



**WERDER eG**

GESCHÄFTSBERICHT 2018



# Inhaltsverzeichnis

1	Organe der Genossenschaft .....	2
2	Wohngebiete im Überblick .....	3
3	Bericht des Vorstands .....	4
3.1	Geschäftsverlauf .....	4
3.1.1	Entwicklung der Mietobjekte .....	4
3.1.2	Instandhaltung und Modernisierung .....	5
3.1.4	Entwicklung der Mieten .....	6
3.1.5	Mitgliederverwaltung .....	6
3.1.6	Organisation und Verwaltung .....	6
3.1.7	Mitarbeiter .....	6
3.2	Wirtschaftliche Lage .....	7
3.2.1	Vermögenslage .....	7
3.2.5	Finanzlage .....	9
3.3.1	Ertragslage .....	11
3.3.4	Betriebswirtschaftliche Kennzahlen .....	12
3.4	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung .....	13
3.5	Schlussbemerkungen .....	13
4	Jahresabschluss .....	14
4.1	Bilanz .....	14
4.2	Gewinn- und Verlustrechnung .....	16
4.3	Anhang .....	17
4.3.1	Allgemeine Angaben .....	17
4.3.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	17
4.3.3	Erläuterungen zur Bilanz .....	18
4.3.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	19
4.3.5	Sonstige Angaben .....	19
4.4	Anlagen zum Anhang .....	21
4.4.1	Rücklagenspiegel .....	21
4.4.2	Verbindlichkeitspiegel .....	21
5	Gewinnverwendungsvorschlag .....	22
6	Bericht des Aufsichtsrats .....	23

# 1 Organe der Genossenschaft

## 1.1 Aufsichtsrat

Jens Bischoff, Algermissen, Vorsitzender

Peter Eichbaum, Salzgitter

Lutz Rohn, Salzgitter

Ulrich Morgenstern, Weyhausen

Mathias Walkling, Vechede

## 1.2 Vorstand

Dieter Samtleben, Salzgitter

Michael Engel, Lengede

Uwe Bernd, Goslar

## 2 Wohngebiete im Überblick

Die Werder eG bietet ihren Mitgliedern in und um Braunschweig ein gemütliches Zuhause. Unsere Wohnungen befinden sich in:

Wohngebiet	Wohnungen
Lindenberg	92
Rüningen	93
Innenstadt	92
Weststadt	80
Rautheim	78
Schandelah	72
Flechtorf	60
Waggum	27
<b>Gesamt</b>	<b>594</b>

## 3 Bericht des Vorstands

### 3.1 Geschäftsverlauf

#### 3.1.1 Entwicklung der Mietobjekte

Das Immobilienportfolio der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr planungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Zahl der eigenen Wohnungen beträgt durch Umwandlung 594. Die gewerbliche Nutzung betrifft die eigenen Verwaltungsräume. Die Anzahl der Garagen und Einstellplätze ist mit 150 Einheiten unverändert.

Bestand	2018	2017
Wohnungen	594	593
davon mit Mietpreisbindung	37	37
Gewerbe	1	2
davon eigengenutzte Einheiten	1	1
Garagen	56	56
davon eigengenutzte Einheiten	1	1
Einstellplätze	94	94
davon eigengenutzte Einheiten	4	4
verwaltete Mieteinheiten (7 Garagen / Einstellplätze = 1 VE)	616	616
Wohnfläche m <sup>2</sup>	35.886	35.848
davon mit Mietpreisbindung m <sup>2</sup>	2.392	2.392
Nutzfläche m <sup>2</sup>	172	210
davon eigengenutzte Einheiten m <sup>2</sup>	172	172

### 3.1.2 Instandhaltung und Modernisierung

Durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung sind wir in der Lage, dem individuellen Anspruchs- und Nutzerverhalten unserer Kunden mit adäquaten Angeboten zu entsprechen und sichern die Marktfähigkeit unseres Bestandes. Auch im Berichtsjahr haben wir umfangreich in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser, Wohnungen und das Wohnumfeld investiert.

Instandhaltung und Modernisierung	2018	2017
	TEUR	TEUR
lfd. Instandhaltung	228	210
Großinstandhaltung	314	222
Modernisierung	589	714
<b>Summe</b>	<b>1.131</b>	<b>1.146</b>

Instandhaltung und Modernisierung nach Gebieten	2018	2017
	TEUR	TEUR
Lindenberg	138	241
Rüningen	165	279
Innenstadt	114	29
Weststadt	59	73
Rautheim	103	135
Schandelah	458	241
Flechtorf	81	134
Waggum	13	14
<b>Summe</b>	<b>1.131</b>	<b>1.146</b>

### 3.1.4 Entwicklung der Mieten

Mietanhebungen erfolgten im Berichtsjahr in Teilgebieten zur Angleichung nach Mietspiegel sowie im Zuge von Modernisierungen und im Rahmen der Neuvermietung. Die Unternehmensmiete der Genossenschaft im Bereich der Wohnungen beläuft sich damit auf durchschnittlich 5,74 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,65 €/m<sup>2</sup>).

### 3.1.5 Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2018 insgesamt 816 Mitglieder mit 2.339 Anteilen. Das sind 6 Mitglieder weniger als im Vorjahr bei gleichzeitiger Erhöhung um 13 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen TEUR 606 (Vorjahr: TEUR 604).

### 3.1.6 Organisation und Verwaltung

In diesem Jahr scheiden turnusmäßig Herr Jens Bischoff, Herr Ulrich Morgenstern und Herr Mathias Walkling aus dem Aufsichtsrat aus. Alle sind seit vielen Jahren Aufsichtsratsmitglied und durch Ihre beruflichen Tätigkeiten willkommener Ratgeber in wohnungswirtschaftlicher, steuerlicher und technischer Hinsicht.

Die Wiederwahl aller drei Herren ist möglich.

### 3.1.7 Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigt neben dem Vorstand zwei kaufmännische Mitarbeiter sowie einen Regiebetriebshandwerker, der in Flechtorf für Gartenpflege und Winterdienst zuständig ist.

Die erfolgreiche Vermarktung unserer Wohnungen erfordert eine ständige persönliche Weiterentwicklung. Es ist daher erforderlich, laufend technische und gesetzliche Änderungen zu berücksichtigen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter qualifizieren wir für diese Herausforderungen durch umfassende Fortbildung.

### 3.3 Wirtschaftliche Lage

#### 3.3.1 Vermögenslage

Die am 31. Dezember 2018 vorhandenen Aktiva und Passiva wurden nachstehend gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz des Vorjahres gegenübergestellt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten dabei branchenüblich nicht die planmäßigen Tilgungsleistungen aus der Dauerfinanzierung, da diese aus den Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

Vermögensstruktur	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	5	-60,0
Sachanlagen	7.874	8.169	-3,6
Finanzanlagen	67	70	-4,3
Sonstige kurzfristige Aktiva	2.748	2.966	-7,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.691</b>	<b>11.210</b>	<b>-4,6</b>

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 315 vermindert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich durch geringere flüssige Mittel von TEUR 146 vermindert.

Kapitalstruktur	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Eigenkapital	6.647	6.515	2,0
Dauerschulden	2.237	2.908	-23,1
Langfristige Rückstellungen	672	557	20,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	35	33	6,1
Kurzfristige Rückstellungen	83	129	-35,7
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.017	1.068	-4,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.691</b>	<b>11.210</b>	<b>-4,6</b>

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss von TEUR 170 angestiegen.

Die Dauerschulden haben sich aufgrund planmäßiger Tilgung von TEUR 254 sowie vorzeitiger Rückzahlung von TEUR 417 vermindert. Bei den kurzfristigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere geringere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung ausgewirkt. Die übrigen Verbindlichkeiten sind durch ebenfalls verminderte Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geringer.



### 3.3.3 Kennzahlen zur Vermögenslage

Die zur Beurteilung der Vermögenslage wesentlichen Kennzahlen zeigen folgende Ergebnisse:

Kennzahlen zur Vermögenslage	2018	2017	Einheit
Eigenkapitalquote	62	58	%
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude je m <sup>2</sup>	219	227	EUR
Durchschnittliche Verschuldung je m <sup>2</sup>	62	81	EUR
Mietenmultiplikator	3	3	Faktor

### 3.3.4 Deckungsverhältnisse

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Deckungsverhältnisse	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Mittel- und langfristige Vermögenswerte	7.943	8.244	-3,7
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	9.591	10.013	-4,2
<b>Über- / Unterdeckung</b>	<b>1.648</b>	<b>1.769</b>	<b>-6,8</b>

Zum 31.12.2018 sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital sowie lang- und mittelfristige Fremdmittel) gedeckt. Entsprechend stehen an den jeweiligen Bilanzstichtagen den formal kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln ausreichend kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

### 3.3.5 Finanzlage

Die Veränderungen des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21:

Finanzlage	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	170	341
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	315	312
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	115	-4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-12	-11
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>588</b>	<b>638</b>
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-46	55
Verluste aus Anlageabgängen	0	0
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	83	-14
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-48	88
Zinsaufwendungen / Zinserträge	70	76
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>647</b>	<b>843</b>
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17	-84
Erhaltene Zinsen	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17</b>	<b>-84</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-671	-257
Gezahlte Zinsen	-67	-75
Einzahlungen / Auszahlungen Geschäftsguthaben	-15	29
Auszahlung von Dividenden	-24	-23
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-777</b>	<b>-326</b>
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-147	433
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.056	1.623
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.909</b>	<b>2.056</b>

### 3.3.6 Kennzahlen zur Finanzlage

Die wesentlichen Kennzahlen der Finanzlage gibt die folgende Übersicht wieder:

Kennzahlen zur Finanzlage	2018	2017	Einheit
Cashflow nach DVFA/SG	588	638	TEUR
Tilgungskraft	2,3	2,5	Faktor
Kapitaldienstquote	13,2	13,8	%
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> monatlich	2,60	2,70	EUR
Instandhaltungsquote	46,3	47,6	%

Mit einem Cashflow von TEUR 588 stehen der Genossenschaft nach wie vor ausreichend frei verfügbare Mittel für die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung zur Verfügung.

### 3.3.7 Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr

Die Finanzlage der Genossenschaft wird sich aufgrund der vorliegenden Planzahlen im laufenden Jahr voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Erweiterte Liquidität	2019
	TEUR
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	622
planmäßige Tilgungen	-254
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	368
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14
Einzahlungen / Auszahlungen Geschäftsguthaben	10
Auszahlungen für Dividenden	-24
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	340
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.909
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>	<b>2.249</b>

Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva sind hierbei nicht berücksichtigt. Der Genossenschaft stehen mit der Finanzreserve nach Fortrechnung ausreichend Mittel für die weiteren wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

### 3.4.1 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 170.325,12. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

Ertragslage	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Sollmieten	2.472	2.435	2
abgerechnete Umlagen	844	837	1
Erlösschmälerungen	-41	-34	21
Bestandsveränderungen	-17	-30	-43
Sonstige Erträge Hausbewirtschaftung	25	46	-46
Instandhaltungskosten	-1.131	-1.146	-1
Betriebskosten	-737	-738	0
andere Aufwendungen HBW	-56	-51	10
Verwaltungskosten	-714	-514	39
Abschreibungen auf Sachanlagen	-280	-280	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-67	-75	-11
Grundsteuer	-98	-100	-2
<b>Ergebnis Hausbewirtschaftung</b>	<b>200</b>	<b>350</b>	<b>-43</b>
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	12	0
Sonstige Erträge	11	10	10
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	-46	-33	39
<b>Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb</b>	<b>-35</b>	<b>-11</b>	<b>218</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
neutrale Erträge	8	4	100
neutrale Aufwendungen	-3	-2	50
<b>neutrales Ergebnis</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>150</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>170</b>	<b>341</b>	<b>-50</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in erster Linie durch den geringeren Jahresüberschuss vermindert.

### 3.4.3 Kennzahlen zur Ertragslage

Die wesentlichen Kennzahlen zur Ertragslage sind in folgender Tabelle zusammengestellt:

Kennzahlen zur Ertragslage	2018	2017	Einheit
Eigenkapitalrentabilität	2,6	5,2	%
Gesamtkapitalrentabilität	2,2	3,7	%
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> monatlich	5,74	5,65	EUR
Anteil der Erlösschmälerungen je m <sup>2</sup> monatlich	1,2	1,1	%
Verwaltungskosten je Einheit	1.159	834	EUR
Kapitaldienstdeckung	13	14	
Zinsdeckung	2,7	3,1	%

Der geringere Jahresüberschuss wirkt sich erwartungsgemäß auf Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität aus. Die Verwaltungskosten je Einheit sind im Berichtsjahr durch die erstmalige Bildung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen belastet. Die Zinsdeckung der Mieteinnahmen ist, bei erhöhten Erlösschmälerungen aufgrund geplanter Bau- / Modernisierungsmaßnahmen, durch gestiegene Sollmieten weiter gesunken.

### 3.4.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2018	2017	Einheit
Wohnungen	594	593	Anzahl
verwaltete Mieteinheiten	616	616	Anzahl
Wohn- und Nutzfläche	35.886	35.886	m <sup>2</sup>
Sollmiete	5,74	5,65	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Betriebskosten	0,14	0,13	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Instandhaltungskosten	2,63	2,66	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Verwaltungskosten	1,66	1,19	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Zinsaufwendungen	0,21	0,23	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Verwaltungskosten	1.159	834	EUR/Einh.
Buchwerte	219	227	EUR/m <sup>2</sup>
Verschuldung	62	81	EUR/m <sup>2</sup>
Mietausfallquote	0,9	0,8	%
Anteil der Erlösschmälerungen	1,2	1,1	%
Leerstandsquote	1,2	1,0	%
Fluktuationsquote	9,6	13,0	%

### 3.5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Werder eG ist als modernes Dienstleistungsunternehmen gut im Markt positioniert. Die in der Region Braunschweig stärkere Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich auch für unser Unternehmen positiv aus.

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die durch diese Rahmenbedingungen zu Mietausfällen, längerfristigen Leerständen und Einnahmемinderungen führen können. Über das Risikomanagement- und Planungssystem sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

In Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien wird die konsequente Modernisierung unserer marktfähigen Wohnungsbestände auch im laufenden Geschäftsjahr auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung weiter fortgesetzt.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet, außergewöhnliche Risiken auch weiterhin nicht erkennbar. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherstellt.

### 3.6 Schlussbemerkungen

Auch in einem entspannten Wohnungsmarkt in der Region werden wir unserer erfolgreiche Modernisierungsstrategie fortführen und so nachhaltig die Marktfähigkeit der Wohnungen sicherstellen. Attraktive Stadtteile und Wohnquartiere sowie ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot sind Voraussetzung für die Qualitäten und Perspektiven eines Standortes.

Wir sehen uns in der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und werden deshalb auch in Zukunft konsequent die Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere und Bestände vorantreiben. Unser Ziel ist es, den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden, die Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier weiter positiv zu entwickeln und nicht zuletzt dadurch die Vermietbarkeit unserer Bestände dauerhaft zu sichern.

## 4 Jahresabschluss

### 4.1 Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		2.098,00	4.513,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.686.267,36		7.962.347,74
2. Grundstücke mit anderen Bauten	156.475,08		166.218,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.885,00	7.873.627,44	40.197,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen		66.920,00	70.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>7.942.645,44</b>	<b>8.243.275,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	801.523,38		818.418,78
2. Andere Vorräte	4.339,01	805.862,39	3.472,19
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	3.168,51		2.529,73
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.800,68	26.969,19	35.032,15
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.664.888,30		2.055.471,37
2. Bausparguthaben	244.132,98	1.909.021,28	0,00
		<b>2.741.852,86</b>	<b>2.914.924,22</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		2.380,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.641,52	<b>6.641,52</b>	<b>49.039,23</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.691.139,82</b>	<b>11.209.619,27</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.420,00		61.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	606.335,32	649.755,32	603.560,00
3. rückständige fällige Mindesteinzahlungen:	(1.804,68)		(1.200,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	829.657,44		812.557,44
2. Bauerneuerungsrücklage	2.521.389,47		2.521.389,47
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.161.842,55	4.512.889,46	1.161.842,55
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.330.948,00		1.047.908,32
2. Jahresüberschuss	170.325,12		340.820,48
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-17.100,00	1.484.173,12	-34.100,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>6.646.817,90</b>	<b>6.515.078,26</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	561.740,00		555.188,00
2. Sonstige Rückstellungen	193.175,00	<b>754.915,00</b>	<b>130.752,64</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.237.339,17		2.908.398,65
2. Erhaltene Anzahlungen	900.606,45		893.807,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	911,68		2.063,26
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.463,29		186.236,89
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.258,72		14.283,89
davon aus Steuern	(3.200,62)	<b>3.286.579,31</b>	(456,77)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(970,94)		(0,00)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.827,61</b>	<b>3.810,29</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.691.139,82</b>	<b>11.209.619,27</b>



## 4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.275.635,50		3.238.149,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	3.275.635,50	11.764,70
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.895,40	-29.906,26
3. Sonstige betriebliche Erträge		44.351,02	60.553,74
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.910.107,70	1.921.174,46
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>1.392.983,42</b>	<b>1.359.387,01</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	402.813,63		284.411,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	129.853,74	532.667,37	110.732,20
davon für Altersversorgung:	(73.201,94)		(57.862,18)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		314.772,49	311.988,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		186.834,66	111.309,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6,98	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		90.629,55	100.015,09
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,14	-0,59
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>268.086,47</b>	<b>440.930,46</b>
13. Sonstige Steuern		97.761,35	100.109,98
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>170.325,12</b>	<b>340.820,48</b>
15. Gewinnvortrag		1.330.948,00	1.047.908,32
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		17.100,00	34.100,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>1.484.173,12</b>	<b>1.354.628,80</b>

## 4.3 Anhang

### 4.3.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Bestimmungen unserer Satzung sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Für einzelne Angaben haben wir die gemäß § 267, Abs. 1 HGB für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) wurde beachtet.

### 4.3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Die angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene Lizenzen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend einer Nutzungsdauer von 3 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sowie der Geschäfts- und anderen Bauten erfolgten grundsätzlich nach der Restnutzungsdaueremethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Betriebs-einrichtungen wurden auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Garagen wurden unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 25 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten linear entsprechend einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Anlagegüter wurden voll abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen wurden mit der Restforderung, mit einem Zinssatz von 1,5 % auf den Barwert abgezinst. bilanziert

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienenden Vermögensgegenstände (Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) wurden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet und mit den Rückstellungen verrechnet. Der Zeitwert entspricht gemäß Versicherungsbescheinigung zum 31.12.2018 dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung und somit den fortgeführten Anschaffungskosten.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit wurden nach Rückzahlung des Darlehens abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck ermittelt. Die Abzinsung erfolgte pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 %. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % berücksichtigt.

Bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtungen wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf die vergangenen zehn Jahre abgestellt.

Wertpapiergebundene Pensionszusagen sind nach § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB mit dem beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

In den sonstigen Rückstellungen ist auch eine erstmals gebildete Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen enthalten. Diese enthalten gemäß IDW RS HFA 3 Rückstellungen für Erfüllungsbeträge sowie für Aufstockungsbeträge. Die Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### 4.3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Die sonstigen Ausleihungen betreffen ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen an den Vorstand. Zur Sicherung und Rückzahlung des Darlehens ist der Auszahlungsanspruch in Höhe des zugesagten Darlehens bei Fälligkeit der betrieblichen Lebensversicherung bei der Hannoversche Lebensversicherung a. G. abgetreten. Der geldwerte Vorteil wird gemäß § 8 Abs. 2 EStG versteuert.

Der Posten unfertige Leistungen weist die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten aus.

Der unter dem Posten sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung für Altersvorsorge wurde mit dem Posten Rückstellungen für Pensionen soldiert.

Angaben zur Verrechnung nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB

	<u>TEUR</u>
Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden	300
Aktivwert der Rückdeckungsversicherung, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht	300
Verrechnete Aufwendungen	33
Verrechnete Erträge	6

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

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus der Anlage zum Anhang.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 32 TEUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Der Posten Rückstellungen für Pensionen beinhaltet eine versicherungsrückgedeckte Verpflichtung, die mit dem Wert des Deckungsvermögens saldiert wurde.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ist aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich, der als Anlage beigefügt ist.

#### 4.3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Personalaufwendungen enthalten 108 TEUR aus der erstmaligen Bildung von Altersteilzeitverpflichtungen

Die Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Mit 16 TEUR enthalten sie auch den Aufwand, der sich aus der Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes ergeben hat.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 28 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) aus der Abzinsung von Rückstellungen, sowie 6 TEUR Erträge aus dem Deckungsvermögen der Pensionsverpflichtungen.

#### 4.3.5 Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug

	<u>Vollzeit</u>	<u>Teilzeit</u>
Kaufmännische Angestellte	1	1
Mitarbeiter des Regiebetriebes	-	1
Gesamt	1	2

Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>
Stand am 01.01.	822
Zugänge	59
Abgänge	-65
Stand am 31.12.	816

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Berichtsjahres um 2.775,32 EUR vermehrt. Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

## Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Dieter Samtleben, Salzgitter

Michael Engel, Lengede

Uwe Bernd, Goslar

### Aufsichtsrat

Jens Bischoff, Algermissen (Vorsitzender)

Peter Eichbaum, Cuxhaven

Ulrich Morgenstern, Weyhausen

Lutz Rohn, Salzgitter

Mathias Walkling, Vechelde

Braunschweig, den 29. März 2019

Der Vorstand



Samtleben

Engel

Bernd

## 4.4 Anlagen zum Anhang

### 4.4.1 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Gesetzliche Rücklage	812.557,44	17.100,00	829.657,44
Bauerneuerungsrücklage	2.521.389,47	0,00	2.521.389,47
Andere Ergebnismrücklagen	1.161.842,55	0,00	1.161.842,55
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.495.789,46</b>	<b>17.100,00</b>	<b>4.512.889,46</b>

### 4.4.2 Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert (GPR) EUR
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.237.339,17 (2.908.398,65)	254.022,19 (263.685,68)	943.959,58 (1.032.831,54)	1.039.357,40 (1.611.881,43)	2.237.339,17 (2.908.398,65)
Erhaltene Anzahlungen	900.606,45 (893.807,39)	900.606,45 (893.807,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	911,68 (2.063,26)	911,68 (2.063,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.463,29 (186.236,89)	98.789,71 (156.998,31)	31.673,58 (29.238,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.258,72 (14.283,89)	13.673,07 (10.698,24)	3.585,65 (3.585,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.286.579,31</b>	<b>1.268.003,10</b>	<b>979.218,81</b>	<b>1.039.357,40</b>	<b>2.237.339,17</b>

## 5 Gewinnverwendungsvorschlag

	<u>EURO</u>
Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von	170.325,12
Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von	1.330.948,00
und Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	-17.100,00
ergibt sich der Bilanzgewinn mit	<u>1.484.173,12</u>

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

Ausschüttung einer Dividende von 4%	24.090,40
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	750.000,00
Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung	710.082,72
	<u>1.484.173,12</u>

## 6 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz und der Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig und zeitnah über die Lage des Unternehmens sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und besondere Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand besprochen. Zur Wahrung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und Berichte des Vorstandes beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 vom 18. bis 29. Juni 2018 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat am 15. Oktober 2018 zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. April 2019 vorgelegt. Er erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2018 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes 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.

Braunschweig, 30. April 2019

Der Aufsichtsrat

Jens Bischoff (Vorsitzender)