

WGH-HERRENHAUSEN EG GESCHÄFTSBERICHT





WGH-HERRENHAUSEN eG | GESCHÄFTSBERICHT 2019

Herausgeber

WGH-Herrenhausen eG
Königsworther Platz 2, 30167 Hannover
Tel. 0511 97196-0
Fax 0511 97196-40
E-Mail info@wgh-herrenhausen.de
www.wgh-herrenhausen.de

Konzeption & Layout

Annette Lührs, Burgdorf

Fotos

Christian Wyrwa, Hannover

Druck & Verarbeitung

QUBUS Media GmbH, Beckstraße 10, 30457 Hannover

Inhalt

1. Die WGH-Herrenhausen eG	4
1.1 Grundlagen des Unternehmens	5
1.2 Organe der Genossenschaft	5
1.3 Kooperationspartner und Beteiligungen	7
1.4 Wohngebiete im Überblick	8
2. Lagebericht	10
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland	11
2.1.2 Entwicklung der Branche	11
2.1.3 Wirtschaftliche Entwicklung in Hannover	15
2.2 Geschäftsverlauf	16
2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick	16
2.2.2 Vermietung	16
2.2.3 Investitionen	16
2.2.4 Betriebskostenmanagement	17
2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung	17
2.2.6 Personal	17
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
2.3.1 Vermögenslage	19
2.3.2 Finanzlage	20
2.3.3 Ertragslage	20
2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	21
2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
2.5 Schlussbemerkung	22
3. Jahresabschluss	23
3.1 Bilanz zum 31.12.2019	24
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	26
3.3 Anhang zum Jahresabschluss	27
3.3.1 Allgemeine Angaben	27
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
3.3.3 Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
3.3.4 Sonstige Angaben	33
3.3.5 Nachtragsbericht	34
3.3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns.....	34
4. Bericht des Aufsichtsrates	35

1. DIE



WGH-HERRENHAUSEN eG

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft ist mit Sitz in Hannover am 15. Mai 1903 gegründet und unter Nr. 268 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen worden. Die letzte Neufassung der Satzung vom 15.06.2017 ist am 20.09.2017 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Die WGH-Herrenhausen fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann darüber hinaus Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Region Hannover. Der Unternehmenssitz befindet sich in 30167 Hannover, Königsworther Platz 2, der Gerichtsstand ist Hannover. Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 erfolgt durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V..

Die WGH-Herrenhausen verfügt über 684 Wohn- und Geschäftsbauten mit 5.139 Mietwohnungen (davon 7 Gästewohnungen), 75 Gewerbeeinheiten, 3 eigengenutzte Büros, 1.273 Garagen und Stellplätze. Hinzu kommen 2 gemietete Objekte und 2 Liegenschaften, die für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) verwaltet werden, sowie die Verwaltung von zwei Wohnungseigentümergeinschaften.

1.2 Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Michael Jedamski – *Vorstandsvorsitzender*
Constantin Heinze

Aufsichtsrat:

Thomas Lang – *Bankbevollmächtigter*
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonja Grundmann – *Versicherungskauffrau*
stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Rainer H. David – *Soziologe (M.A.)*

Thomas Hinze – *Malermeister*

Michael K. Mehr – *Verwaltungsfachwirt*

Jens Grundt – *Dipl.-Ingenieur*

Nachruf

Im November 2019 verstarb unser früheres Aufsichtsratsmitglied Evelin Gremmel im Alter von 75 Jahren. Von 1994 bis zu ihrem altersbedingten Ausscheiden 2009 hat sie durch ihr freundliches Wesen und ihren gesunden Menschenverstand stets ausgleichend im Aufsichtsrat gewirkt.

Im März 2020 verstarb der frühere Vorsitzende des Aufsichtsrates Eike Michaelis im Alter von 77 Jahren. Er gehörte dem Gremium von 1988 bis 2007 an und war als langjähriges Mitglied über viele Jahre Vertreter der Genossenschaft. Wir verlieren mit ihm einen Freund und Förderer unserer Genossenschaft.

Aufsichtsrat, Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WGH-Herrenhausen eG werden den beiden Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Arndt, Gerhard	Westerfeldstraße 3 30419 Hannover	Holste, Günter	Vinnhorster Weg 67 B 30419 Hannover
Arndt, Sylvia	Crusiusstraße 9 30419 Hannover	Holtzhauer, Julia	Arnumer Straße 12 30880 Laatzen
Baumgarten, Hans-Bernd	Rampenstraße 5 30449 Hannover	Jeromin, Dieter	Süntelstraße 2 B 30419 Hannover
Baur, Wolfgang	Stünkelstraße 8 C 30419 Hannover	Joppich, Bernd	Kuckuckskamp 40 30855 Langenhagen
Bock, Holger	Droehnenstraße 8 30455 Hannover	Kalotschke, Wilfried	Lüssenhopstraße 15 A 30419 Hannover
Bystron, Edith	Ehrhartstraße 3 30455 Hannover	Kaufner, Günter	Siebertalstraße 10 30419 Hannover
Dankenbrink, Dieter	Davenstedter Straße 60 30453 Hannover	Kellner, Jörg-Udo	Hasenberg 18 30419 Hannover
Delitz-Kater, Klaus-Dieter	Vahrenwalder Straße 54 30165 Hannover	Kiesrau, Wolfgang	Dannenbergsstraße 20 30459 Hannover
Dorndorf, Rüdiger	Crystalstraße 3 30419 Hannover	Krause, Andrea	Schubertweg 8 31319 Sehnde
Drees, Jürgen	Crusiusstraße 7 30419 Hannover	Krause, Mike	Schubertweg 8 31319 Sehnde
Elsner, Andris	Baumgartenstraße 28 30419 Hannover	Krüger, Bernhard	Harzburger Straße 11 30419 Hannover
Engeleit, Martin	Haltenhoffstraße 227 30419 Hannover	Küfner, Dieter	Westerfeldstraße 11 30419 Hannover
Fengler, Gisela	Schillerstraße 10 30926 Seelze	Kusai, Detlef	Haltenhoffstraße 166 30419 Hannover
Fischer, Eberhard	Vinnhorster Weg 91 30419 Hannover	Mademann, Philip	Mecklenheidestraße 93 30419 Hannover
Geiseler, Birgitta	Försterkamp 24 30539 Hannover	Maring, Bernd	Wichernstraße 10 30455 Hannover
Graf, Manuela	Bussiliatweg 29 30419 Hannover	Mente, David	Süntelstraße 2 B 30419 Hannover
Grundke, Steffen	Herrenhäuser Markt 5 30419 Hannover	Mertens, Elke	Herrenhäuser Markt 5 30419 Hannover
Hackbarth, Nadine	Klosterfeldstraße 9 30926 Seelze	Neugebauer, Dieter	Vinnhorster Weg 79 30419 Hannover
Hamann, Stefan	Herrenhäuser Markt 1 30419 Hannover	Neumann, Horst	Fiemesstraße 9 30419 Hannover
Henke, Wolfgang	Spanuthstraße 5 30419 Hannover	Oblau, Joachim	Baumgartenstraße 23 30419 Hannover
Höger, Helmut	Lippertweg 13 30419 Hannover	Ort, Bernd-Walter	An Mußmanns Haube 7 30419 Hannover
Hoffmeister, Philipp	Malortiestraße 7 30419 Hannover	Papsch, Gerold	Herrenhäuser Markt 3 30419 Hannover
Holste, Andrea	Vinnhorster Weg 67 B 30419 Hannover	Politze, Karl-Heinz	Am Kanonenwall 5 30169 Hannover

Pruschinski, Uwe	Stünkelstraße 6 30419 Hannover
Recht, Manfred	Höhnenkamp 23 30827 Garbsen
Rickenberg, Wilhelm	Ortmannweg 15 30419 Hannover
Ruthemann, Thomas M.	Haltenhoffstraße 189 B 30419 Hannover
Schafhäuser, Benjamin	Vinnhorster Weg 67 C 30419 Hannover
Schnabel, Karl-Dietrich	Crusiusstraße 2 30419 Hannover
Schneider, Wolfgang	Ritterspornweg 10 30890 Barsinghausen
Scholte, Norbert	Stöckener Straße 11 30419 Hannover
Schubert, Klaus	Bodetalweg 2 30419 Hannover
Sommer, Kerstin	Siebertalstraße 12 30419 Hannover
Stansch, Peter	Wernigeroder Weg 22 30419 Hannover
Stein, Adolf	Salzweg 49 30455 Hannover
Stenzel, Rita	Moosbergstraße 6 30419 Hannover
Straßenmeyer, Frank	Verdener Platz 9 30419 Hannover
Tasche, Wolfgang	Herrenhäuser Markt 7 30419 Hannover
Teynil, Hans-Jürgen	Vinnhorster Weg 65 30419 Hannover
Treichel, Sigrid	Fehrsweg 37 30655 Hannover
von der Heyde, Wilfried	Klewegarten 11 30449 Hannover
Weber, Holger	Alte Stöckener Straße 48 30419 Hannover
Weferling, Frank	Aschrottstraße 12 34119 Kassel
Weiser, Marianne	Haltenhoffstraße 187 30419 Hannover
Wiemer, Susanne	Meldaustraße 27 30419 Hannover

1.3 Kooperationspartner und Beteiligungen

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
- DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg
- Verwaltungs-Berufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, 22281 Hamburg
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (agv)
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- WGH-Herrenhausen Stiftung
Königsworther Platz 2, 30167 Hannover
- ArGeWo Hannover, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
Am Holzgraben 1, 30161 Hannover
- Industrie- und Handelskammer Hannover
Schiffgraben 49, 30175 Hannover
- FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
- Klimaschutzagentur Region Hannover gGmbH
Goethestraße 19, 30169 Hannover

1.4 Wohngebiete im Überblick

Stadtteil- und Straßenverzeichnis des Bestandes:

Badenstedt

Am Lohgraben
Am Soltekampe
Benther-Berg-Straße
Burgundische Straße
Henzeweg
Im Reihpiepenfelde
Lyraweg
Nauheimer Straße
Plantagenstraße
Riechersstraße
Rothenfeldstraße
Salzhemmendorfer Straße
Salzweg
Schildtstraße
Wichernstraße

Berenbostel

Eichendorffstraße
Osterwalder Straße

Burg

Bodetalweg
Gretelriede
Harzburger Straße
Siebertalstraße
Vinnhorster Weg
Wernigeroder Weg

Davenstedt

Davenstedter Platz
Ehrhartstraße
Hahnenseestraße
Heisterbergallee
Langrederstraße

Godshorn

Am Schapdamm
Kapellenstraße

Hainholz

Glashüttenstraße

Herrenhausen

An Mußmanns Haube
Bauvereinsweg
Bussilliatweg
Crystalstraße
Erich-Klabunde-Hof
Haltenhoffstraße
Herrenhäuser Markt
Herrenhäuser Straße
Lütgertweg
Malortiestraße
Meldaustraße
Ortmannweg
Spanuthstraße
Westerfeldstraße

Innenstadt

Brühlstraße
Celler Straße
Eichstraße
Hagenstraße
Perlstraße

Kronsberg

Försterkamp
Krügerskamp
Papenkamp
Weinkampswende

Langenhagen

Bahnhofstraße
Fröbelweg

Ledeburg

Am Fuhrenkampe
Auf der Spannriede
Baldeniusstraße
Buschriede
Butanstraße
Crusiusstraße
Lippertweg
Mecklenheidestraße
Schönbergstraße
Stünkelstraße
Verdener Platz

Leinhausen

Eilser Masch
Greibenberg
Hasenberg
Stöckener Straße

Letter

Alte Aue
Kastanienplatz
Klosterfeldstraße

Linden

Elisenstraße
Klewergarten
Stärkestraße

Nordstadt

Paulstraße
Windthorststraße

Ricklingen

Auf der Papenburg
Dannenbergstraße
Höpfnerstraße
Nordfeldstraße
Ricklinger Stadtweg

Seelze

Döteberger Straße
Franz-Liszt-Weg
Goethestraße
Gustav-Adolf-Straße
Hannoversche Straße
Heimstättenstraße
Kurt-Schumacher-Straße
Obentrautstraße
Rudolf-Breitscheid-Straße
Schillerstraße
Weizenkamp
Wunstorfer Straße

Sehnde

Brahmsweg
Mozartstraße
Schubertweg
Schumannweg

Stöcken

Alte Stöckener Straße
An der Oberen Marsch
Baumgartenstraße
Hemelingstraße
Letterstraße
Lüssenhopstraße
Moosbergstraße
Obentrautstraße
Onnengaweg
Stöckener Straße
Süntelstraße

Südstadt

Große Düwelstraße
Kestnerstraße
Krausenstraße
Lutherstraße
Simrockstraße
Stolzelstraße

Vahrenwald-List

Lilli-Friedemann-Ring

● Hier sind die Wohnungen der WGH-Herrenhausen zu finden:



2. LAGEBERICHT



2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs – Staat erzielt Rekordüberschuss

Auch im Jahr 2019 konnte Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen, wie in den letzten neun Jahren zuvor, ein Wirtschaftswachstum verzeichnen. Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 % gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 % ab. Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 % gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3 %).

Die Wirtschaftsleistung stieg im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch relativ stark an (kalenderbereinigt +1,0 %). Der Zuwachs fiel jedoch im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (0,3 bzw. 0,5 %). Hauptsächlich waren für die schwächere Entwicklung Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP verantwortlich. Die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, ist mit einem Minus von 3,6 % deutlich zurückgegangen.

Positive Beiträge kamen von der Dienstleistungsseite und insbesondere auch vom Baugewerbe mit einem Plus von 2,9 bzw. 4,0 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Säule der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Binnennachfrage und Export haben maßgeblich zur wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Im Vorjahresvergleich wurden mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+1,9 %). Auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte lag 2019 preisbereinigt um 1,6 % über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 %.

Eine kräftige Steigerung gab es bei den Bruttoanlageinvestitionen. Die Bauinvestitionen stiegen preisbereinigt um 3,8 %. Hauptsächlich waren Wohnungs- und Tiefbau daran beteiligt. Forschung und Entwicklung stiegen um 2,7 %, bei den Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen / Geräte / Fahrzeuge) gab es ein Plus von 0,4 %.

Die Bruttoanlageinvestitionen inklusive Vorratsveränderung waren im Vorjahresvergleich mit einem Minus von 1,7 % rückläufig.

Einen deutlichen Anstieg gab es bei den Arbeitseinkommen (+4,5 %). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren rückläufig (-0,5 % und -2,9 %).

Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich, wie Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte, belasten das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann im Jahr 2019 das achte Mal in Folge einen deutlichen Überschuss von 49,8 Mrd. Euro (im Vorjahr 62,4 Mrd. Euro) verbuchen.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit bedeutsamem Beitrag

Mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 1,4 % (2018: 1,1 %). Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 % der Bruttowertschöpfung. Die vergleichsweise unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. Die Bruttowertschöpfung in Preisen lag bei der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 bei 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 und 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). Im Berichtsjahr waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

2.1.2 Entwicklung der Branche

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Im Jahr 2019 hat das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich mit 430,2 Mrd. Euro bzw. einem Plus von 8,7 % zugelegt. Der Wohnungsbau ist ein wesentlicher Träger dieser Entwicklung. Für Neubau und Modernisierungen des Bestandes wurden laut DIW etwa 244,6 Mrd. Euro (+8,8 %) investiert. Auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand entfielen 78,5 Mrd. Euro bzw. 166,1 Mrd. Euro. Auch der öffentliche Bau legte mit 60,7 Mrd. Euro um 11,2 % zu, der Wirtschaftsbau mit 124,9 Mrd. Euro um 7,4 %.

Die Baukonjunktur ist damit auf positivem Kurs und wird dies voraussichtlich in naher Zukunft bleiben. Für das Jahr 2020 wird ein Bauvolumen von rund 459 Mrd. Euro prognostiziert, für 2021 485 Mrd. Euro. Das entspricht einer weiteren Steigerung von 6,6 % und 5,8 %. Dabei bleibt der Wohnungsbau weiterhin tragende Säule mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Als Folge der immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen zu verzeichnen. Im November 2019 lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude 3,8 % höher als im Vorjahresmonat. Von August bis November 2019 erhöhten sich die Preise um 0,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen von November 2018 bis November 2019 um 3,6 %. Auch Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 % mehr, Erdarbeiten stiegen um 5,2 %, Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,5 %, Ausbauarbeiten um 3,9 % und Heizanlagen sowie zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 % teurer. Bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen wurden Preiserhöhungen von 4,9 % festgestellt, im Metallbau 4,3 %, bei Wärmedämmverbundsystemen 4,2 % und die Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 4,1 %. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerungs- bzw. Inflationsrate betrug im Berichtsjahr etwa 1,4 %.

Auch Lohn- und Materialkosten stiegen 2019 an. Hintergrund dafür sind der ausgeprägte Fachkräftemangel, sowie staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Positiv sind auch die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Zinsen für Baugeld sind weiter auf sehr niedrigem Niveau, gegenüberstehend sind die geringen Renditen für Anlagealternativen. Vor allem in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage sind auch die im Wohnungsbau zu erzielenden Renditen gesunken. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, ist ein Rückgang beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von Metropolen ist bereits jetzt erkennbar.

Die Aussichten auf dem Arbeits- und Einkommensmarkt sind weiterhin positiv. Die Wohnraumnachfrage ist insbesondere in Großstädten groß. Der Aufwärtstrend wird voraussichtlich im Jahr 2020 fortgesetzt werden. Entsprechend gut sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft. Negative Einflüsse gehen von der laufenden Debatte um weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

Plus bei Baugenehmigungen

Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Im Berichtsjahr 2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von 1,3 % bzw. 4000 mehr Wohnungen gegenüber 2018. Für das gesamte Jahr 2019 wird mit etwa 360.000 Genehmigungen gerechnet. Die Anzahl der Genehmigungen stieg, nach einem Rückgang in den Vorjahren, wieder an. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden insgesamt 83.600 (+1,5 %, bzw. 0,9 %) Genehmigungen erteilt. Leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (75.500 und einem Minus von 1,7 %). Um die tatsächliche Wohnungsnachfrage bedienen zu können, müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit liegt Prognosen zufolge bei 350.000 bis 400.000 Wohnungen. Davon zählen rund 80.000 zum sozialen Wohnungsbau, 60.000 zum preisgünstigen Marktsegment.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung, was einen neuen Höchstwert bedeutet. Gleichwohl leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung. In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Die bauliche Entwicklung wird durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken gebremst, sowie auch an Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und der bauausführenden Seite (Baugewerbe und Handwerk). Auf der anderen Seite stehen anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Die Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Jahr 2019. Das entspricht auch der Erwartung vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie für 2020.

Laut dem Statistischen Bundesamt wurden 2018 tatsächlich 285.900 Einheiten realisiert, in 2017 wurden 284.800 realisiert, 2016 waren es 277.700 Einheiten und 2015 noch 247.700 Einheiten. Trotz dieser steigenden Tendenz ist eine Deckung des zu erwartenden Neubaubedarfs auch vor dem Hintergrund der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich.

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten im bauausführenden Gewerbe ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Etwa 693.300 genehmigte Wohnungen warten derzeit auf ihre Fertigstellung (im Vorjahr 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand: Arbeitslosenquote sinkt – Zuwanderung sinkt
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl steigt damit um etwa 400.000, bzw. 0,9 %. Das ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung.

Verantwortlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung. Im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten und Selbständigen ist im Jahr 2019 rückläufig. Dagegen ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten, also Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen, laut Bundesagentur für Arbeit um 3,6 % bzw. 123.600 gestiegen und liegt nun bei 3.538.000.

Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. 2018 lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Arbeitslos gemeldet waren 2019 jahresdurchschnittlich 2,27 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 % (im Vorjahr 5,2 %). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit mit 9,9 % und Bayern die niedrigste mit 2,8 %. (Quelle: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.)

Mit Bedacht auf die steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken wird für 2020 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,1 % gerechnet.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut rückläufig, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde.

Bisherige Berechnungen zeigen, dass 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt wurden, davon 142.500 Erstanträge. 2018 waren es 185.850 Anträge, davon 161.900 Erstanträge. Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang von 78 %, damals wurden als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015 noch 745.500 Asylanträge gestellt. Hauptsächlich kommen die Flüchtlingsmigranten aus Syrien, Irak, Türkei und Afghanistan und bilden so etwa 48 % der Antragsteller.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

In 2019 ist die Bevölkerung Deutschlands auf 83,2 Mio. gewachsen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht (+200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist ausschließlich weiterhin begründet in der Zuwanderung. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen.

Im Berichtsjahr sind nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren worden und 940.000 gestorben.

Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten, wenn auch mit regional sehr deutlichen Unterschieden. Mit Rückgängen der Bevölkerung wird spätestens ab 2040 gerechnet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Diese Zahl stieg zwischen 2000 und 2018 um 9,7 % auf 41,4 Mio., während die Einwohnerzahl zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen.

Prognostiziert wird in den kommenden 20 Jahren durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl. Dies ist auch das Ergebnis der inzwischen 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Demographen rechnen mit einer Bevölkerungszahl zwischen 74 und 83 Mio. Menschen in Deutschland.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick – Europäisches Umfeld

Das siebte Jahr in Folge verzeichnet die europäische Wirtschaft ein Wachstum. In Erwartung robuster Arbeitsmärkte und sinkender Arbeitslosigkeit wird auch für 2020 und 2021 mit weiterem Wachstum gerechnet. Die Unsicherheit mit Blick auf die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dennoch hoch. Das verarbeitende Gewerbe, das vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen steht, ist vor allem betroffen. Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpfterem Wachstum und geringer Inflation bevorstehen. Der aktuellen Prognose der Europäischen Kommission zufolge soll das Bruttoinlandsprodukt des Euroraums 2019 um 1,1 % gewachsen sein. Für 2020 und 2021 wird mit jeweils 1,2 % gerechnet. Die tatsächliche Entwicklung wird wegen anhaltender Handelskonflikte insbesondere zwischen den USA und China, dem bevorstehenden Brexit und der insgesamt hohen politischen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen abhängen.

Die EU-weite Schaffung von Arbeitsplätzen wurde durch die veränderten Rahmenbedingungen bisher wenig beeinträchtigt. Dies ist darin begründet, dass sich die Beschäftigung mehr in Richtung des Dienstleistungssektors verlagert. Die Beschäftigung verzeichnet ein Rekordhoch, die Arbeitslosigkeit ist in der EU so niedrig wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Auch wenn per Saldo nicht mehr so viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wird die Arbeitslosenquote im Euroraum voraussichtlich von 7,6 % in diesem Jahr auf 7,4 bzw. 7,3 % in 2020 bzw. 2021 sinken. Die Inflation im Euroraum hat sich verlangsamt. Verantwortlich dafür sind sinkende Energiepreise und die Tatsache, dass Unternehmen die höheren Lohnkosten zuletzt überwiegend aus ihren Margen bestritten haben. Der Inflationsdruck soll auch in den kommenden zwei Jahren gering bleiben. In 2019 und 2020 wird mit 1,2 % gerechnet, für 2021 mit 1,3 %.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender politischer Unsicherheit hat das globale BIP-, Handels- und Investitionswachstum nachgelassen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erwartet wie die Weltbank und der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2019 ein weltweites Wachstum von knapp 3 % (Vorjahr 3,5 – 3,7 %). China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, ist in 2019 so langsam gewachsen wie seit 1990 nicht mehr. Nach 6,6 % in 2018 schloss es 2019 mit einem Plus von 6,1 % ab. Auch in den USA fiel das Wachstum 2019 nach bisherigen Berechnungen schwächer aus (2,3 % – erwartet wurden 2,7 %).

In 2020 rechnen OECD und Weltbank in Erwartung einer schwächeren Erholung von Handel und Investitionen mit einem globalen Wachstum von 2,5 bis 3 %. Der IWF geht mit Blick auf die jüngste Annäherung der USA und China im Handelsstreit von 3,3 % aus. Die anstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA könnten diese Richtung unterstützen.

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer leicht besseren Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute soll das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1 % – 1,4 % wachsen. Der Bund rechnet mit 1 %, der IWF erwartet 1,1 %.

Gleichwohl gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,5 % zu verzeichnen. 2018 wurden 1,8 % festgestellt, 2019 1,4 %. Hauptverantwortlich waren steigende Preise für Energie-, und Nahrungsmittel. Mieten haben sich mit 1,4 % auf dem Niveau der allgemeinen Teuerung bewegt.

(Quelle: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.)

2.1.3 Wirtschaftliche Entwicklung in Hannover

Der Immobilienmarkt in der Region Hannover entwickelt sich dynamisch und zieht neue Investoren an. Die Gebäude werden zunehmend ökologischer und nachhaltiger entwickelt und gebaut.

Hannovers Innenstadt gehört zu Deutschlands Top-Einkaufsadressen, Logistikflächen sind in der gesamten Region stark nachgefragt. Die Anzahl der Hotelbetten wird in den kommenden Jahren stetig steigen. Als Wohnstandort erlebt die Region eine starke Nachfrage.

Büro: Nach den sieben großen A-Städten ist Hannover der größte und zugleich einer der dynamischsten Standorte am deutschen Immobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren sind rund 245.000 m² Bürofläche neu gebaut und weitere 115.000 m² grundsaniiert worden. Bis 2023 werden perspektivisch weitere 330.000 m² hinzukommen, 85.000 m² davon durch Sanierung. Die Zahl der Büroarbeitsplätze ist parallel um rund 15.000 gestiegen, das entspricht etwa 11 %.

Einzelhandel: Landeshauptstadt und Umland weisen eine hohe Attraktivität im Einzelhandel auf. Die hannoversche Georgstraße ist eine der stärksten Einzelhandelslagen Deutschlands. Auch im Umland gibt es attraktive Handelslagen, die überregional Einkaufsgäste anziehen. Die Verkaufsfläche in der Region Hannover beträgt etwa 2,1 Mio. m². Trotz der wachsenden Anteile des E-Commerce am Handelsgeschehen in Deutschland bleiben die Einzelhandelsumsätze vor Ort stabil bis leicht wachsend. Laut MB-Research werden in der Region Hannover 2019 rund 7,9 Mrd. Euro im Einzelhandel ausgegeben. Die Region Hannover zählt damit zu den umsatzstärksten Landkreisen und Städten in Deutschland.

Hotel: Die Übernachtungszahlen in Hannover und dem Umland steigen stetig. 2018 lag die Zahl der Übernachtungen über der Marke von 4 Mio. – dieser Wert wurde erstmals 2017 überschritten. Nicht nur Geschäftsreisende kommen zu den Leitmessen nach Hannover. Immer mehr Städtereisende entdecken die Region Hannover für sich und sorgen für einen Aufschwung bei der Eröffnung von Hotels in den nächsten Jahren. Aktuell befinden sich neun Hotelprojekte mit rund 1.350 Zimmern im Bau bzw. in Fertigstellung. Weitere zwölf Hotels mit mindestens 1.700 Zimmern sind ab 2020 projektiert.

Logistik: Die Logistikwirtschaft spielt eine zentrale Rolle als Dienstleister bei der wettbewerbsfähigen und nachhaltigen Entwicklung der Wirtschaft in der Region Hannover. Vor allem Industrie- und Produktionsbetriebe sind auf effiziente Vernetzung mit der Logistik angewiesen oder investieren in den Aufbau eigener logistischer Kapazitäten in direkter Verzahnung mit ihren Standorten. Die derzeit geplanten und bekannten Projekte für die Zeit bis 2022 summieren sich auf rund 500.000 m² Hallen- und 30.000 m² logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind etwa 135.000 m² derzeit im Bau bzw. werden noch 2019 begonnen.

Wohnen: In der Region Hannover, vor allem in der Landeshauptstadt Hannover und den direkt angrenzenden Kommunen, wächst die Bevölkerung seit mehreren Jahren deutlich. Das Angebot kann die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern nicht befriedigen. Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft haben sich gemeinsam darauf verständigt, den Wohnungsbau über alle Nachfragesegmente deutlich zu steigern. Die schnelle Schaffung von Baurecht und die Bereitstellung von Mitteln für geförderten Wohnungsbau sollen dabei helfen, in den nächsten Jahren ausreichend Wohnraum zu schaffen. Im Zeitraum 2014 bis 2018 wurden nur 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt. In der übrigen Region 7.800. Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren in Hannover rund 880 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt (Umland 1.560 Wohneinheiten). Mit Blick auf das Bevölkerungswachstum (+3,6 %) wird deutlich, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

(Quelle: Immobilienmarktbericht 2019 – LHH)

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick

	2019	geplant	Vorjahr
Jahresüberschuss	2.501,3 T€	2.500,0 T€	2.401,3 T€
Nettomietenerlöse	25.774,0 T€	25.410,0 T€	24.028,7 T€
Instandhaltung/Modernisierung	-8.359,5 T€	-8.525,0 T€	-8.163,3 T€
Abschreibungen	-5.460,0 T€	-5.600,0 T€	-4.626,5 T€
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-3.352,2 T€	-3.384,0 T€	-3.279,6 T€

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich nur geringe Abweichungen.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettomietenerlöse deutlich gestiegen und haben damit erhöhte Investitionen in die Erweiterung und die Erhaltung unseres Immobilienbestandes ermöglicht.

2.2.2 Vermietung

WGH-Wohnungen werden an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen. Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft der WGH-Herrenhausen und entspricht dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern. Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Neubautätigkeit, Wohnungsmodernisierung, Bestandssanierungen und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Im abgelaufenen Jahr fanden 452 Wohnungswechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 8,8 %. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für Wohnraum lag stichtagsbezogen am 31.12.2019 bei 6,38 € je qm Wohnfläche. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,16 € je qm Wohnfläche erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 2,5 %. Im Geschäftsjahr 2019 wurden lediglich modernisierungsbedingte Mietanpassungen durchgeführt.

2.2.3 Investitionen

Im Berichtsjahr 2019 hat die WGH-Herrenhausen zwei nennenswerte Investitionen getätigt, die beide für sich eine erhebliche Weiterentwicklung des WGH-Bestandes darstellen.

Zum Einen den Erwerb eines Grundstückes in Hannover-Badenstedt in der Burgundischen Straße. Das Grundstück ist bebaut mit einem Bestandsobjekt mit insgesamt 96 Wohneinheiten und 60 Garagen. Das Objekt verfügt über rund 6.520 qm Wohnfläche und weist einen guten Modernisierungsstand auf. Der zusammenhängende Gebäudekomplex mit sieben Hauseingängen wurde vom Voreigentümer professionell bewirtschaftet und instandgehalten. Das Objekt bildet insbesondere mit dem Anteil an größeren Wohnungen eine ideale Arrondierung des Portfolios in Badenstedt ab und liegt in der Nähe des Badenstedter Marktes mit bester infrastruktureller Versorgung.

Ein weiteres Grundstück konnte in zentraler Lage in Garbsen in unmittelbarer Nähe zum Rathaus in der Europaallee erworben werden. Das Grundstück mit rund 10.500 qm Fläche ist unbebaut und wird nach dem gemeinsamen Planungsabschluss von einem Generalübernehmer mit insgesamt 130 Wohnungen bebaut. Der Bau von zwei in sich geschlossenen Wohnanlagen soll noch im Jahr 2020 nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen, danach wird auch die erste Kaufpreisrate fällig. Das Vorhaben soll in abschnittsweiser Errichtung in 2022 fertiggestellt werden. Garbsens neue Mitte erhält durch die in hochwertiger Klinkerbauweise ausgeführten Neubauwohnungen eine deutliche Aufwertung. Durch den geplanten Anschluss der Üstra-Straßenbahnverbindung zum Rathausplatz und die Modernisierung des örtlichen Einkaufszentrums erhält das gesamte Quartier eine erhebliche Aufwertung und bildet für unser Portfolio in der Region Hannover eine ideale Ergänzung.

Verkäufe wurden im Berichtsjahr 2019 nicht getätigt.

2.2.4 Betriebskostenmanagement

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten je Wohnung in der Summe größtenteils konstant geblieben. Die Stadt Hannover hat zum 01.01.2019 die Schmutzwassergebühren von 1,72 €/m³ auf 2,33 €/m³ angehoben. Ein Dienstleistungspartner hat im Berichtsjahr die Preise für die Gartenpflege, die Fußwegreinigung und den Winterdienst um 2 % erhöht. Die ArGeWo konnte zum 01.01.2019 mit den Stadtwerken Hannover eine Verringerung des Arbeitspreises für Gas bei den Heizkosten vereinbaren.

Die Betriebskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 7.147 T€ und die Heizkosten auf 1.592 T€.

2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung

Zum 31.12.2019 erhöhte sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 147 auf 6.639 Mitglieder. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich von 31.697 auf insgesamt 32.898. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 9.041,4 T € (Vorjahr: 8.714,7 T €).

Seit dem Jahr 2010 bietet die WGH-Herrenhausen ihren Mitgliedern exklusiv den Service „Service à la Carte“ an. Ständig erweitert und an die Bedürfnisse angepasst, wird dieses Angebot gerne von den Mietern in Anspruch genommen.

Mit dem Serviceangebot Service à la Carte schafft die WGH-Herrenhausen ihren Mietern ein Wohnumfeld, in dem sie selbstbestimmt bis ins hohe Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Hierzu werden die Serviceleistungen individuell zusammengestellt. Darüber hinaus bietet die WGH-Herrenhausen Unterstützung bei Behördenanträgen, der Beantragung von Hilfsmitteln sowie der Vermittlung von Haushaltshilfen. Sie berät in gesundheitlichen Fragen und vermittelt an Fachkräfte auf dem jeweiligen Gebiet. Die WGH-Herrenhausen organisiert für ihre Mieter Sachhilfen, erarbeitet Finanz- und Haushaltspläne und motiviert gegebenenfalls zur Inanspruchnahme professioneller Hilfe. Im Krankheits-, Behinderungs- oder Altersfall wird die Betreuung der Wohnung durch das eigene Serviceangebot abgedeckt. Zwei Stadtteilbüros bieten den Mietern in Herrenhausen und Seelze die Möglichkeit zur direkten Kontaktaufnahme. Soziale Kontakte

zwischen den Mietern werden in Form von Nachbarschaftstreffs in Herrenhausen und Seelze und bei den mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt.

Zur Unterbringung von Gästen bietet die WGH-Herrenhausen ihren Mitgliedern sieben komfortabel ausgestattete Gästewohnungen, die tageweise oder an Wochenenden zu günstigen Konditionen gemietet werden können.

2.2.6 Personal

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren per 31.12.2019 insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie vier Auszubildende beschäftigt.

Wir legen großen Wert auf eine hochqualifizierte Ausbildung und bieten unseren Mitarbeitern aus diesem Grund fortlaufend Weiterbildungsmöglichkeiten an. Bestmögliche Motivation und Teamgeist werden durch gemeinsame Projekte und Ziele gestärkt. Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital – ohne verantwortungsvollen Einsatz aller wäre unsere Arbeit für die WGH-Herrenhausen nicht so erfolgreich.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Unsere Mitarbeiter sind der WGH-Herrenhausen über viele Jahre hinweg treu. Das spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern. Auch unsere Auszubildenden werden eng betreut und bekommen jede Hilfestellung, die nötig ist, um einen guten Abschluss zu erzielen. So nehmen sie z.B. – zusätzlich zum Berufsschulunterricht – an einem Fernkurs des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teil, um ihr Wissen zu vertiefen. Im Betrieb lernen sie alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz, insbesondere für ihren Einsatz bei der Bewältigung der Sonderbelastungen angesichts unserer ambitionierten Bauprojekte.



2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WGH-Herrenhausen stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	am 31.12.2019	Anteil	am 31.12.2018	Anteil	Veränderung	Anteil
Immaterielle VG	30,9 T€	(0,01 %)	33,3 T€	(0,02 %)	-2,4 T€	(-7,21 %)
Sachanlagen	201.554,7 T€	(94,48 %)	174.094,8 T€	(94,86 %)	27.459,9 €	(15,77 %)
Finanzanlagen	0,0 T€	(0,00 %)	0,0 T€	(0,00 %)	0,0 T€	(0,00 %)
Umlaufvermögen (lang-/mittelfr.)	414,2 T€	(0,19 %)	178,5 T€	(0,10 %)	235,7 T€	(132,04 %)
Umlaufvermögen (kurzfristig)	11.276,8 T€	(5,29 %)	9.166,7 T€	(4,99 %)	2.110,1 T€	(23,02 %)
Aktive RAP (lang-/mittelfristig)	12,5 T€	(0,01 %)	0,0 T€	(0,00 %)	12,5 T€	
Aktive RAP (kurzfristig)	34,5 T€	(0,02 %)	51,4 T€	(0,03 %)	-16,9 T€	(-32,88 %)
Gesamtvermögen	213.323,6 T€	(100,00 %)	183.524,7 T€	(100,00 %)	29.798,9 T€	(16,24 %)
Eigenkapital	42.154,2 T€	(19,76 %)	39.424,8 T€	(21,48 %)	2.729,4 T€	(6,92 %)
Rückstellungen (lang-/mittelfr.)	5.061,3 T€	(2,37 %)	4.462,5 T€	(2,43 %)	598,8 T€	(13,42 %)
Rückstellungen (kurzfristig)	490,9 T€	(0,23 %)	503,5 T€	(0,28 %)	-12,6 T€	(-2,50 %)
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfr.)	154.504,1 T€	(72,43 %)	127.606,7 T€	(69,53 %)	26.897,4 T€	(21,08 %)
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	10.737,7 T€	(6,03 %)	11.122,8 T€	(6,06 %)	-385,1 T€	(-3,46 %)
Passive RAP (lang-/mittelfristig)	275,4 T€	(0,13 %)	311,2 T€	(0,17 %)	-35,8 T€	(-11,50 %)
Passive RAP (kurzfristig)	100,0 T€	(0,05 %)	93,2 T€	(0,05 %)	6,8 T€	(7,30 %)
Gesamtkapital	213.323,6 T€	(100,00 %)	183.524,7 T€	(100,00 %)	29.798,9 T€	(16,24 %)

Über 90 % des Kapitals der WGH-Herrenhausen sind in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Investitionen in Höhe von 33.494,7 T€, denen nachträgliche Herstellungskostenminderungen durch Gutschrift von 345,0 T€ KfW-Tilgungszuschüssen, Abschreibungen von 5.436,8 T€ und Restbuchwerte abgegangener Wirtschaftsgüter von 253,0 T€ gegenüberstehen.

Größte Position im Umlaufvermögen ist der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 7.717,9 T€.

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der WGH-Herrenhausen durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert sind. Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 2,7 Mio.€ auf 42,2 Mio.€. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,8 %, gegenüber 21,5 % im Vorjahr.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Geschäftsjahres, die Herkunft und die Verwendung der Finanzmittel sind gemäß DRS 21 in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	31.12.2019	31.12.2018
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.318,8 T€	7.687,3 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	9.790,1 T€	11.650,2 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.271,0 T€	-31.686,2 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.259,9 T€	13.667,5 T€
Finanzmittel am 31.12.	1.097,8 T€	1.318,8 T€
**) davon Cashflow nach DVFA/SG	8.813,1 T€	7.878,0 T€

Am 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 1.097,8 T€, nach 1.318,8 T€ im Vorjahr. Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Vermögensgegenstände in Höhe von 10.213,5 T€ und der kurzfristigen Passivposten von 11.328,6 T€ ergibt sich ein stichtagbezogener Liquiditätsbedarf von 17,3 T€ (im Vorjahr 2.501,4 T€).

Der WGH-Herrenhausen steht eine Kreditlinie von 1 Mio. € zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres und des Vorjahres wurde in den folgenden Leistungsbereichen erzielt:

	2019	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	3.159,8 T€	2.984,6 T€	175,2 T€
Verwaltungsbetreuung	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Bautätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	247,7 T€	190,7 T€	57,0 T€
Finanzergebnis	5,0 T€	7,5 T€	-2,5 T€
Neutrales Ergebnis	-507,9 T€	-552,3 T€	44,4 T€
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-403,3 T€	-229,2 T€	-174,1 T€
Jahresüberschuss	2.501,3 T€	2.401,3 T€	100,0 T€

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um rund 2,3 Mio.€ gestiegene Erträge (davon um 1.750 T€ erhöhte Nettomietlöhne), denen um rund 2.125 T€ gestiegene Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibungen gegenüberstehen.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 419,2 T€, gegenüber entsprechenden Aufwendungen und verrechneten Verwaltungskosten von 171,5 T€.

Das neutrale Ergebnis wurde im Berichtsjahr mit Aufwendungen für frühere Jahre und einmaligen, nicht periodisch wiederkehrenden Aufwendungen in Höhe von 606,8 T€ belastet – darunter 116,0 T€ Spende in den Kapitalstock unserer WGH-Herrenhausen Stiftung, 141,5 T€ für die Aufzinsung von Rückstellungen und 219,2 T€ Restbuchwerte abgegangener Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens. Zugunsten des neutralen Ergebnisses konnten Erträge aus früheren Jahren und aus Verjährung sowie Eingänge in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen in Höhe von 98,9 T€ verbucht werden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen die Belastung des Jahresergebnisses mit Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (Auswahl)

	2019	Vorjahr
Eigenkapitalquote [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme]	19,76 %	21,48 %
Eigenkapitalrentabilität [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern) : Eigenkapital]	6,89 %	6,67 %
Gesamtkapitalrentabilität [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme]	2,87 %	3,14 %
Anlagendeckungsgrad [definiert als (Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + Dauerschulden) : Anlagevermögen]	100,07 %	98,49 %
Dynamischer Verschuldungsgrad [definiert als Dauerschulden : Cashflow nach DVFA/SG]	17,5	16,2
Tilgungskraft [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgungen]	1,3	1,3
Durchschnittlicher Zinssatz [definiert als Zinsen für Dauerschulden : durchschnittliche Dauerschulden]	2,28 %	2,62 %
Tilgungsquote [definiert als planmäßige Tilgungen : durchschnittliche Dauerschulden]	4,86 %	4,96 %
Durchschnittliche Sollmieterlöse je qm monatlich [definiert als Jahresmietensoll : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	6,62 €	6,35 €
Anteil der Erlösschmälerungen [definiert als Erlösschmälerungen : Jahresmietensoll]	0,80 %	0,82 %
Investitionen zur Bestandserhaltung je qm [Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen je qm]	32,17 €	30,69 €
Mietenmultiplikator [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahresmietensoll + Zuschüsse)]	7,1	6,2

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Mit den Ergebnissen des Berichtsjahres 2019 bestätigt sich die Kontinuität einer erfolgreichen Geschäftspolitik der letzten Jahre, welche grundsätzlich auch für die folgenden Geschäftsjahre fortgeführt werden soll. Um den Unsicherheitsfaktor in den Prognosen der kommenden Jahre auch weiterhin so gering wie möglich zu halten, berücksichtigen wir neben den internen Unternehmensführungsinstrumenten immer auch die Einschätzungen unabhängiger Dritter, wie z.B. dem genossenschaftlichen Prüfungsverband DHV, dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen, den Wohnungsmarktberichten der Landeshauptstadt Hannover sowie auch Veröffentlichungen der empirica, der BulwienGesa oder der NBank zur Einschätzung der Einflüsse aus wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Komponenten auf das Marktgeschehen.

Die WGH-Herrenhausen eG ist in ihrer Geschäftstätigkeit auch weiterhin ausschließlich auf die Region Hannover ausgerichtet und daher auch im Wesentlichen von den Entwicklungen in der Region tangiert. Vorliegende Untersuchungen und Daten prognostizieren für Hannover kurz- und mittelfristig ein weiterhin stetiges Wachstum der Einwohnerzahl vor allem aber auch der Anzahl der Haushalte, welche die Nachfrage wesentlich beeinflusst. Es besteht perspektivisch in Hannover bis zumindest 2040 ein nennenswerter Bedarf an neuem Wohnraum (Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, NBank). Vor diesem Hintergrund planen wir für die nächsten Jahre auch weiterhin umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Für das Geschäftsjahr 2020 sind derzeit Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekte sowie für

die Anschaffung von Immobilien in Höhe von rd. 37,8 Mio.€ geplant. Der geplante Jahresüberschuss wird voraussichtlich mindestens auf Vorjahresniveau liegen. Die Bevölkerungsprognosen für die Region Hannover gehen weiterhin von einer älter werdenden, aber auch individualisierten Gesellschaft aus. Wir erweitern daher unser Dienstleistungsangebot „Service à la Carte“ hinsichtlich der Erwartungen und Bedürfnisse unserer Kunden entsprechend.

Bei der Identifizierung von Chancen im Hinblick auf die qualitativ steigenden Kundenanforderungen, aber auch im Hinblick auf die Optimierung von Arbeitsabläufen und die Attraktivitätssteigerung des täglichen Arbeitsalltages für die eigenen Mitarbeiter, setzen wir weiter verstärkt auf die Digitalisierung interner Prozesse sowie die Kommunikation mit Interessenten und Mietern auf modernen Wegen – schneller, effizienter und mit größerer Reichweite. Eine Chance zur Entwicklung unseres Bestandes besteht auch weiterhin in der Umsetzung von Neubauprojekten an guten Standorten. Hierdurch können wir weiter neue Zielgruppen erschließen und das Stadtbild prägen und erneuern. Eine nicht zu unterschätzende Chance auch in den kommenden Geschäftsjahren, bildet die Abgrenzung unserer „genossenschaftlichen Marke: WGH-Herrenhausen eG“ vom übrigen Wohnungsmarkt. Die Ausprägung gewinnorientierter privatwirtschaftlicher Unternehmenstätigkeiten auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt wird auch zukünftig für politische Diskussionen in Hannover führen. Hier können wir uns als Genossenschaft noch weiter und stärker mit unserer Philosophie des gesellschaftlichen Miteinanders und unserem Geschäftsmodell positiv profilieren.

Um die Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig erkennen und im Bedarfsfall entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können, nutzen wir umfangreiche interne Berichts-, Planungs- und Steuerungssysteme. Als fester Bestandteil des Risikocontrollings wird ein ständiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungsplans vorgenommen und vom Vorstand fortlaufend überwacht. Wesentliche Risiken sind hierbei derzeit nicht erkennbar. Eine technische Gebäudeanalyse des Bestandes wird über die Erfassung von Haus- und Wohnungsmerkmalen jährlich aktualisiert und zeigt somit mögliche Instandhaltungserfordernisse frühzeitig auf. EDV-gestützte Programme generieren mit zuverlässigen Kostenkalkulationen und Rentabilitätsberechnungen fundierte Investitionsentscheidungen und verringern das Investitionsrisiko.

Für die Zukunft rechnen wir im Hinblick auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und der prognostizierten Wohnungsmarktsituation mit moderat konstant steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind nicht zu erwarten. Säumige Mieter werden unmittelbar an ihre Zahlungsverpflichtungen erinnert und mit aktivem Forderungsmanagement begleitet. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Zur Finanzierung der für das Geschäftsjahr 2020 geplanten Investitionen bestehen unter anderem bereits Verträge über Forward-Darlehen. Dabei handelt es sich um Darlehen mit variablem Zins, abgesichert auf 30 Jahre mit betrag- und fristenkongruenten Zinsswaps („Micro-Hedges“). Liquiditätsrisiken bestehen aktuell wie auch längerfristig nicht. Wirtschaftliche und rechtliche Entwicklungen, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht erkennbar.

2.5 Schlussbemerkung

Die Marktveränderungen, die Klimaschutzziele, die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in unserer Gesellschaft stellen die WGH-Herrenhausen und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor große fachliche und persönliche Herausforderungen. Neben marktgerechten Rahmenbedingungen für unser Wohnungsportfolio ist der langfristige Unternehmenserfolg abhängig vom Einsatz- und Leistungswillen jedes Einzelnen.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der Genossenschaft als zukunftsorientiertes und anerkanntes Dienstleistungsunternehmen am Markt zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist vertrauensvoll und umfasst nicht nur die gesetzlich geregelte Aufsichtspflicht, sondern beinhaltet auch die Zukunftsplanungen, insbesondere für unsere Neubauvorhaben, die uns eine nie dagewesene Angebotsvielfalt im Wohnungsangebot ermöglichen.

Danke sagen möchten wir allen Mitgliedern, die in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben, sowie dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern und Dienstleistungsbetrieben, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für die angenehme partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit. Insgesamt gehen wir mit viel Elan und Zuversicht an die Gestaltung unserer Zukunft.

3. JAHRESABSCHLUSS

3.1 Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände:				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		30.861,24 €		33.255,32 €
Sachanlagen:				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.493.110,07 €		113.859.388,32 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.253.105,95 €		39.537.346,49 €	
Grundstücke ohne Bauten	3.222.141,73 €		5.995.945,32 €	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	188.016,24 €		188.016,24 €	
Technische Anlagen und Maschinen	115.669,61 €		130.160,98 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.793.912,98 €		723.871,41 €	
Anlagen im Bau	4.287.521,77 €		12.241.169,65 €	
Bauvorbereitungskosten	924.185,94 €		1.244.822,77 €	
Geleistete Anzahlungen	277.038,05 €	201.554.702,34 €	174.058,00 €	174.094.779,18 €
Finanzanlagen:				
Andere Finanzanlagen	25,00 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
		201.585.588,58 €		174.128.059,50 €
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:				
Unfertige Leistungen		7.717.930,00 €		7.153.400,00 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:				
Forderungen aus Vermietung	93.368,77 €		119.284,68 €	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.935,18 €		6.769,28 €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.186,13 €		78.577,97 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	2.677.792,08 €	2.865.282,16 €	643.384,35 €	848.016,28 €
Wertpapiere:				
Anteile an verbundenen Unternehmen		10.000,00 €		25.000,00 €
Flüssige Mittel:				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.097.773,91 €		1.318.790,56 €
		11.690.986,07 €		9.345.206,84 €
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		47.042,54 €		51.402,61 €
Bilanzsumme		213.323.617,19 €		183.524.668,95 €

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben:				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	518.100,00 €		517.550,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	9.041.471,73 €		8.714.688,06 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.750,00 €	9.573.321,73 €	9.625,00 €	9.241.863,06 €
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(1.609,86 €)		(1.956,94 €)	
Ergebnisrücklagen:				
Gesetzliche Rücklage	4.509.188,00 €		4.259.062,00 €	
(davon a. d. Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt)	(250.126,00 €)		(240.128,00 €)	
Bauerneuerungsrücklage	24.450.000,00 €		22.350.000,00 €	
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt)	(850.000,00 €)		(0,00 €)	
(davon a. d. Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt)	(1.250.000,00 €)		(1.200.000,00 €)	
Andere Ergebnisrücklagen	2.620.529,95 €		2.612.736,82 €	
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt)	(7.793,13 €)	31.579.717,95 €	(19.589,37 €)	29.221.798,82 €
Bilanzgewinn:				
Jahresüberschuss	2.501.259,05 €		2.401.276,23 €	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.500.126,00 €	1.001.133,05 €	1.440.128,00 €	961.148,23 €
		42.154.172,73 €		39.424.810,11 €
Rückstellungen				
für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.167.449,00 €		4.447.712,00 €	
Steuerrückstellungen	144.800,00 €		296.800,00 €	
Sonstige Rückstellungen	239.933,00 €	5.552.182,00 €	221.499,00 €	4.966.011,00 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.096.676,30 €		93.764.295,01 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.603.079,71 €		34.295.147,88 €	
Erhaltene Anzahlungen	8.356.258,51 €		7.815.813,77 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.791,63 €		31.019,60 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.782.935,07 €		2.704.722,95 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	324.107,39 €		118.418,67 €	
(davon aus Steuern)	(236.281,16 €)		(25.853,29 €)	
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(138,92 €)	165.241.848,61 €	(4.395,28 €)	138.729.417,88 €
Rechnungsabgrenzungsposten		375.413,85 €		404.429,96 €
Bilanzsumme		213.323.617,19 €		183.524.668,95 €

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.861.413,65 €	34.218.602,74 €	31.898.471,38 €	32.222.813,97 €
... aus Betreuungstätigkeit	34.448,52 €		21.189,06 €	
... aus anderen Lieferungen und Leistungen	322.740,57 €		303.153,53 €	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		564.530,00 €		205.518,00 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.070,00 €		100.653,00 €
Sonstige betriebliche Erträge		364.439,84 €		389.870,18 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.177.135,32 €		15.682.380,06 €	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	94.115,65 €	16.271.250,97 €	118.113,59 €	15.800.493,65 €
Rohergebnis		18.976.391,61 €		17.118.361,50 €
Personalaufwand:				
Löhne und Gehälter	3.004.175,18 €		2.798.955,14 €	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	1.421.922,35 € (910.408,46 €)	4.426.097,53 €	1.250.297,21 € (788.231,37 €)	4.049.252,35 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		5.460.011,92 €		4.626.529,60 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.711.681,50 €		1.489.081,22 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1,00 €		1,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen)		5.000,46 € (0,00 €)		7.483,16 € (0,00 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen)		3.352.208,70 € (141.540,00 €)		3.279.617,99 € (141.790,00 €)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		403.280,38 €		229.171,26 €
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.628.113,04 €		3.452.193,24 €
Sonstige Steuern		1.126.853,99 €		1.050.917,01 €
Jahresüberschuss		2.501.259,05 €		2.401.276,23 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.500.126,00 €		1.440.128,00 €
Bilanzgewinn		1.001.133,05 €		961.148,23 €



3.3 Anhang zum Jahresabschluss

3.3.1 Allgemeine Angaben

Die WGH-Herrenhausen eG hat ihren Sitz in Hannover und ist unter Nr. 268 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hannover eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Als **immaterielle Vermögensgegenstände** werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten – vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen – bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten auch eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohnbauten, die bis 1989 errichtet wurden, 80 Jahre angenommen. Für später errichtete Gebäude wird eine 50jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Bei einigen Bauten wurde die Restnutzungsdauer um bis zu 35 Jahre verlängert, nachdem durch umfassende Sanierungen wesentliche Verbesserungen der Objekte erreicht wurden. Für einige Neubauten der Jahre 1994 und 2000 wurden in den Vorjahren erhöhte Abschreibungen vorgenommen, die – gegenüber einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren – im Berichtsjahr wie im Vorjahr zu Minderabschreibungen in Höhe von 54.075,26 € führten.

Für bis 31.12.2000 errichtete Geschäfts- und anderen Bauten (einschl. Garagen) wurde eine 25jährige Nutzungsdauer angenommen, für spätere Bauten eine Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren. Außenanlagen wurde eine Nutzungsdauer von zehn bzw. fünfzehn Jahren zu Grunde gelegt.

Für Technische Anlagen und Maschinen wurden als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 10 bis 20 Jahre, für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 20 Jahre angesetzt.

Die Anschaffungskosten abnutzbarer beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wurden – soweit sie 250,00 € nicht überstiegen – als Betriebsausgaben behandelt und – soweit sie 1.000,00 € nicht überstiegen – in einen Sammelposten eingestellt und dieser mit 20,00 % abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in Höhe des voraussichtlichen Abrechnungsergebnisses bewertet wurden. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurde dem strengen Niederstwertprinzip folgend allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach den Barwerten eines versicherungsmathematischen Gutachtens bemessen, dem die voraussichtlichen zukünftigen Pensionsleistungen der WGH unter Berücksichtigung einer jährlichen Steigerung um 1,00 %, die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre für Restlaufzeiten von 15 Jahren (2,71 % im Dezember 2019) zugrunde gelegt wurden.

Steuerrückstellungen wurden in Höhe der zu erwartenden Belastung des Jahresergebnisses mit Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer gebildet.

Für alle weiteren erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten wurden **sonstige Rückstellungen** in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Bei einer anzunehmenden Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden die Erfüllungsbeträge mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Darlehen (EURIBOR) werden derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) mit gegenläufigen Zahlungsströmen und vergleichbaren Risiken (Micro-Hedges und Portfolio-Hedges) eingesetzt. Das mit **Bewertungseinheiten** aus Grundgeschäften und Sicherungsgeschäften (§ 254 HGB) abgesicherte Kreditvolumen betrug am Bilanzstichtag 64.403,5 T€.

3.3.3 Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagevermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Nominalbetrag			Abschreibungen bzw. Rückzahlungen		Buchwert
	am 31.12.2018 am 31.12.2019	Zugänge Abgänge	Umbuch. (+) Umbuch. (-)	am 31.12.2018 am 31.12.2019	im Berichtsjahr Abgänge	am 31.12.2018 am 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	295.205,77 € 315.984,00 €	20.778,23 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	261.950,45 € 285.122,76 €	23.172,31 € 0,00 €	33.255,32 € 30.861,24 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.742.273,28 € 239.151.525,88 €	11.045.053,88 € 826.233,98 €	28.190.432,70 € 0,00 €	86.882.884,96 € 90.658.415,81 €	4.056.570,70 € 281.039,85 €	113.859.388,32 € 148.493.110,07 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.511.009,11 € 49.337.873,80 €	3.826.864,69 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	5.973.662,62 € 7.084.767,85 €	1.111.105,23 € 0,00 €	39.537.346,49 € 42.253.105,95 €
Grundstücke ohne Bauten	5.995.945,32 € 3.222.141,73 €	0,00 € 35.348,32 €	0,00 € 2.738.455,27 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	5.995.945,32 € 3.222.141,73 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	188.016,24 € 188.016,24 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	188.016,24 € 188.016,24 €
Technische Anlagen und Maschinen	319.006,79 € 319.006,79 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	188.845,81 € 203.337,18 €	14.491,37 € 0,00 €	130.160,98 € 115.669,61 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.433.838,79 € 2.567.355,73 €	1.342.194,17 € 208.677,23 €	0,00 € 0,00 €	709.967,38 € 773.442,75 €	254.672,31 € 191.196,94 €	723.871,41 € 1.793.912,98 €
Anlagen im Bau	12.241.169,65 € 4.287.521,77 €	2.688.238,07 € 0,00 €	3.607.351,89 € 14.249.237,84 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	12.241.169,65 € 4.287.521,77 €
Bauvorbereitungskosten	1.244.822,77 € 924.185,94 €	548.259,79 € 0,00 €	0,00 € 868.896,62 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	1.244.822,77 € 924.185,94 €
Geleistete Anzahlungen	174.058,00 € 277.038,05 €	14.044.174,94 € 0,00 €	0,00 € 13.941.194,86 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	174.058,00 € 277.038,05 €
Summe Sachanlagen	267.850.139,95 € 300.274.665,93 €	33.494.785,51 € 1.070.259,53 €	31.797.784,59 € 31.797.784,59 €	93.755.360,77 € 98.719.963,59 €	5.436.839,61 € 472.236,79 €	174.094.779,18 € 201.554.702,34 €
Andere Finanzanlagen	25,00 € 25,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	25,00 € 25,00 €
Summe Finanzanlagen	25,00 € 25,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	25,00 € 25,00 €
Anlagevermögen insgesamt	268.145.370,72 € 300.590.674,93 €	33.515.563,74 € 1.070.259,53 €	31.797.784,59 € 31.797.784,59 €	94.017.311,22 € 99.005.086,35 €	5.460.011,92 € 472.236,79 €	174.128.059,50 € 201.585.588,58 €

Unser Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erhöht sich um Anschaffungs- und Herstellungskosten für Neubauten in Hannover-List (Projekt „Listholzer Uferblicke“), um Anschaffungskosten für eine Wohnanlage in Hannover-Badenstedt sowie um nachträgliche Herstellungskosten für verschiedene Bestandsgebäude in Hannover und Langenhagen.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten verzeichnen wir den Zugang von nachträglichen Herstellungskosten für die Aufstockung und Sanierung unseres Verwaltungsgebäudes Königsworther Platz 2.

Unter Anlagen im Bau werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für unser Projekt „Maschseeherz“ ausgewiesen.

Für die Planung einer Reihe weiterer Neubauvorhaben werden Bauvorbereitungskosten ausgewiesen. Die geleisteten Anzahlungen umfassen Anschaffungsnebenkosten für Immobilien in Hannover-Badenstedt und Garbsen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Forderungen und sonstige VG		Restlaufzeit > 1 Jahr	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	93.368,77 €	119.284,68 €	3.025,00 €	2.256,20 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.935,18 €	6.769,28 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.186,13 €	78.577,97 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.677.792,08 €	643.384,35 €	141.201,91 €	176.299,00 €
Insgesamt	2.865.282,16 €	848.016,28 €	144.226,91 €	178.555,20 €

Bei der Berechnung **latenter Steuerbelastungen bzw. -entlastungen** aufgrund von Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen

Wertansätzen, ergibt sich unter Verrechnung aktiver und passiver Steuer-Latenzen ein Aktivüberhang. Auf die Aktivierung wurde verzichtet.

Entwicklung der Rückstellungen:

	Bestand am 31.12.2018	Zuführungen Zinsaufwand	Entnahmen Auflösungen	Bestand am 31.12.2019
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.447.712,00 €	694.872,58 € 141.405,00 €	116.540,58 € 0,00 €	5.167.449 €
Steuerrückstellungen	296.800,00 €	144.800,00 € 0,00 €	296.800,00 € 0,00 €	144.800,00 €
Rückstellungen für interne Jahresabschlussarbeiten	79.244,00 €	77.515,00 € 0,00 €	79.244,00 € 0,00 €	77.515,00 €
– für Urlaubsansprüche	7.371,00 €	12.475,00 € 0,00 €	7.371,00 € 0,00 €	12.475,00 €
– für Beiträge zur Berufsgenossenschaft	21.000,00 €	23.800,00 € 0,00 €	20.464,91 € 535,09 €	23.800,00 €
– für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.774,00 €	746,00 € 135,00 €	0,00 € 0,00 €	15.655,00 €
– für Prüfungskosten	38.000,00 €	36.000,00 € 0,00 €	35.318,54 € 2.681,46 €	36.000,00 €
– für den Geschäftsbericht	10.000,00 €	8.000,00 € 0,00 €	6.859,26 € 3.140,74 €	8.000,00 €
– für Betriebskosten Verwaltung	11.060,00 €	10.500,00 € 0,00 €	10.517,59 € 542,41 €	10.500,00 €
– für Betriebskosten Gästewohnungen	10.610,00 €	11.100,00 € 0,00 €	10.610,00 € 0,00 €	11.100,00 €
– für diverse Betriebskosten	29.440,00 €	44.888,00 € 0,00 €	28.748,35 € 691,65 €	44.888,00 €
Sonstige Rückstellungen	221.499,00 €	225.024,00 € 135,00 €	199.133,65 € 7.591,35 €	239.933,00 €
Insgesamt	4.966.011,00 €	1.064.696,58 € 141.540,00 €	612.474,23 € 7.591,35 €	5.552.182,00 €

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 von 640.117,00 €. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, und die vermerkungspflichtige Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten	Restschuld		Restlaufzeit		gesichert durch Grundpfandrechte (Vorjahr)
	am 31.12. 2019 (am 31.12.2018)	bis 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.096.676,30 € (93.764.295,01)	7.784.790,32 € (5.751.185,09)	22.824.402,09 € (19.414.925,62)	93.487.483,89 € (68.598.184,30)	124.096.676,30 € (93.764.295,01)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.603.079,71 € (34.295.147,88)	1.494.695,05 € (1.581.605,64)	5.158.120,34 € (5.666.679,27)	23.950.264,32 € (27.046.862,97)	30.603.079,71 € (34.295.147,88)
Erhaltene Anzahlungen	8.356.258,51 € (7.815.813,77)	8.356.258,51 € (7.815.813,77)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.791,63 € (31.019,60)	78.791,63 € (31.019,60)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.782.935,07 € (2.704.722,95)	1.782.935,07 € (2.704.722,95)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	324.107,39 € (118.418,67)	324.107,39 € (118.418,67)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)	0,00 € (0,00)
Insgesamt	165.241.848,61 € (138.729.417,88)	19.821.577,97 € (18.002.765,72)	27.982.522,43 € (25.081.604,89)	117.437.748,21 € (95.645.047,27)	154.699.756,01 € (128.059.442,89)

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung
Sollmieten	25.980.582,74 €	24.226.503,75 €	1.754.078,99 €
– Erlösschmälerungen	-206.631,45 €	-197.805,44 €	-8.826,01 €
Gebühren und Umlagen	849.489,10 €	841.322,68 €	8.166,42 €
– Erlösschmälerungen	-6.008,50 €	-4.960,38 €	-1.048,12 €
Betriebskostenabrechnung	7.131.099,52 €	6.934.915,52 €	196.184,00 €
Gästewohnungen	36.283,86 €	29.876,22 €	6.407,64 €
Pachterlöse	40.758,05 €	38.312,03 €	2.446,02 €
Aufwendungszuschüsse	35.840,33 €	30.307,00 €	5.533,33 €
Insgesamt	33.861.413,65 €	31.898.471,38 €	1.962.942,27 €

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung
Betriebskosten	7.616.105,91 €	7.179.575,18 €	436.530,73 €
Instandhaltungskosten	8.359.482,45 €	8.136.335,22 €	+223.147,23 €
Erbbauszinsen	105.989,12 €	105.989,12 €	0,00 €
Pachtaufwendungen	15.247,33 €	14.630,78 €	616,55 €
Vermietungskosten	53.952,12 €	26.016,29 €	27.935,83 €
Aufwendungen für Gäste- und Musterwohnungen	26.358,39 €	26.929,29 €	-570,90 €
Straßenausbaubeiträge	0,00 €	192.904,18 €	-192.904,18 €
Insgesamt	16.177.135,32 €	15.682.380,06 €	494.755,26 €

Als **andere aktivierte Eigenleistungen** wurden im Berichtsjahr eigene Architektenleistungen für unsere Neubauten und aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen erfasst.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten beinhalten u.a. Abgeltungen für Schönheitsreparaturen (100,5 T€), Erträge aus früheren Jahren und Eingänge in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen (42,3 T€), Eintrittsgelder (46,2 T€) und den Wert Arbeitnehmern gewährter Sachbezüge (68,6 T€).

3.3.4 Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden wie im Vorjahr nicht.

Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen und den Erwerb von Immobilien resultieren für die Geschäftsjahre 2020 bis 2021 **finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 67,7 Mio. €.

Die **Beteiligung** unserer Genossenschaft an der „Hannover-Multimedia GmbH“ mit Sitz in Hannover beträgt noch 10.000,00 €. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation. 15.000,00 € unserer Beteiligung von zuvor 25.000,00 € (ein Drittel des ehemaligen Stammkapitals von 75.000,00 €) wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt. Die Rückzahlung der verbleibenden 10.000,00 € wird für das Geschäftsjahr 2020 erwartet.

Für elf variabel verzinsliche Darlehen mit Restschulden von 64.403,5 T€ werden die Risiken steigender Zinsen mit **derivativen Finanzinstrumenten** abgesichert. Eingesetzt werden betrag- und fristenkongruente Zins-Swaps (neun Micro-Hedges und ein Portfolio-Hedge). Zwei weitere Zins-Swaps (Micro-Hedges) bestehen zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken von zwei variabel verzinslichen Forward-Darlehen über zusammen 11,5 Mio.€. Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug am Bilanzstichtag -11.282,1 T€.

Auf die Angabe der **Bezüge von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats**, früherer Organmitglieder und deren Hinterbliebenen sowie die Angabe der Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe, wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden zu marktüblichen Konditionen wie mit fremden Dritten abgewickelt.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl	Beschäftigte		davon Teilzeit	
	2019	2018	2019	2018
Vorstandsmitglieder	2	2	0	1
Kaufmännische Angestellte	23	23	7	6
Technische Angestellte	13	13	2	2
Arbeitnehmer der Regiebetriebe	7	5	0	0
Auszubildende	4	4	0	0
Insgesamt	49	47	9	9

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Bestand am 31.12.2018	6.492	31.697
Zugänge:		
Neuaufnahmen	567	3.178
Übertragungen	33	211
	600	3.389
Abgänge:		
Aufkündigungen	364	1.681
Übertragungen	36	211
Ausschlüsse	4	12
Verstorbene	49	234
Kündigungen einzelner Anteile	0	50
	453	2.188
Bestand am 31.12.2019	6.639	32.898

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Laufe des Berichtsjahres um 330.908,67 €. Gemäß § 18 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Michael Jedamski (Vorstandsvorsitzender)
Constantin Heinze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Lang (Vorsitzender)
Sonja Grundmann (stellvertretende Vorsitzende)
Rainer H. David
Jens Grundt
Thomas Hinze
Michael K. Mehr

3.3.5 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Nachtrag zur Corona-Epidemie:

Im Kampf gegen die Ausbreitung des Coronavirus setzt die Landesregierung zügig die Empfehlungen des Krisenstabs um. Dabei orientiert sie sich eng an den Leitlinien der Bundesregierung und der Regierungschefs der Bundesländer zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 ist aufgrund der derzeitigen Entwicklungen

zur Eindämmung der Pandemie nicht absehbar. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

3.3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2019 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	2.501.259,05 €
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	250.126,00 €
und Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von	1.250.000,00 €
ergibt sich für 2019 ein Bilanzgewinn von	<hr/> 1.001.133,05 € <hr/>

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

1. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von weiteren um Eigenkapital für unsere umfangreichen Investitionen darstellen zu können und die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft zu stärken	850.000,00 €
2. Ausschüttung einer Dividende von 1,25 % auf das am 1. Januar 2019 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 8.702.863,06 €	108.796,37 €
3. Zuweisung des verbleibenden Gewinns zur freien Rücklage	42.336,68 €
	<hr/> 1.001.133,05 € <hr/>

Hannover, 23. April 2020

Der Vorstand

JEDAMSKI

HEINZE

4. Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2019 hat der Aufsichtsrat 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 mit Hilfe schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes über die wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die langfristige, wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der WGH-Herrenhausen war Schwerpunkt der Beratungen. Zudem wurden weitere Controlling-Instrumente zur Abwicklung der Bauprojekte implementiert. Die Neubauprojekte in Verbindung mit der fortgeführten Modernisierungsoffensive im Wohnungsbestand werden die Position der WGH-Herrenhausen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt weiter festigen und so zu einem dauerhaften Unternehmenserfolg beitragen.

Sicheres, qualitativ gutes und bezahlbares Wohnen haben für Vorstand und Aufsichtsrat weiterhin höchste Priorität bei der Setzung der Unternehmensziele, verbunden mit einem umfangreichen Dienstleistungs- und Servicepaket für die Mitglieder. Hierbei sind die Satzung, der Förderauftrag und das Unternehmensleitbild Grundlage für die Geschäftstätigkeit der WGH-Herrenhausen, in deren Mittelpunkt das Wohl aller Mitglieder steht.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2019, die den Jahresabschluss 2018 zu verabschieden hatte, fand am 13.06.2019 in den Sitzungsräumen der IG BCE statt. Den Berichten über die gesetzliche Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 und 2018 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 führte der DHV – Prüfungsverband vom 06.05.2019 – 17.05.2019 durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17.05.2019 mit dem DHV - Prüfungsverband erörtert.

In der Sitzung am 23.04.2020 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss nebst Lagebericht des Berichtsjahres vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält. Der Aufsichtsrat stellt sodann den Jahresabschluss verbindlich fest.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertretern im Rahmen der Vertreterversammlung am 04.06.2020, die in diesem Jahr aufgrund der COVID-19-Pandemie in schriftlicher Form durchgeführt wird, den Lagebericht anzunehmen und dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Hannover, 23. April 2020

Der Aufsichtsrat

Lang (Vorsitzender)

Bei den Terminen ab April 2020 handelt es sich um nicht belastbare Termine. Aufgrund der COVID-19 Pandemie ist die Einhaltung dieser Termine nicht sicherzustellen.



WGH-Herrenhausen eG
Königsworther Platz 2
30167 Hannover
Telefon: 0511 97196-0
Telefax: 0511 97196-40
info@wgh-herrenhausen.de
www.wgh-herrenhausen.de

... ein Zuhause zum Wohnfühlen
