



WERDER eG

GESCHÄFTSBERICHT 2019



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
Gesamt	594

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. Der Bestand ist unverändert.

Bestand	2019	2018
Wohnungen	594	594
davon mit Mietpreisbindung	37	37
Gewerbe	1	1
davon eigengenutzte Einheiten	1	1
Garagen	56	56
davon eigengenutzte Einheiten	1	1
Einstellplätze	110	110
davon eigengenutzte Einheiten	4	4
verwaltete Mieteinheiten (7 Garagen / Einstellplätze = 1 VE)	619	616
Wohnfläche m ²	35.886	35.886
davon mit Mietpreisbindung m ²	2.392	2.392
Nutzfläche m ²	172	210
davon eigengenutzte Einheiten m ²	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	2019	2018
	TEUR	TEUR
lfd. Instandhaltung	218	228
Großinstandhaltung	570	314
Modernisierung	398	589
Summe	1.186	1.131

Instandhaltung und Modernisierung nach Gebieten	2019	2018
	TEUR	TEUR
Lindenberg	48	138
Rüningen	173	165
Innenstadt	123	114
Weststadt	342	59
Rauheim	70	103
Schandelah	147	458
Flechtorf	211	81
Waggum	72	13
Summe	1.186	1.131

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 5,81 €/m² (Vorjahr: 5,73 €/m²).

3.1.5 Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2019 insgesamt 823 Mitglieder mit 2.364 Anteilen. Das sind 7 Mitglieder mehr als im Vorjahr bei gleichzeitiger Erhöhung um 25 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen TEUR 614 (Vorjahr: TEUR 606).

3.1.6 Organisation und Verwaltung

In diesem Jahr scheidet turnusmäßig Herr Peter Eichbaum aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Eichbaum 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 2019 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	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	2	-50,0
Sachanlagen	7.592	7.874	-3,6
Finanzanlagen	68	67	1,5
Sonstige kurzfristige Aktiva	3.076	2.748	11,9
Bilanzsumme	10.737	10.691	0,4

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 312 vermindert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich hauptsächlich durch höhere flüssige Mittel von TEUR 272 erhöht.

Kapitalstruktur	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Eigenkapital	6.950	6.647	4,6
Dauerschulden	1.983	2.237	-11,4
Langfristige Rückstellungen	690	672	2,7
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	10	35	-71,4
Kurzfristige Rückstellungen	24	83	-71,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.080	1.017	6,2
Bilanzsumme	10.737	10.691	0,4

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss von TEUR 317 angestiegen.

Die Dauerschulden haben sich aufgrund planmäßiger Tilgung von TEUR 254 vermindert. Bei den kurzfristigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere geringere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung ausgewirkt.

3.3.3 Kennzahlen zur Vermögenslage

Die zur Beurteilung der Vermögenslage wesentlichen Kennzahlen zeigen folgende Ergebnisse:

Kennzahlen zur Vermögenslage	2019	2018	Einheit
Eigenkapitalquote	65	62	%
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude je m ²	211	219	EUR
Durchschnittliche Verschuldung je m ²	55	62	EUR
Mietenmultiplikator	3	3	Faktor

3.3.4 Deckungsverhältnisse

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Deckungsverhältnisse	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Mittel- und langfristige Vermögenswerte	7.661	7.943	-3,6
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	9.633	9.591	0,4
Über- / Unterdeckung	1.972	1.648	19,7

Zum 31.12.2019 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	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	317	170
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	312	315
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	17	115
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	2
Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen	4	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-14	-12
Cashflow nach DVFA/SG	636	590
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-58	-46
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-56	-171
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	37	-48
Zinsaufwendungen / Zinserträge	59	69
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	618	394
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34	-17
Auszahlungen aus Zugängen des Finanzanlagevermögens	-1	3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35	-14
Veränderungen der Geschäftsguthaben	10	-15
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
planmäßige Tilgungen	-254	-254
außerplanmäßige Tilgungen	0	-417
gezahlte Zinsen	-59	-67
gezahlte Dividenden	-24	-23
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-327	-776
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	256	-396
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.659	2.055
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.915	1.659

3.3.6 Kennzahlen zur Finanzlage

Die wesentlichen Kennzahlen der Finanzlage gibt die folgende Übersicht wieder:

Kennzahlen zur Finanzlage	2019	2018	Einheit
Cashflow nach DVFA/SG	636	590	TEUR
Tilgungskraft	2,5	2,3	Faktor
Kapitaldienstquote	12,7	13,2	%
Instandhaltungskosten je m ² monatlich	2,80	2,60	EUR
Instandhaltungsquote	48,1	46,3	%

Mit einem Cashflow von TEUR 636 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	2020
	TEUR
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	658
planmäßige Tilgungen	-254
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	404
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0
Einzahlungen / Auszahlungen Geschäftsguthaben	0
Auszahlungen für Dividenden	-24
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	380
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.915
Finanzreserve nach Fortrechnung	2.295

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 316.656,37. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

Ertragslage	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Sollmieten	2.503	2.472	1
abgerechnete Umlagen	828	845	-2
Erlösschmälerungen	-50	-41	22
Bestandsveränderungen	20	-17	-218
Sonstige Erträge Hausbewirtschaftung	53	26	104
Instandhaltungskosten	-1.186	-1.131	5
Betriebskosten	-760	-737	3
andere Aufwendungen HBW	-53	-56	-5
Verwaltungskosten	-581	-714	-19
Abschreibungen auf Sachanlagen	-281	-280	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59	-67	-12
Grundsteuer	-100	-98	2
Ergebnis Hausbewirtschaftung	334	202	65
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0
Sonstige Erträge	12	11	9
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	-37	-46	-20
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-25	-35	-29
Finanzergebnis	0	0	0
neutrale Erträge	10	8	25
neutrale Aufwendungen	-2	-3	-33
neutrales Ergebnis	8	5	60
Jahresüberschuss	317	172	84

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	2019	2018	Einheit
Eigenkapitalrentabilität	4,6	2,6	%
Gesamtkapitalrentabilität	3,4	2,2	%
Durchschnittliche Miete je m ² monatlich	5,81	5,73	EUR
Anteil der Erlösschmälerungen je m ² monatlich	1,5	1,2	%
Verwaltungskosten je Einheit	939	1.159	EUR
Kapitaldienstdeckung	13	13	%
Zinsdeckung	2,4	2,7	%

Der höhere Jahresüberschuss hat die Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität positiv beeinflusst. Die Verwaltungskosten je Einheit sind im Berichtsjahr durch die Zuführung zur 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	2019	2018	Einheit
Wohnungen	594	594	Anzahl
verwaltete Mieteinheiten	619	616	Anzahl
Wohn- und Nutzfläche	35.886	35.924	m ²
Sollmiete	5,81	5,73	EUR/m ² mtl.
Betriebskosten	0,14	0,14	EUR/m ² mtl.
Instandhaltungskosten	2,75	2,62	EUR/m ² mtl.
Verwaltungskosten	1,35	1,66	EUR/m ² mtl.
Zinsaufwendungen	0,18	0,21	EUR/m ² mtl.
Verwaltungskosten	939	1.159	EUR/Einh.
Buchwerte	211	218	EUR/m ²
Verschuldung	55	62	EUR/m ²
Mietausfallquote	1,2	0,9	%
Anteil der Erlösschmälerungen	1,5	1,2	%
Leerstandsquote	1,9	1,2	%
Fluktuationsquote	10,4	9,6	%

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
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		587,00	2.098,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.423.899,74		7.686.267,36
2. Grundstücke mit anderen Bauten	146.732,08		156.475,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.289,00	7.591.920,82	30.885,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		67.970,00	66.920,00
Anlagevermögen insgesamt		7.660.477,82	7.942.645,44
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	821.485,22		801.523,38
2. Andere Vorräte	3.732,01	825.217,23	4.339,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.983,77		3.168,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	254,45		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.575,99	44.814,21	23.800,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.937.144,14		1.664.888,30
2. Bausparguthaben	244.139,39	2.181.283,53	244.132,98
		3.051.314,97	2.741.852,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.935,47	24.935,47	6.641,52
Bilanzsumme		10.736.728,26	10.691.139,82

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.020,00		43.420,00
2. der verbleibenden Mitglieder	614.100,00	660.120,00	606.335,32
3. rückständige fällige Mindesteinzahlungen:	(540,00)		(1.804,68)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	861.357,44		829.657,44
2. Bauerneuerungsrücklage	3.271.389,47		2.521.389,47
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.161.842,55	5.294.589,46	1.161.842,55
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	710.082,72		1.330.948,00
2. Jahresüberschuss	316.656,37		170.325,12
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-31.700,00	995.039,09	-17.100,00
Eigenkapital insgesamt		6.949.748,55	6.646.817,90
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	560.766,00		561.740,00
2. Sonstige Rückstellungen	153.351,00	714.117,00	193.175,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.983.316,98		2.237.339,17
2. Erhaltene Anzahlungen	885.119,87		900.606,45
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.481,19		911,68
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	186.069,11		130.463,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13.581,82		17.258,72
davon aus Steuern	(3.200,62)	3.069.568,97	(3.200,62)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(970,94)		(970,94)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.293,74	2.827,61
Bilanzsumme		10.736.728,26	10.691.139,82

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.281.770,87		3.275.635,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	3.281.770,87	0,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		19.961,84	-16.895,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		74.420,65	44.351,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.983.972,31	1.910.107,70
5. Rohergebnis		1.392.181,05	1.392.983,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	311.983,32		402.813,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	131.849,05	443.832,37	129.853,74
davon für Altersversorgung:	(72.527,20)		(73.201,94)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		312.416,18	314.772,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.715,08	186.834,66
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.050,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24,41	6,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		75.869,01	90.629,55
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,26	-0,14
13. Ergebnis nach Steuern		416.423,08	268.086,47
14. Sonstige Steuern		99.766,71	97.761,35
15. Jahresüberschuss		316.656,37	170.325,12
16. Gewinnvortrag		710.082,72	1.330.948,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		31.700,00	17.100,00
18. Bilanzgewinn		995.039,09	1.484.173,12

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 Restnutzungsdauermethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Betriebsanlagen 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 einem Zinssatz von 1,5 % auf den Barwert abgezinst.

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 31.12.2019 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 2,71 %. 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.

Die unter den sonstigen Rückstellungen gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen 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 saldiert.

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

	<u>TEUR</u>
Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden	328
Aktivwert der Rückdeckungsversicherung, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht	328
Verrechnete Aufwendungen	27
Verrechnete Erträge	7

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 26 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 13 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 24 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) aus der Abzinsung von Rückstellungen, sowie 7 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.	816
Zugänge	70
Abgänge	-63
Stand am 31.12.	823

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Berichtsjahres um 7.764,68 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 31. März 2020

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	Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Gesetzliche Rücklage	829.657,44	31.700,00	0,00	861.357,44
Bauerneuerungsrücklage	2.521.389,47	0,00	750.000,00	3.271.389,47
Andere Ergebnismrücklagen	1.161.842,55	0,00	0,00	1.161.842,55
Gesamtbetrag	4.512.889,46	31.700,00	750.000,00	5.294.589,46

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	1.983.316,98 (2.237.339,17)	260.711,59 (254.022,19)	920.311,14 (943.959,58)	802.294,25 (1.039.357,40)	1.983.316,98 (1.983.316,98)
Erhaltene Anzahlungen	885.119,87 (900.606,45)	885.119,87 (900.606,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.481,19 (911,68)	1.481,19 (911,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.069,11 (130.463,29)	179.285,53 (98.789,71)	6.783,58 (31.673,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	13.581,82 (17.258,72)	10.200,69 (13.673,07)	3.381,13 (3.585,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	3.069.568,97	1.336.798,87	930.475,85	802.294,25	1.983.316,98

5 Gewinnverwendungsvorschlag

	<u>EURO</u>
Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von	316.656,37
Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von	710.082,72
und Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	-31.700,00
ergibt sich der Bilanzgewinn mit	<u>995.039,09</u>

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

Ausschüttung einer Dividende von 4%	24.284,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	750.000,00
Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung	220.755,09
	<u>995.039,09</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 2018 vom 11. bis 24. Juni 2019 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat am 25. September 2019 zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde dem Aufsichtsrat im Umlaufverfahren am 02. April 2020 vorgelegt. Er erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2019 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2019 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, 29. Mai 2020

Der Aufsichtsrat

Jens Bischoff (Vorsitzender)