,49
- davon aus Steuern			
5.038,99 EUR (Vorjahr: 5.104,58) EUR)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
73,05 EUR (Vorjahr: 933,26) EUR)			
D Rechnungsabgrenzungsposten			
		22.266,50	20.000,66
		5.988.654,70	3.714.703,89
		10.310.955,14	7.711.722,66

Wobau Hannover-Ost e.G.

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.428.805,66	2.391.725,36
2. Veränderung des Bestandes unfertigen Leistungen	48.886,23	-4.016,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.361,29	2.456,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	52.194,91	99.794,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.125.187,55	-1.304.482,84
6. Rohergebnis	1.408.060,54	1.185.476,76
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-355.097,63	-326.506,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-81.834,74	-91.862,67
	-436.932,37	-418.369,36
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-271.634,16	-233.823,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-201.453,21	-191.814,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.072,49	1,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-83.159,12	-68.671,70
- davon Zinsanteil der Zuführungen zur Pensionsrückstellung 4.512,00 EUR (Vj. 4.400,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-33.408,23	-7.316,36
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	383.545,94	265.481,87
14. Sonstige Steuern	-82.372,96	-82.372,98
15. Jahresüberschuss	301.172,98	183.108,89
16. Gewinnvortrag	138.564,92	0,00
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-30.117,30	-21.000,00
18. Bilanzgewinn	409.620,60	162.108,89

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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 2023 keine Abschreibungen 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 2018 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 1,82 % 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 01.01.2023	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr entnommen	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	687.100,00	0,00	30.117,30	0,00	717.217,30
Bauerneuerungsrücklage	905.000,00	0,00	0,00	0,00	905.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.311,82	0,00	0,00	0,00	1.160.311,82
Ergebnisrücklagen gesamt	2.752.411,82	0,00	30.117,30	0,00	2.782.529,12

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 2.582,00 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	4.335.719,86 (2.127.510,10)	141.740,76 (91.790,24)	586.330,86 (398.594,51)	3.607.648,24 (1.637.125,35)	4.335.719,86 (2.127.510,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	704.942,75 (749.144,59)	45.495,28 (44.337,36)	194.337,10 (189.313,39)	464.974,85 (515.493,84)	704.942,75 (749.144,59)
Erhaltene Anzahlungen	715.481,13 (694.292,41)	715.481,13 (694.292,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.984,70 (8.229,38)	9.984,70 (8.229,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	131.057,22 (55.320,92)	131.057,22 (55.320,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	91.469,04 (80.206,49)	91.469,04 (80.206,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	5.988.654,70 (3.714.703,89)	1.135.228,13 (974.176,80)	780.667,96 (587.907,90)	4.072.623,09 (2.152.619,19)	5.040.662,61 (2.876.654,69)

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 01.01.2023	811
Verstorbene frühere Jahre	-11
Zugänge 2023	58
Abgänge 2023	- 56
Stand 01.01.2024	813

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.711,65 EUR vermehrt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Bilanzstichtag 31.12.2023 für Aufträge in Höhe von 1,4 Millionen Euro, die noch nicht ausgeführt waren.

Prüfungsverband

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

Vorstand

Hans-Joachim Galle	bis 30.11.2023
Rüdiger Scharnweber	bis 31.07.2023
Peer-Oliver Pülm	seit 01.09.2023
Heike Schmidt	seit 01.01.2024

Aufsichtsrat

Wolfgang Horch	Pensionär	Vorsitzender
Birgit Heuer	Rentnerin	(stellvertretende Vorsitzende)
Axel Dürr	Rentner	
Rene Oesterheld	Dipl.-Ingenieur (Univ.)	Schriftführer
Werner Skambraks	Rentner	

Ergebnisverwendung

	<u>EUR</u>
Das Geschäftsjahr 2023 schließt ab	
mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	301.172,98
und der Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-30.117,30
Zwischensumme	271.055,68
Gewinnvortrag	<u>138.564,92</u>
einen Bilanzgewinn zeigt	<u>409.620,60</u>

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

	<u>EUR</u>
- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von	<u>23.758,97</u>
(entspricht 3,5 % auf das dividendenberechtigte Guthaben)	
- Vortrag auf neue Rechnung	<u>385.861,63</u>
	<u>409.620,60</u>

Hannover, 29.04.2024

Wobau Hannover-Ost e.G.

Peer-Oliver Pülm
Vorstand

Heike Schmidt
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023

**Für Wunder muss man beten,
für Veränderungen aber arbeiten**

Thomas von Aquin

Mit diesem Zitat möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Mitgliedern für das uns in den vergangenen 12 Monaten entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Einige Anmerkungen zu Beginn des Berichtes: Im letzten Berichtszeitraum haben unsere angekündigten Veränderungen im Personalwesen stattgefunden. Der Auftrag durch unsere Mitglieder und dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., die Personalkosten zu optimieren und für eine Langfristigkeit zu Sorgen, wurde begonnen.

Die Frage war: Wie muss man einen gemeinsamen Lebensraum aufstellen, damit die Dienstleistungen für die Mieterinnen und Mieter möglichst gut und finanzierbar sind und auch der Vorstand / Verwaltung adäquat arbeiten können?

Die Frage lautet nicht, ob Wandel sein muss. Er passiert. Die Frage lautet, ob Bewährtes über Bord gehört. Was wir brauchen, ist eine Rückbesinnung auf die Fundamente einer Wohnungsbaugenossenschaft.

Erinnern wir uns: Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind **Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.**

Wer Mitglied in unserer Genossenschaft wird, weiß, dass darauf Verlass ist. Und er weiß, dass er selbst seinen Beitrag zur guten Nachbarschaft leisten kann, muss und sollte.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren gut weiterentwickelt. Die Mitgliederzahlen wachsen und die Leerstandsquote sinkt permanent. Sicher, nicht alle Wünsche haben sich erfüllt. Unser Budget ist deutlich gewachsen, dafür erfüllt die Wohnungsbaugenossenschaft auch mehr Aufgaben und Vorgaben als bei ihrer Gründung.

Im Berichtszeitraum 2023 hat der Aufsichtsrat sich in insgesamt 31 Sitzungen mit dem Vorstand sowie Aufsichtsrat separat zusammengesetzt. Darüber hinaus wurde durch den Bauausschuss, Herrn Renè Oesterheld, der aktuelle Neubau in der Liebrechtstraße 9 A kontinuierlich mit unserem Vorstand fachkompetent begleitet. Des Weiteren fand eine konstituierende Sitzung und eine Kassenbestandsaufnahme statt.

Der Jahresabschluss 2023 wurde im Mai 2024 fertiggestellt, vom Vorstand geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 14.05.2024 vorgelegt. Der erstellte Abschluss wurde vom AR geprüft und genehmigt.

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

Hannover, 17.05.2024

Wolfgang Horch

Vorsitzender des Aufsichtsrates