

# **Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit Inventar für das Geschäftsjahr 2023**

## **Erstellungsbericht**

Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG,  
Lehrte

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe  
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

## Inhalt

- 1 Auftrag und Auftragsdurchführung
- 2 Bilanz
- 3 Gewinn- und Verlustrechnung
- 4 Anhang
- 5 Inventar
- 6 Bescheinigung
- 7 Vollständigkeitserklärung
- 8 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Stand: 1. Januar 2024)

## **1 Auftrag und Auftragsdurchführung**

Der Vorstand der

### **Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte,**

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 einschließlich Inventar auf Grundlage der vorgelegten Buchführung und erläuternder Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte zu erstellen.

Ausgangspunkt unseres Auftrages war der von uns erstellte Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024“ maßgeblich.

Wir haben die Jahresabschlusserstellung einschließlich Inventar in der Zeit vom 2. Mai bis 5. Juni 2024 mit Unterbrechungen durchgeführt und den Jahresabschluss unter dem 31. Mai 2024 vorgelegt.

Die berufssübliche Vollständigkeitserklärung zur Jahresabschlusserstellung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

**Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG,  
Lehrte**

**Jahresabschluss zum 31.12.2023**

## 2 Bilanz zum 31.12.2023

### Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte

#### AKTIVSEITE

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.604.126,24	6.929.471,24
2. Grundstücke ohne Bauten	665.326,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.884,00	51.257,00
4. Bauvorbereitungskosten	165.972,63	0,00
5. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	35.726,00
	7.471.308,87	
II. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>450,00</u>	<u>450,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	7.471.758,87	7.016.904,24
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	523.300,00	476.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.052,79	2.823,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>33.659,91</u>	28.360,72
	37.712,70	
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	195.647,20	261.346,68
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.699,15</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.230.117,92</u>	<u>7.785.635,08</u>

## 2 Bilanz zum 31.12.2023

### Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte

#### PASSIVSEITE

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.200,00	43.166,11
2. der verbleibenden Mitglieder	1.125.453,64	1.107.427,70
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 6.146,36 (Vorjahr: € 7.072,30)		
	1.156.653,64	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	451.000,00	440.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 11.000,00 (Vorjahr: € 13.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.228.500,00	1.183.500,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 45.000,00 (Vorjahr: € 45.000,00)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	1.221.082,32	1.199.843,61
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 21.238,71 (Vorjahr: € 16.993,83)		
	2.900.582,32	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	108.014,43	123.105,60
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-56.000,00	-58.000,00
	52.014,43	4.039.043,02
	4.109.250,39	4.039.043,02
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	8.101,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	78.150,00	39.750,00
	86.251,00	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.389.883,48	3.132.690,33
2. Erhaltene Anzahlungen	526.066,32	492.515,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	400,28	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.295,32	52.866,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	36.894,56	23.085,31
davon aus Steuern: € 2.088,25 (Vorjahr: € 1.982,44)		
	4.028.539,96	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	6.076,57	5.684,58
	8.230.117,92	7.785.635,08





## **Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte**

### **Anhang des Jahresabschlusses 2023**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Lehrte und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hildesheim (Reg. Nr. GnR 30105).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei werden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur teilweise in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Im Einzelnen:

##### **Grundstücke mit Wohnbauten**

Die unter den Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von 75 Jahren abgeschrieben. Bei bereits abgeschriebenen Gebäuden sowie Garagen, die modernisiert werden, wird die Restnutzungsdauer neu bestimmt und die Abschreibung erfolgt über einen angepassten Zeitraum von 14 bis 30 Jahren; Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben und Hof- und Wegbefestigungen auf 15 Jahre. Im Fall von umfangreichen Modernisierungen wird die verbleibende Restnutzungsdauer überprüft und ggf. an den Modernisierungsstand angepasst.

## **4 Anhang**

### Seite 2

### **Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte**

#### **Grundstücke ohne Bauten**

Die Grundstücke ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 250 bis € 800 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

#### **Bauvorbereitungskosten**

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

#### **Geleistete Anzahlungen**

Die geleisteten Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Der Ansatz der unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungskosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen für Zeiten des Leerstands und Eigennutzung werden wertberichtigt.

Die Forderungen werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

#### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

#### **Geschäftsguthaben**

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

**Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte**

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen werden abgezinst, da sie eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HBG).

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

**C. Erläuterungen zur Bilanz**

**Umlaufvermögen**

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

**Rücklagenspiegel**

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Gesetzliche Rücklage	440.000,00	0,00	11.000,00	451.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.183.500,00	0,00	45.000,00	1.228.500,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.199.843,61	21.238,71	0,00	1.221.082,32
Summe	<u>2.823.343,61</u>	<u>21.238,71</u>	<u>56.000,00</u>	<u>2.900.582,32</u>

## 4 Anhang Seite 4

### Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte

#### Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon		gesichert	Art der Sicherheit *)
	31.12.2023 €	< 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	3.389.883,48 (3.132.690,33)	300.837,92 (336.366,06)	1.147.326,88 (1.111.826,59)	1.941.718,68 (1.684.497,68)	3.389.883,48 (3.132.690,33)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	526.066,32 (492.515,20)	526.066,32 (492.515,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	400,28 (0,00)	400,28 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.295,32 (52.866,64)	74.934,03 (52.505,35)	361,29 (361,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.894,56 (23.085,31)	32.806,20 (18.389,87)	4.088,36 (4.695,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<u>4.028.539,96</u> (3.701.157,48)	<u>935.044,75</u> (899.776,48)	<u>1.151.776,53</u> (1.116.883,32)	<u>1.941.718,68</u> (1.684.497,68)	<u>3.389.883,48</u> (3.132.690,33)	

\*) GPR = Grundpfandrecht

#### D. Sonstige Angaben

##### Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse gegenüber der Volksbank eG, Hildesheim-Lehrte-Pattensen. Diese umfassen € 450,00 (Vorjahr € 450,00) und resultieren aus der mit der Mitgliedschaft zusammenhängenden Nachschusspflicht.

##### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 neben den drei Mitgliedern des Vorstandes im Durchschnitt zwei Arbeitnehmer.

**4 Anhang**  
Seite 5

**Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte**

**Mitgliederbewegung**

Anfang 2023	636
Zugang 2023	27
Abgang 2023	24
Ende 2023	639

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 18.025,94 erhöht.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

**Organe der Genossenschaft**

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Henke	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	hauptamtlich
Birgit Kruse	Rentnerin	nebenamtlich
Anette Schmidt	Architektin	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Kantorek	Industriekaufmann	Vorsitzender
Michael Thiede	Immobilienfachwirt	stv. Vorsitzender
Andrea Engel	Bürokauffrau	Mitglied
Bettina Mergenthaler	Postbeamtin	Mitglied
Aenne Wiczorek	Rentnerin	Mitglied

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

**4 Anhang**  
Seite 6

**Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte**

**Weitere Angaben**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

**Verwendung Bilanzgewinn**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	€
Jahresüberschuss	108.014,43
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-11.000,00
Bauerneuerungsrücklage	<u>-45.000,00</u>
<b>verbleibender Bilanzgewinn</b>	52.014,43
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2023 von € 1.106.227,70	44.249,11
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	7.765,32

Lehrte, den 31. Mai 2024

Thomas Henke

Birgit Kruse

Anette Schmidt

**Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG,  
Lehrte**

**Inventar zum 31.12.2023**

**5 Inventar**  
Seite 1

**Inventar zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023**

Vorbemerkungen:

1. Die nachstehenden Ausführungen beinhalten zusätzliche Angaben zu den in den vorangegangenen Berichtsbestandteilen 2 bis 4 (Bilanz, GuV, Anhang) enthaltenen Erläuterungen.
2. Zum Vergleich haben wir die Beträge der Posten des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 in Klammern angeführt.

**Bilanz zum 31.12.2023**

**Aktivseite**

**Anlagevermögen**

**Sachanlagen**

<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	€	6.604.126,24
	(€	6.929.471,24 )
	€	€
<u>Stand 01.01.2023</u>		6.929.471,24
Zugänge		
Giebelsanierung	85.313,17	
Strang-/Badsanierung	41.112,82	
Büroumbau	<u>9.105,80</u>	135.531,79
Abschreibungen		<u>460.876,79</u>
<u>Stand 31.12.2023</u>		<u><u>6.604.126,24</u></u>
(davon Grundstückskosten		173.211,24 )



**5 Inventar**  
Seite 2

<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	€ <u>665.326,00</u>	
	(€ 0,00 )	

	€	€
<u>Stand 01.01.2023</u>		0,00
Zugänge		
Grundstückskaufpreis Gartenquartier "Tiefe Straße"	628.160,00	
Anschaffungsnebenkosten	1.440,00	629.600,00
Umbuchungen von geleistete Anzahlungen		
Grund und Boden "Tiefe Straße" Anschaffungsnebenkosten		35.726,00
<u>Stand 31.12.2023</u>		665.326,00

<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	€ <u>35.884,00</u>	
	(€ 51.257,00 )	

		€
<u>Stand 01.01.2023</u>		51.257,00
Zugang		
Geringwertige Vermögensgegenstände		3.554,34
Abschreibungen		18.927,34
<u>Stand 31.12.2023</u>		35.884,00

<b>Bauvorbereitungskosten</b>	€ <u>165.972,63</u>	
	(€ 0,00 )	

		€
<u>Stand 01.01.2023</u>		0,00
Zugang		
Planungskosten Bauvorhaben Gartenquartier "Tiefe Straße"		165.972,63
<u>Stand 31.12.2023</u>		165.972,63

<b>Geleistete Anzahlungen</b>	€ <u>0,00</u>	
	(€ 35.726,00 )	

Im Vorjahr wurden Anschaffungsnebenkosten für den Kauf eines Grundstücks, welches erst in 2023 auf die eG übergegangen ist, ausgewiesen.

**5 Inventar**  
Seite 3

<b>Andere Finanzanlagen</b>	€ <u>450,00</u>	
	(€ 450,00 )	

Ausgewiesen werden Genossenschaftsanteile an der Volksbank eG, Hildesheim-Lehrte-Pattensen.

**Umlaufvermögen**

**Andere Vorräte**

<b>Unfertige Leistungen</b>	€ <u>523.300,00</u>	
	(€ 476.200,00 )	

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
noch nicht abgerechnete		
Heizungs- und Warmwasserkosten	111.000,00	93.100,00
Betriebskosten	<u>412.300,00</u>	<u>383.100,00</u>
	<u><u>523.300,00</u></u>	<u><u>476.200,00</u></u>

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	€ <u>4.052,79</u>	
	(€ 2.823,44 )	

Der Ausweis betrifft Forderungen aus Mietrückständen und Betriebskostenabrechnungen.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	€ <u>33.659,91</u>	
	(€ 28.360,72 )	

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen aus		
überzahlten Betriebskosten	33.659,91	27.402,78
Erstattungen Krankenkassen	0,00	337,27
sonstigen Anlässen	<u>0,00</u>	<u>620,67</u>
	<u><u>33.659,91</u></u>	<u><u>28.360,72</u></u>

**5 Inventar**  
Seite 4

**Flüssige Mittel**

<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	€ <u>195.647,20</u>
	(€ 261.346,68 )

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Fest- und Termingeldkonten	<u>101.137,81</u>	<u>192.968,13</u>
Guthaben bei Kreditinstituten (Girokonten)	<u>94.509,39</u>	<u>68.378,55</u>
	<u>195.647,20</u>	<u>261.346,68</u>

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€ <u>1.699,15</u>
	(€ 0,00 )

Der Ausweis betrifft im Voraus bezahlte sächliche Aufwendungen für das Jahr 2024.

**Passivseite**

**Eigenkapital**

<b>Geschäftsguthaben</b>	€	1.156.653,64	(€	1.150.593,81 )
<u>Stand 01.01.2023</u>	€			€
				1.150.593,81
Zugang				
Einzahlungen und Gutschriften				50.425,94
Abgang				
der am 31.12.2022 ausgeschiedenen Mitglieder	-43.166,11			
von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (deren Tod erst im Geschäftsjahr bekannt wurde)	-1.200,00			-44.366,11
<u>Stand 31.12.2023</u>				<u>1.156.653,64</u>

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 6.146,36 (Vorjahr: € 7.072,30)

**der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder**

€ 31.200,00  
(€ 43.166,11 )

**der verbleibenden Mitglieder**

€ 1.125.453,64  
(€ 1.107.427,70 )

**Ergebnisrücklagen**

€ 2.900.582,32  
(€ 2.823.343,61 )

Zur Entwicklung der Ergebnisrücklagen verweisen wir auf die Darstellung im Anhang.

**5 Inventar**  
Seite 6

**Bilanzgewinn** € 52.014,43  
(€ 65.105,60 )

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Jahresüberschuss	108.014,43	123.105,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-56.000,00	-58.000,00
	52.014,43	65.105,60

**Rückstellungen**

**Steuerrückstellungen** € 8.101,00  
(€ 0,00 )

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2023	4.391,00	0,00
Gewerbsteuer 2023	3.710,00	0,00
	8.101,00	0,00

**Sonstige Rückstellungen** € 78.150,00  
(€ 39.750,00 )

	01.01.2023	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
	€	€	€	€	€
unterlassene Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	38.000,00	38.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	10.600,00	10.246,67	353,33	7.200,00	7.200,00
Abschluss- und Prüfungskosten	23.500,00	23.112,33	387,67	25.600,00	25.600,00
Urlaubsrückstellung	4.500,00	4.500,00	0,00	5.300,00	5.300,00
Aufbewahrung	1.150,00	0,00	0,00	0,00	1.150,00
CO2-Kostenerstattungen	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
	39.750,00	37.859,00	741,00	77.000,00	78.150,00

**5 Inventar**  
Seite 7

**Verbindlichkeiten**

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** € 3.389.883,48  
(€ 3.132.690,33 ))

	€
<u>Stand 01.01.2023</u>	3.132.690,33
Zugang	
Valutierung	600.000,00
Tilgung	
planmäßig	-342.806,85
<u>Stand 31.12.2023</u>	3.389.883,48

**Erhaltene Anzahlungen** € 526.066,32  
(€ 492.515,20 ))

Der Ausweis betrifft Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** € 400,28  
(€ 0,00 ))

Der Ausweis betrifft Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** € 75.295,32  
(€ 52.866,64 ))

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Bau- und Instandhaltungsleistungen		
Instandhaltung und Modernisierung	56.750,88	32.617,14
Sicherheits- und Garantieeinbehalte	5.564,33	6.188,34
	62.315,21	38.805,48
Heiz- und Betriebskosten	3.371,53	6.046,89
sächlichen Verwaltungskosten	9.608,58	8.014,27
	75.295,32	52.866,64

**5 Inventar**  
Seite 8

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€	<u>36.894,56</u>
	(€	23.085,31 )
	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
aus Lohnsteuern	<u>2.088,25</u>	<u>1.982,44</u>
gegenüber Mitgliedern		
noch nicht abgehobene Dividenden	12.654,85	10.281,54
Wohnungsbauprämien	4.513,75	5.106,02
Auseinandersetzungsguthaben	15.518,84	3.900,00
andere Mitgliederzahlungen	<u>2.118,87</u>	<u>1.815,31</u>
	<u>34.806,31</u>	<u>21.102,87</u>
	<u>36.894,56</u>	<u>23.085,31</u>
 <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	 €	 <u>6.076,57</u>
	(€	5.684,58 )

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten.

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	€	<u>1.875.964,44</u>
	(€	1.827.768,48 )

	2023	2022
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	1.379.843,95	1.355.475,50
gewerbliche Einheiten	2.700,00	6.528,00
Garagen und Abstellplätze	48.964,08	48.427,08
Erlösschmälerungen	<u>-32.342,48</u>	<u>-29.308,75</u>
	1.399.165,55	1.381.121,83
Umlagen für		
Betriebskosten	389.990,47	375.430,46
Heizkosten	97.626,43	80.081,49
Erlösschmälerungen	<u>-10.818,01</u>	<u>-8.865,30</u>
	<u>476.798,89</u>	<u>446.646,65</u>
	<u><u>1.875.964,44</u></u>	<u><u>1.827.768,48</u></u>

<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	€	<u>47.100,00</u>
	(€	29.900,00 )

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	€	<u>20.710,28</u>
	(€	17.946,97 )

	2023	2022
	€	€
Erträge aus		
Auflösung von Rückstellungen	741,00	1.927,70
Versicherungserstattungen früheren Jahren	12.580,80	9.569,10
	767,20	300,00
Kostenerstattungen und Sonstiges	5.854,05	2.615,87
Leistungen der Ausgleichskasse	<u>767,23</u>	<u>3.534,30</u>
	<u>20.710,28</u>	<u>17.946,97</u>



**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** € 921.446,63  
(€ 898.758,88 )

	2023 €	2022 €
Betriebs- und Heizkosten	515.188,29	458.689,66
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	406.258,34	440.014,65
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00	54,57
	<u>921.446,63</u>	<u>898.758,88</u>

**Personalaufwand**

**Löhne und Gehälter** € 172.787,28  
(€ 161.821,31 )

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung** € 41.157,56  
(€ 38.654,83 )

	2023 €	2022 €
Soziale Aufwendungen	38.967,96	36.176,19
Berufsgenossenschaftsbeitrag	989,60	1.278,64
Aufwendungen für Altersversorgung	1.200,00	1.200,00
	<u>41.157,56</u>	<u>38.654,83</u>

**5 Inventar**  
Seite 11

<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	€	479.804,13
	(€	473.017,13 )

	2023	2022
	€	€
Grundstücke mit Wohnbauten	460.876,79	455.060,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.927,34	17.957,01
	<u>479.804,13</u>	<u>473.017,13</u>

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€	99.966,81
	(€	86.865,84 )

	2023	2022
	€	€
sächliche Aufwendungen		
Post- und Fernsprechkosten	4.340,39	5.189,98
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u. a.	2.307,91	2.428,64
Leasing Drucker	1.816,41	1.354,59
Raumkosten für Geschäftsräume	16.478,38	11.055,38
Sachversicherungen	2.056,28	2.077,48
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	3.829,82	4.275,74
EDV-Kosten	16.844,49	14.916,00
Bewirtungskosten	269,58	180,00
Unternehmenswerbung und Repräsentation	2.894,84	1.661,39
Werbegeschenke bis € 40,00	201,21	0,00
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	7.879,51	7.872,08
Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	1.067,70	933,81
Prüfungs- und Beratungskosten	24.119,88	20.370,10
Verbands- und andere Beiträge	2.658,26	2.646,17
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.117,73	2.822,43
übrige Aufwendungen	8.043,27	8.553,55
	<u>97.925,66</u>	<u>86.337,34</u>
Freiwillige soziale Aufwendungen	161,67	340,56
Abschreibungen auf Forderungen	1.711,98	37,94
Aufwendungen für frühere Jahre	17,50	0,00
Spenden	150,00	150,00
	<u>99.966,81</u>	<u>86.865,84</u>

**5 Inventar**  
Seite 12

<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	€ <u>27,00</u>	
	(€ 27,00 )	
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€ <u>169,68</u>	
	(€ 0,52 )	
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€ <u>72.741,91</u>	
	(€ 53.211,38 )	
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€ <u>7.995,25</u>	
	(€ 150,60 )	
	2023	2022
	€	€
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	4.398,12	7,12
Gewerbeertragsteuer	3.710,00	0,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	<u>-112,87</u>	<u>143,48</u>
	<u>7.995,25</u>	<u>150,60</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	€ <u>40.057,40</u>	
	(€ 40.057,40 )	
	2023	2022
	€	€
Grundsteuer	39.897,40	39.897,40
Kraftfahrzeugsteuer	<u>160,00</u>	<u>160,00</u>
	<u>40.057,40</u>	<u>40.057,40</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	€ <u>108.014,43</u>	
	(€ 123.105,60 )	
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	€ <u>-56.000,00</u>	
	(€ -58.000,00 )	
<b>Bilanzgewinn</b>	€ <u>52.014,43</u>	
	(€ 65.105,60 )	

## 6 Bescheinigung

Wir verweisen hinsichtlich der rechnerischen Richtigkeit des Rechnungswesens auf den EDV-Ausdruck vom 5. Juni 2024 (Anlage) und bescheinigen wie folgt:

An die Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte:

### **Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen**

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG, Lehrte, für das Geschäftsjahr 2023 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, den 5. Juni 2024

Verband  
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Bauriegel  
Steuerberaterin

Dorn  
Steuerberaterin