

WGS



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



Geschäftsbericht 2018



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Zuhause in der Region Soltau



Geschäftsbericht 2018



Wohnungsbau genossenschaft Soltau eG

Seite

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

Inhaltsverzeichnis

Rechtsverhältnisse/Mitgliedschaften

Vorstand

Aufsichtsrat

Bericht des Vorstandes

Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Vermögenslage

Kennzahlen Vermögenslage

Kennzahlen Vermögenslage

Kennzahlen Finanzlage

Kennzahlen Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen/Nachtragsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Eigenkapital - langfristiges Fremdkapital

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

Mitgliederbewegungen

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand

Garagen

Eigennutzung / Pkw-Einstellplätze / Fahrradunterstände

WEG-Verwaltung

Bilanz Aktiva

Bilanz Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang Allgemein

Anhang Allgemein

Anhang Erläuterungen

Anhang Umlaufvermögen

Anhang Passiva

Anhang Verbindlichkeiten

Anhang Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang Sonstige Angaben

Anhang Weitere Angaben

Anhang Weitere Angaben

Anhang Gewinnverteilung

Bericht des Aufsichtsrates

Rechtsverhältnisse

der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

Gründung der Genossenschaft	11.03.1919
Eingetragen in das beim Amtsgericht Lüneburg geführte Genossenschaftsregister	GenR 100021
Gerichtsstand	Soltau
Sitz der Genossenschaft	Reitschulweg 1 A 29614 Soltau Telefon 05191/9828-0

Mitgliedschaften:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
e. V., Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin

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

FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen-Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.,
Heinrichstr. 169 b, 40239 Düsseldorf

ARGE Elbe-Weser Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossen-
schaften im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg/Stade,
Reitschulweg 1a, 29614 Soltau

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Niedersachsen/
Bremen, Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

IHK Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Am Sande 1,
21335 Lüneburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften von 2008 e. V.,
Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Ralf Gattermann
- hauptamtlich/geschäftsführend -
Dipl.-Betriebswirt
Hasselbrookstr. 26

22089 Hamburg

Hans-Ehrenfried Fritz
- nebenamtlich -
Justizamtsinspektor
Bürgermeister-Schultz-Str. 6a

29614 Soltau

Hartmut Oetjens
- nebenamtlich -
Kaufmann
Freudenthalstr. 3

29614 Soltau

Aufsichtsrat

gewählt am /

Olaf Klang
Dipl.-Kfm.
Bornemannstr. 3
29614 Soltau

Vorsitzender

27.09.2017

Norbert Pohl
Dipl.-Ing.
Wischengrund 42
29614 Soltau

stellvertretender
Vorsitzender

02.06.2016

Wilfried Ewald
Sparkassenfachwirt
Scharler Str. 6
29640 Schneverdingen

Schriftführer

27.09.2017

Jörg Hornbostel
Elektroinstallateurmeister
Paul-Gerhardt-Str. 17
29614 Soltau

28.06.2018

Frauke Bangemann
Physiotherapeutin
Reitschulweg 2b
29614 Soltau

02.06.2016

Frank Martin Saß
Sozialversicherungsfachangestellter
Trfit 52a
29614 Soltau

02.06.2015
bis 28.06.2018

Anja Wickens
Finanzbuchhalterin
Pestalozzistr. 47
29614 Soltau

ab 28.06.2018

Prüfungsausschuss

Wilfried Ewald
Frauke Bangemann
Frank Martin Saß (bis 28.06.2018)
Anja Wickens (ab 19.07.2018)

Vorsitzender

Bauausschuss

Jörg Hornbostel
Olaf Klang
Norbert Pohl

Vorsitzender

Bericht des Vorstandes

über das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Bericht des Vorstandes

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Nach zwei Boomjahren in Folge ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr langsamer gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte 2018 um 1,4 Prozent zu, nach jeweils 2,2 Prozent in den beiden Vorjahren.

2018 war zwar das neunte Wachstumsjahr in Folge seit 2010. Damals musste sich Europas größte Volkswirtschaft von der tiefen Rezession 2009 infolge der globalen Finanzkrise erholen. Das Plus fiel 2018 aber so schwach aus, wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Gestützt wurde die Konjunktur im vergangenen Jahr abermals von der Kauflust der Verbraucher. Sowohl die Einkommen (plus 1,8 Prozent) als auch die Konsumnachfrage (plus 1,0 Prozent) der privaten Haushalte legten spürbar zu. Die Erwerbstätigkeit nahm auf hohem Niveau weiter zu und der Rückgang der (Langzeit-)Arbeitslosigkeit wurde fortgesetzt. Hinzu kamen gestiegene Investitionen vieler Unternehmer in Ausrüstungen, Bauten und sonstigen Anlagen sowie der Bauboom. Auch die Konsumausgaben des Staates, zu denen unter anderem soziale Sachleistungen und Gehälter der Mitarbeiter zählen, legten zu. Der Export fiel hingegen als Wachstumstreiber aus. Die Ausfuhren stiegen zwar auch 2018, aber mit 2,4 Prozent nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Die Importe legten mit plus 3,4 Prozent kräftiger zu.

Die von den USA angeheizten Handelskonflikte belasten das Exportgeschäft. Hinzu kamen Probleme der für Deutschland so wichtigen Autoindustrie bei der Einführung des neuen Abgas- und Verbraucherstandards WLTP. Die Hersteller mussten deswegen zeitweise ihre Produktion drosseln. Das hatte die Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal 2018 belastet.

Von der seit Jahren positiven Konjunktur und den anhaltend niedrigen Zinsen profitiert weiterhin auch der Fiskus. Der deutsche Staat konnte 2018 zum fünften Mal in Folge mehr Geld einnehmen als ausgeben. Der Überschuss von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialkassen machte unter dem Strich 1,7 Prozent des BIP aus, nach 1,0 Prozent im Vorjahr. Ein wenn auch minimales Defizit hatte Deutschland zuletzt 2013 verbucht. Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) rechnet auch 2019 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 Prozent. Der BDI geht bei seiner Prognose dabei von einem wirtschaftlich glimpflichen Verlauf des Brexits aus. Bei massiven Störungen im Handel zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU würde sich das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 bestenfalls um 1,0 Prozent erhöhen.

Steigenden Energiepreise haben die Inflation in Deutschland im Jahr 2018 auf den höchsten Stand seit sechs Jahren getrieben. Im Jahresdurchschnitt lagen die Verbraucherpreise um 1,9 Prozent über dem Vorjahresniveau. Einen stärkeren Zuwachs der Teuerungsrate hatte es zuletzt 2012 mit 2,0 Prozent gegeben. Im Jahr 2017 betrug der Preisanstieg 1,8 Prozent. Vor allem für Energie mussten die Verbraucher im Jahr 2018 mehr Geld aufwenden als ein Jahr zuvor. Insgesamt verteuerte sich Energie binnen Jahresfrist um 4,9 Prozent. Am stärksten kletterten die Preise für Heizöl (plus 21,7 Prozent). Auch Kraftstoffe verteuerten sich merklich (plus 7,8 Prozent). Etwas moderater entwickelten sich die Preise für Dienstleistungen (plus 1,5 Prozent). Dazu zählen auch Nettokaltmieten (plus 1,6 Prozent), die gut ein Fünftel der Konsumausgaben der privaten Haushalte ausmachen.

2. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Soltau verfügt über 748 eigene Wohnungen, überwiegend im Soltauer Stadtgebiet; kleinere Bestände besitzen wir zudem an den Standorten Munster sowie Walsrode. Ein weiteres Dienstleistungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Derzeit verwalten wir 13 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 115 Wohneinheiten.

Unsere eigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Vermietungssituation blieb in der Region Soltau im Geschäftsjahr 2018 weiterhin angespannt. Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG konnte sich jedoch, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, am Markt gut behaupten.

Die Nettomieten unserer vollmodernisierten Genossenschaftswohnungen liegen – je nach Ausstattung – zwischen 4,80 Euro und 6,50 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Bei noch nicht vollmodernisierten Wohnungen liegt die Nettomiete unter 4,80 Euro je qm /Wohnfläche/ Monat. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand, auch mit den Wohnungen, die aus Modernisierungsgründen leer standen, betrug 2018 gegenüber der Sollmiete 3,86 % (2017: 3,44 %).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG hatte im Geschäftsjahr 2018 eine gegenüber dem Vorjahr leicht geringere Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Die Anzahl der Nutzerwechsel bei der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG betrug im Jahr 2018: 78 bei 748 eigenen Wohnungseinheiten (WE) (Vorjahr: 78/743 WE). Dies entspricht, auf den gesamten Wohnungsbestand bezogenen, einer Quote von 10,43 % (Vorjahr: 10,50 %).

Die Gründe ergeben sich hauptsächlich aus der Altersstruktur der Nutzungsberechtigten. In vielen Fällen endet das Mietverhältnis durch Umzug ins Pflegeheim oder durch Tod. Aber auch der arbeitsplatzbedingte Ortswechsel war oftmals ein Grund für Wohnungskündigungen. Um die Vermietbarkeit zu sichern, werden bei Wohnungswechseln verstärkt umfangreiche Modernisierungen vorgenommen.

Die Wartezeiten bei der Wohnungsvergabe sind wie bisher uneinheitlich. Während unsere Wohnungen in Munster oder auch Einzimmerwohnungen in Soltau oft kurzfristig angeboten werden können, müssen Interessenten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Soltau kurzfristig Wartezeiten in Kauf nehmen. Am 31.12.2018 hatten wir 90 Wohnungssuchende zu verzeichnen (Vorjahr: 76).

Modernisierung – Sanierung –Instandhaltung

Eine anhaltend intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes sowie der Abschluss einer Neubaumaßnahme waren im Geschäftsjahr 2018 die Hauptaktivitäten der Geschäftspolitik der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG.

Der Schwerpunkt unserer Genossenschaft im Jahr 2018 war der Neubau von fünf barrierearmen Wohnungen und sechs Garagen an der Brandenburger Str. 3a. Die erstmalige Bewirtschaftung des Objektes konnte am 01.11.2018 vorgenommen werden. Insgesamt fielen an Herstellungskosten für die Neubaumaßnahme Brandenburger Str. 3a in Soltau 1.037,7 Tsd. € an, wobei im Geschäftsjahr 2018 davon 714,6 Tsd. € anfielen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Jahr 2018 waren wiederum umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei verschiedenen Wirtschaftseinheiten. Es wurden insgesamt 27 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, unterschiedlichen Umfangs.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von 2.167,1 Tsd. € für Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in unseren Objektbestand aufgewendet (2017: 1.894,6 Tsd. €). Zum größten Teil kamen diese Investitionen der heimischen Wirtschaft zugute.

Die Finanzierung dieser Aufwendungen erfolgte zu knapp 55 Prozent mit Eigenkapital. Fremdkapital wurde hierfür in Höhe von 980,0 Tsd. € aufgenommen.

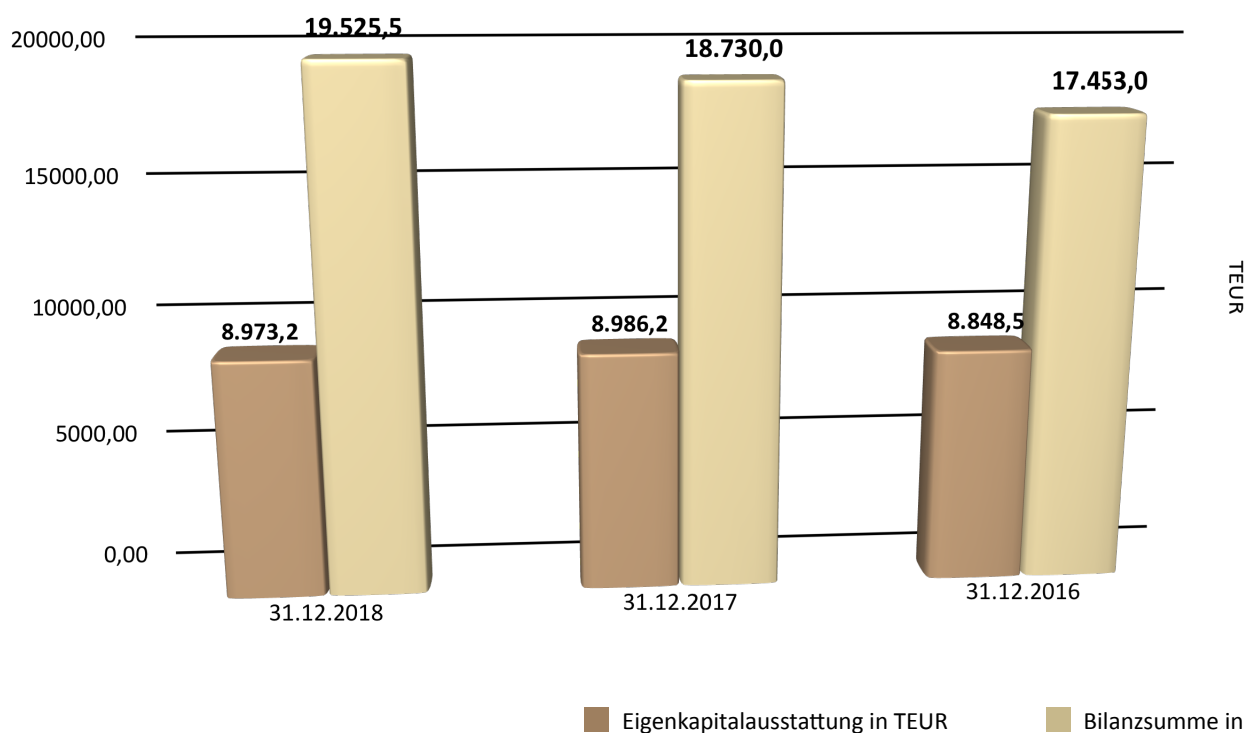
Moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens.

Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen haben nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den gestiegenen Ansprüchen und Bedürfnisse unserer Nutzungsberechtigten zu entsprechen und eine zeitnahe Wiedervermietung freier werdender Wohnungen zu gewährleisten

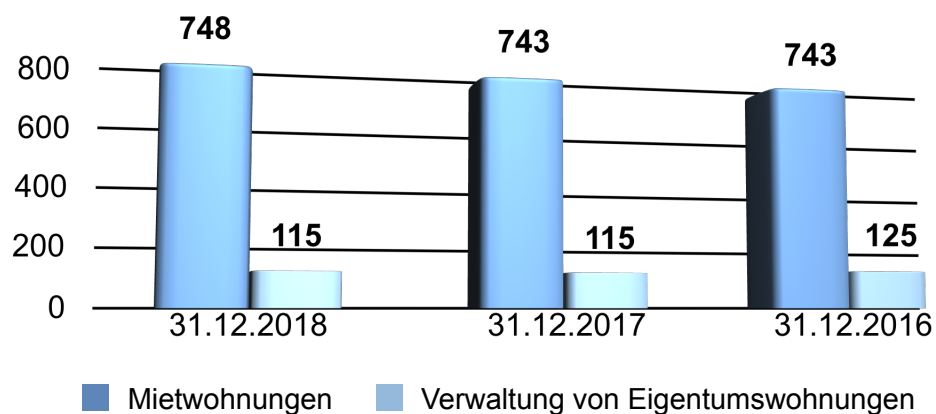
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Mietwohnungen			
Bestand am Stichtag	748	743	743
Verwaltung von Eigentumswohnungen			
Bestand am Stichtag	115	115	125
Bilanzsumme in TEUR	19.525,5	18.730,0	17.453,0
Veränderung der Bilanzsumme (%)	4,25	7,32	4,34
Eigenkapitalausstattung in TEUR	8.973,2	8.986,2	8.848,5
davon Geschäftsguthaben in TEUR	1.813,8	1.789,3	1.788,1
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme	45,96 %	47,98 %	50,70 %
Geschäftsguthaben im Verhältnis zur Bilanzsum.	9,3 %	9,6 %	10,2 %
Mitgliederbestand	1.342	1.232	1.205
Geschäftsanteile	10.892	10.933	10.382

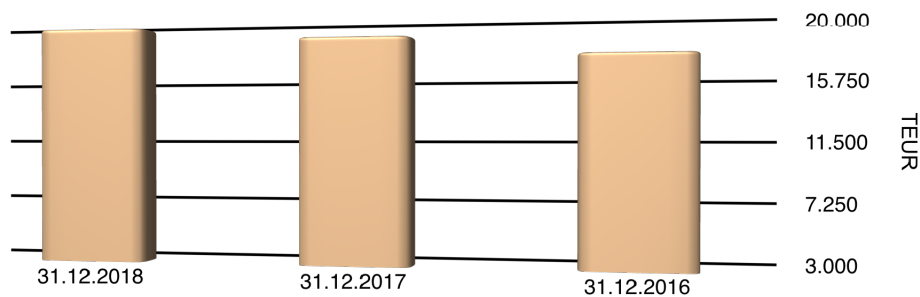
Entwicklung Eigenkapital/Bilanzsumme



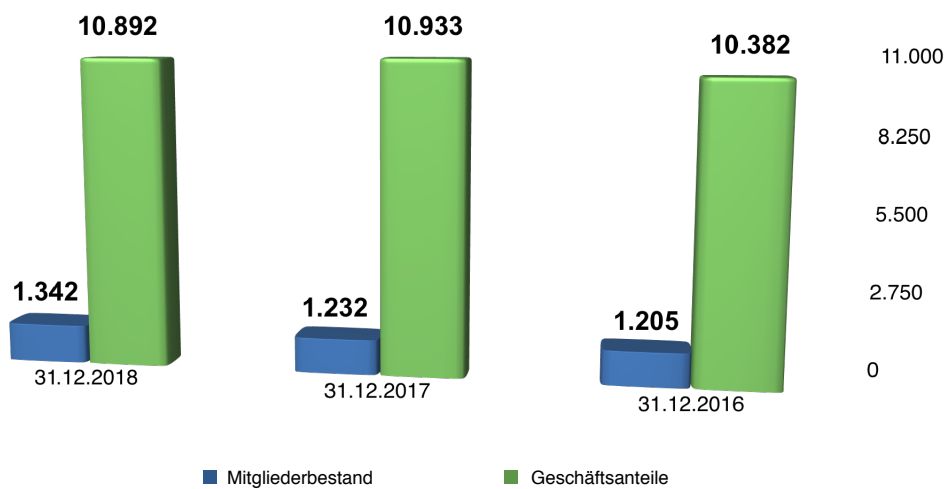
Wohnungsbestand am Stichtag



Entwicklung Bilanzsumme



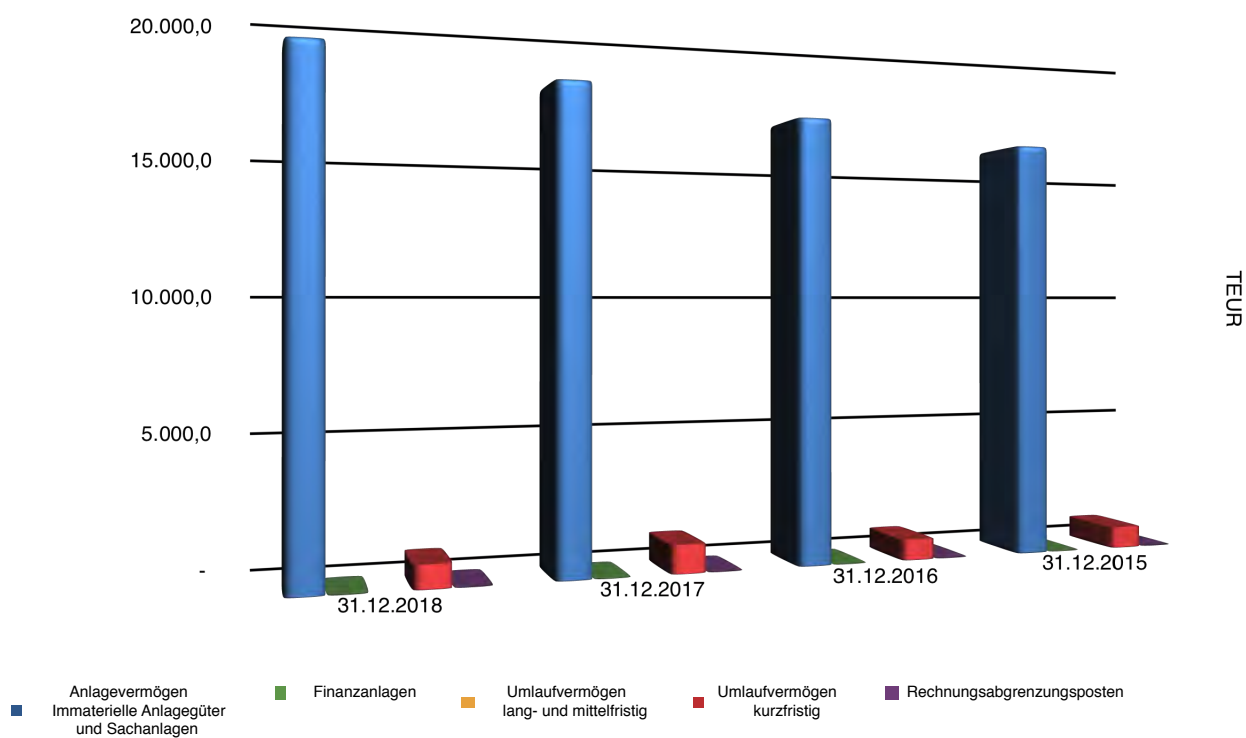
Mitgliederbestand/Geschäftsanteile



Vermögenslage

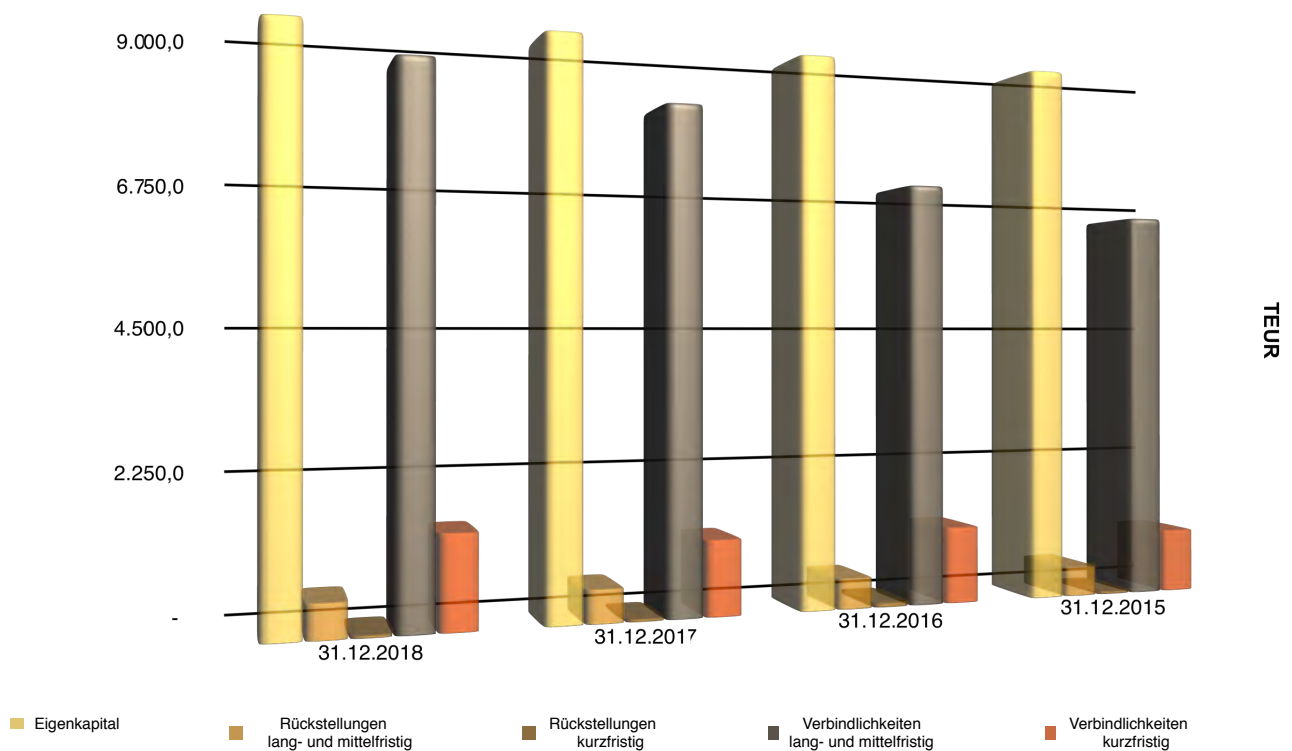
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	18.663,6	17.680,0	16.684,6	15.921,7
Finanzanlagen	0,9	0,9	0,9	0,9
Umlaufvermögen lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	860,7	1.048,8	767,0	802,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,3	0,5	0,8
Gesamtvermögen	19.525,5	18.730,0	17.453,0	16.726,3

Aktivseite



	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Passiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	8.973,2	8.986,2	8.848,5	8.811,6
Rückstellungen lang- und mittelfristig	539,0	523,1	485,7	478,6
Rückstellungen kurzfristig	38,3	37,0	60,7	33,2
Verbindlichkeiten lang- und mittelfristig	8.503,3	7.982,6	6.825,8	6.379,8
Verbindlichkeiten kurzfristig	1.471,7	1.201,1	1.232,3	1.023,1
Gesamtkapital	19.525,5	18.730,0	17.453,0	16.726,3

Passivseite



Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2018	2017	2016
Eigenkapital (TEUR)	8.969,3	8.986,2	8.848,5
langfristiges Fremdkapital (TEUR)	8.503,3	7.982,6	6.825,8
	17.472,6	16.968,8	15.674,3
Anlagevermögen (TEUR)	18.664,5	17.680,9	16.685,5
Anlagedeckungsgrad I *	48,06 %	50,82 %	53,03 %
Anlagedeckungsgrad II **	93,61 %	95,97 %	93,94 %
Investitionen AV (TEUR)	1.549,6	1.457,2	1.245,3
Abschreibungen AV (TEUR)	546,4	512,3	482,1
Netto-Investitionen (TEUR)	1.003,2	944,9	763,2
Fremdkapital (TEUR)	10.552,3	9.743,8	8.605,9
Eigenkapitalquote ***	45,95 %	47,98 %	50,69 %
Statischer Verschuldungsgrad ****	117,65 %	108,43 %	97,26 %

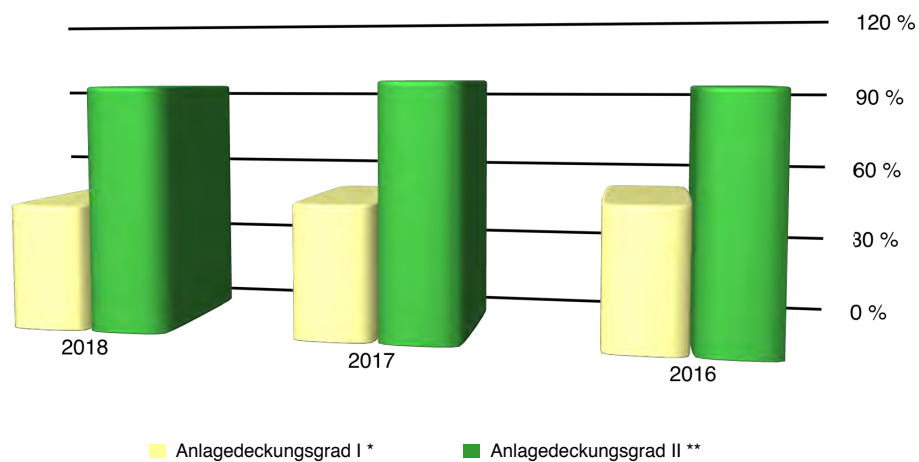
* = Eigenkapital/Anlagevermögen

** = Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen

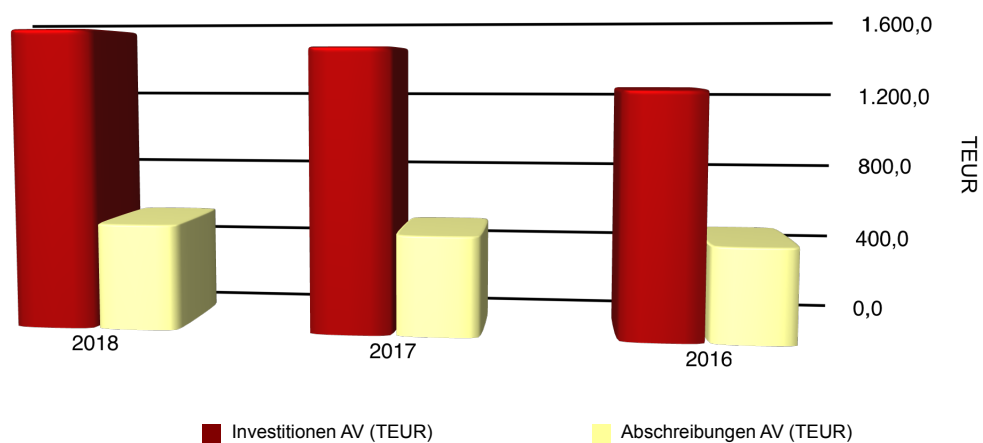
*** = Eigenkapital/Gesamtkapital

**** = Fremdkapital/Eigenkapital

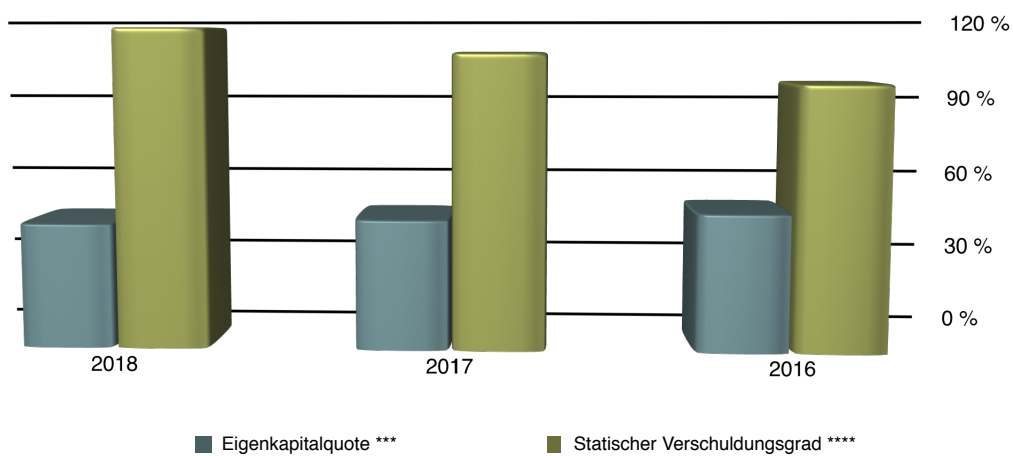
Anlagedeckungsgrade



Investitionsverhalten



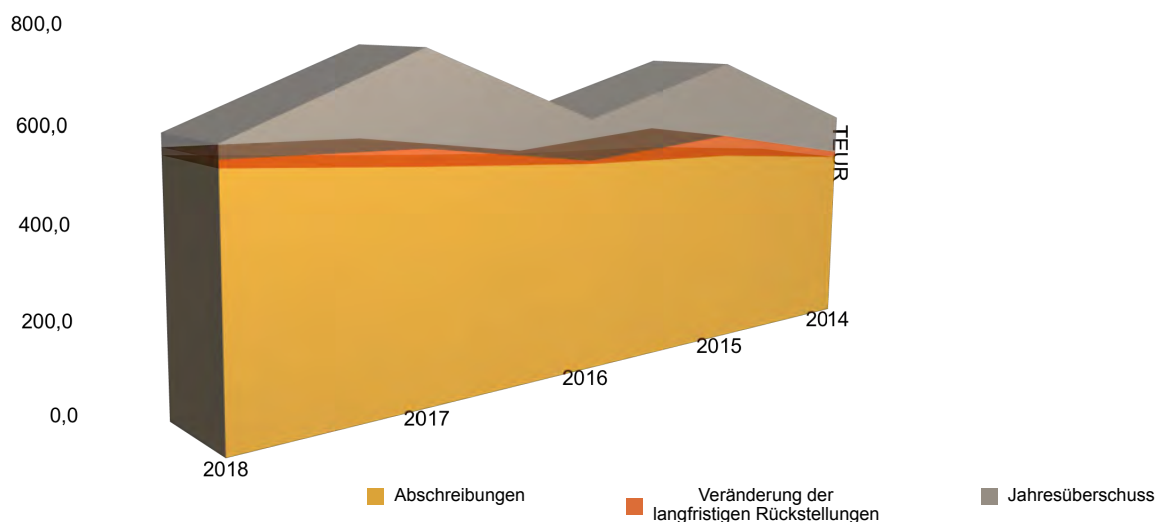
Statischer Verschuldungsgrad/Eigenkapitalquote



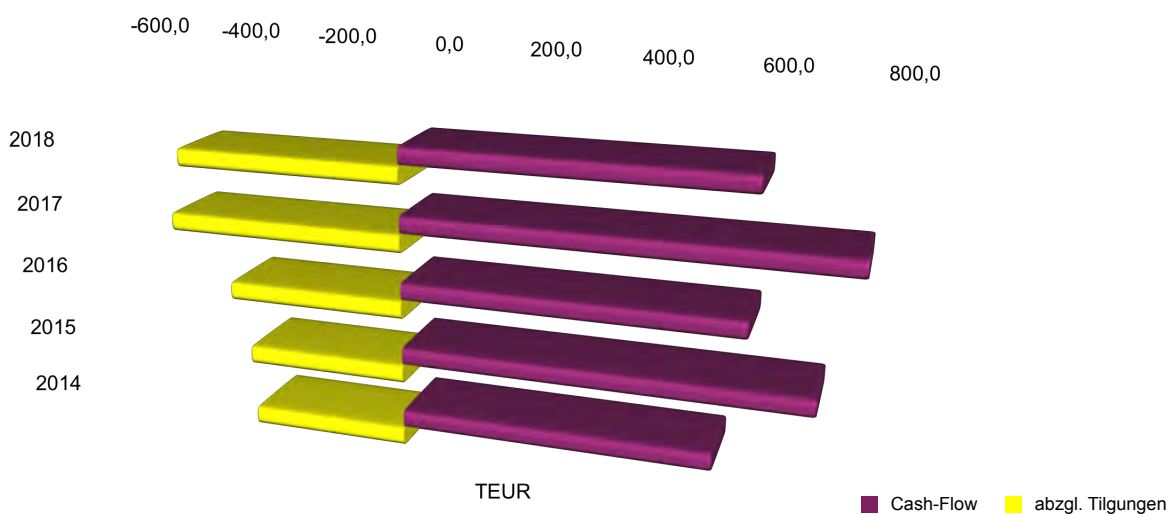
Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

	2018	2017	2016	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	28,9	206,4	94,4	180,1	94,5
Abschreibungen	546,4	512,3	482,1	466,2	429,0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	15,9	37,4	7,1	50,5	14,4
Cash-Flow	591,2	756,1	583,6	696,8	537,9
abzgl. Tilgungen	-414,3	-434,8	-325,5	-293,2	-288,4
Geldüberschuss	176,9	321,3	258,1	403,6	249,5

Cash-Flow



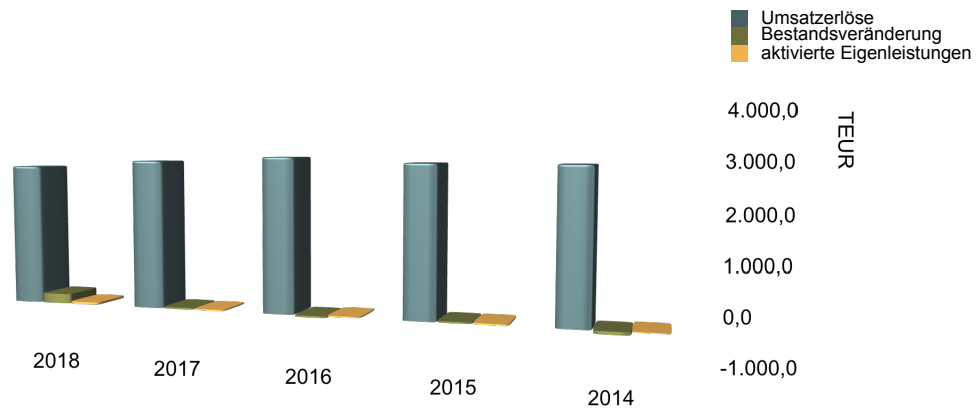
Cash-Flow und Tilgungen



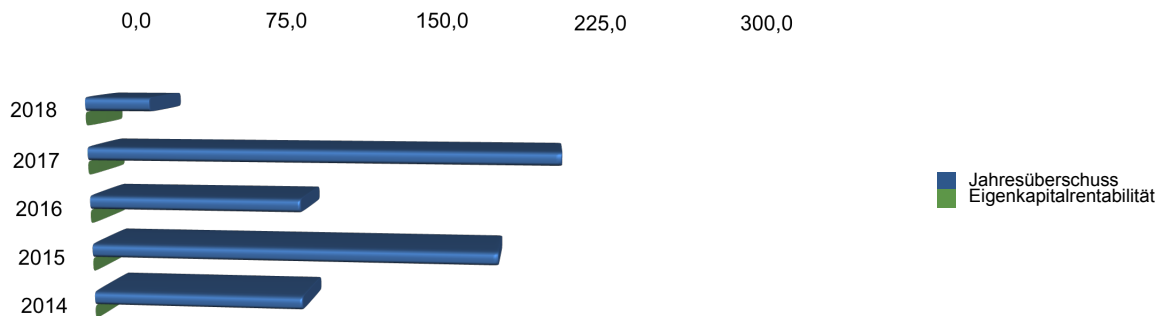
Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

	2018	2017	2016	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.907,1	3.032,3	3.118,5	3.013,7	3.002,5
Bestandsveränderung	195,9	32,7	-31,7	29,2	-61,3
aktivierte Eigenleistungen	46,6	26,0	24,3	28,4	16,7
Gesamtleistung	3.149,6	3.091,0	3.111,1	3.071,3	2.957,9
Jahresüberschuss	28,9	206,4	94,4	180,1	94,5
Eigenkapitalrentabilität	0,6 %	2,3 %	1,1 %	2,0 %	1,1 %
Nettosollmiete (inkl. Erlösschm.)	2.351,0	2.509,3	2.548,4	2.525,4	2.459,2
Instandhaltungsaufwand	638,8	494,2	619,2	593,5	746,1
Zinsaufwand	180,1	171,4	184,9	185,1	188,0

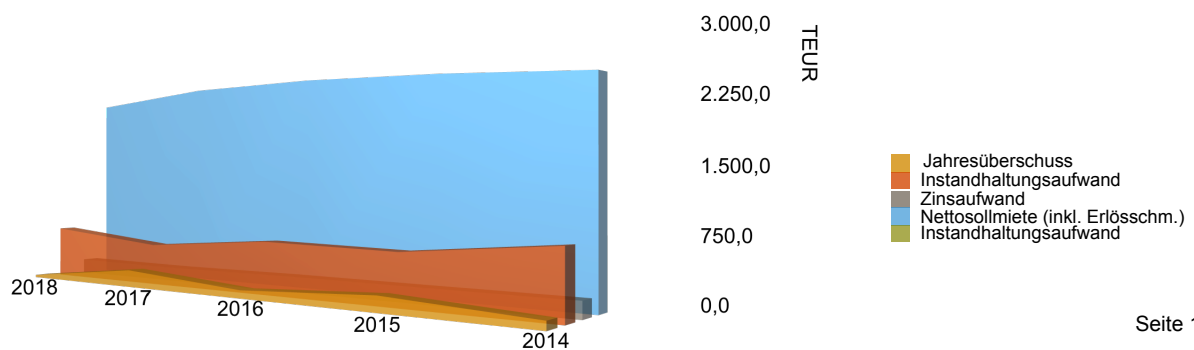
Gesamtleistung



Rentabilität



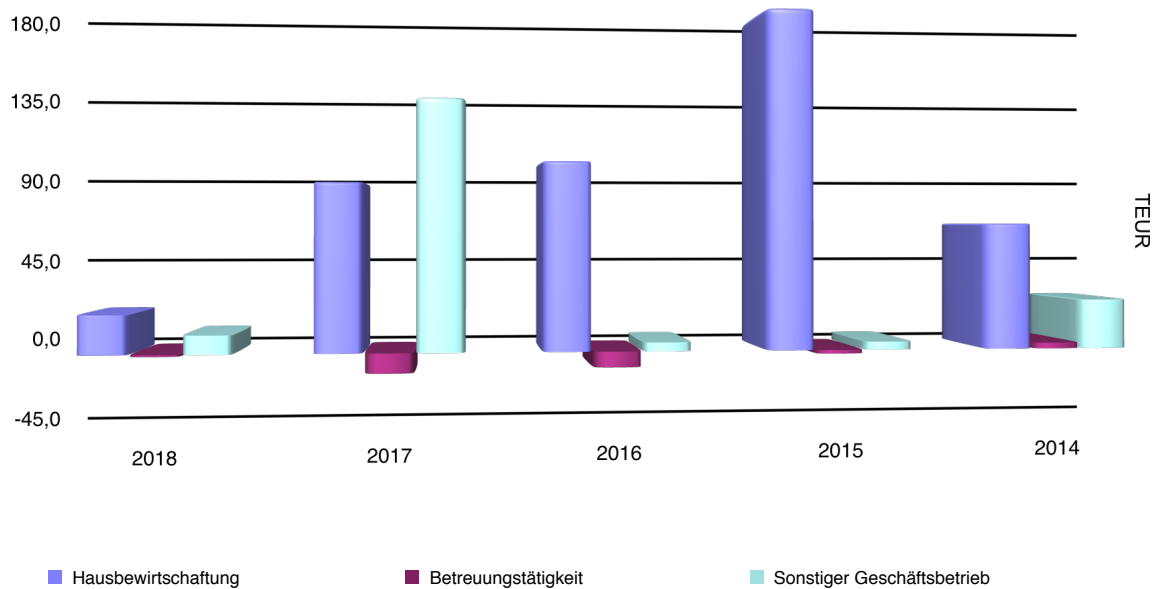
Ausgewählte Einflußfaktoren



Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen

	2018	2017	2016	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	20,1	86,9	97,9	177,8	65,8
Betreuungstätigkeit	-0,9	-10,3	-8,1	-1,9	3,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	9,7	129,8	4,6	4,2	25,7

Ertragslage nach Quellen



4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Vorstandsberichts nicht ergeben.

5. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist geordnet. Die bisherige positive Entwicklung dürfte sich in allen Bereichen auch in Zukunft fortsetzen. Durch eine jahrzehntelang mit Augenmass verfolgte Unternehmenspolitik im Investitions-, Finanzierungs- und Vertragsbereich steht die Genossenschaft auf einer wirtschaftlich soliden Basis. Zurzeit sind daher keine ökonomischen und rechtlichen Bestandsgefährdungspotentiale zu erkennen, die wesentliche nachteilige Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage nach sich ziehen könnten.

Die steuerpflichtigen Erträge resultieren:

- aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen;
- aus der Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen an „Nicht-Wohnungsmieter“ der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG;
- aus der Vermietung von Stellplätzen für Mobilfunkantennen;
- aus Stromeinspeisung Photovoltaikanlage;
- aus Leistungen für Fremde.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft war im Jahr 2018 zu jeder Zeit gewährleistet. Dieses wird auch nach den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein. Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und zwölf Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements sorgfältig beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen unseres Wohnwertmietenkonzeptes auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch langfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

In den Jahren 2019 und 2020 werden wir die hohen Investitionen für die Modernisierungs- und Instandhaltung in unserem Hausbesitz fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern, denn es zeigt sich gerade bei unverändert schwieriger Marktsituation, dass neben der Lage und der Miethöhe nur die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes die Vermietbarkeit von Wohnraum sichert. Geplant ist deshalb u. a. an verschiedenen Gebäuden energetische Modernisierungen durchzuführen sowie Außenanlagen neu zu gestalten.

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wird die vollständige Erneuerung der Bad- und Sanitärinstallation weiterhin ein Modernisierungsschwerpunkt bleiben. Eine große Anzahl der freiwerdenden Wohnungen werden zur Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit entsprechend ausgestattet. Selbstverständlich wird auch bei bestehenden Mietverhältnissen der Wunsch nach Verbesserung der Wohnqualität berücksichtigt. Diese nicht unerheblichen und nur bedingt mietwirksamen Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen sichern jedoch nachhaltig die künftige Ertragskraft und Substanz unseres Hausbesitzes. Darüber hinaus bleibt die dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes gewährleistet.

Zudem haben wir einen Generalübernehmer beauftragt, beginnend im Geschäftsjahr 2019, auf unserem freien Grundstück an der Ernst-August-Str. 4 einen modernen Neubau mit sechs Wohneinheiten schlüsselfertig zu erstellen. Die Übernahme und Bewirtschaftung nach Fertigstellung durch uns wird Anfang 2020 erwartet.

Die prognostizierte demografische Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der Altersstruktur werden zu einer nachhaltigen Anpassung der Wohnungsteilmärkte und des Nachfrageverhaltens führen. Diesem Rechnung tragend wird die künftige Geschäftspolitik weiterhin schwerpunktmäßig auf eine qualitative Verbesserung unseres Bestandes ausgerichtet sein. Eine stetige Verbesserung der Wohnqualität bei angemessener Mietpreisentwicklung hat dazu geführt, dass unsere Genossenschaft eine hohe Akzeptanz bei den Mitgliedern und Mietinteressenten erreicht hat. Für die kommenden beiden Jahre rechnen wir mit Jahresergebnissen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2018. Dabei gehen wir davon aus, dass die Mieten- und Leerstandsentwicklung sowie die Investitionen in den Bestand in etwa konstant bleiben und sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschlechtern. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende und die Bildung ausreichender Rücklagen.

Bestandsgefährdende und entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sowie Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind mit Ausnahme des allgemeinen Leerstandsrisikos nicht erkennbar. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind nicht eingetreten.

Der Vorstand möchte sich hiermit bei den Kreditinstituten, der Aareal Bank AG, der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Kreissparkasse Soltau, sowie den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018 bedanken.

Unser besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten für ihr Engagement.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sprechen wir für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Sie haben mit ihrer persönlichen Leistungsbereitschaft wesentlich zum geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
- der Vorstand -

gez. Gattermann
-geschäftsführend-

gez. Fritz

gez. Oetjens

Entwicklung des Eigen- und langfristigen Fremdkapitals ab 1989

	Eigenkapital T€	langfristiges Fremdkapital T€
1989	4.103,4	3.830,2
1990	4.470,6	3.563,3
1991	4.632,6	3.449,4
1992	4.785,2	3.414,4
1993	4.973,2	3.277,3
1994	5.130,1	3.244,5
1995	5.061,7	3.088,7
1996	4.838,9	3.223,4
1997	5.002,1	3.414,8
1998	5.033,4	3.151,4
1999	5.114,4	3.013,7
2000	5.208,7	2.877,0
2001	5.510,2	2.737,6
2002	5.705,2	2.593,5
2003	5.989,3	2.871,0
2004	6.161,1	2.858,0
2005	6.326,3	2.908,0
2006	6.500,8	3.155,9
2007	6.831,3	3.800,6
2008	6.916,3	4.050,9
2009	7.036,2	4.262,0
2010	7.125,7	4.596,1
2011	7.247,5	5.162,5
2012	7.518,7	5.675,5
2013	8.145,6	5.775,8
2014	8.675,6	6.137,3
2015	8.811,6	6.379,7
2016	8.848,5	6.825,8
2017	8.986,2	7.982,6
2018	8.969,3	8.503,3

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab 1989

	nur Fremdaufträge	
	Instandhaltung	Modernisierung/ Sanierung/
	T€	T€
1989	322,6	141,1
1990	204,6	80,4
1991	310,3	158,9
1992	379,9	98,7
1993	173,0	440,6
1994	211,3	299,0
1995	191,7	676,4
1996	190,5	786,9
1997	105,0	617,0
1998	164,8	707,7
1999	214,5	751,8
2000	209,1	808,0
2001	234,4	652,9
2002	224,9	664,4
2003	198,1	1.149,5
2004	239,2	874,8
2005	245,2	1.058,8
2006	208,7	1.279,8
2007	230,5	778,3
2008	228,2	1.208,1
2009	227,4	1.245,9
2010	191,9	1.341,3
2011	242,6	1.599,0
2012	276,7	1.325,6
2013	229,2	1.451,1
2014	302,7	1.019,5
2015	300,7	1.339,8
2016	619,0	1.199,6
2017	298,2	1.207,7
2018	368,6	1.703,8

Mitgliederbewegungen

Entwicklung des Geschäftsguthabens ab 1989

(verbleibende Mitglieder per 31.12.)

	Geschäfts- guthaben	Mitglieder	Geschäfts- anteile
	(T€)		
1988	549,9	1.328	3.620
1989	563,8	1.402	3.755
1990	594,7	1.463	3.933
1991	598,3	1.516	3.948
1992	565,5	1.526	3.793
1993	575,4	1.560	3.789
1994	565,2	1.565	3.748
1995	561,1	1.554	3.711
1996	560,5	1.572	3.689
1997	572,2	1.574	3.743
1998	572,2	1.565	3.753
1999	581,6	1.554	3.803
2000	574,6	1.534	3.769
2001	575,7	1.467	3.624
2002	576,2	1.474	3.642
2003	565,3	1.434	3.560
2004	552,9	1.439	3.572
2005	572,9	1.449	3.602
2006	581,9	1.418	3.653
2007	569,0	1.420	3.570
2008	544,0	1.370	3.443
2009	524,9	1.293	3.293
2010	505,7	1.212	3.179
2011	549,7	1.195	3.439
2012	732,4	1.208	4.586
2013	1.267,4	1.203	7.935
2014	1.736,8	1.202	10.862
2015	1.747,7	1.201	10.924
2016	1.660,8	1.205	10.382
2017	1.749,3	1.232	10.933
2018	1.742,7	1.342	10.892

Wohnungsbestand

		Baujahr	Wohnungen
Am Park 9	Munster	1972/1973	8
Am Park 11/13	Munster	1969/1970	24
Amselweg 5		1965	4
Amselweg 9		1967	4
Beethovenstr. 13/17/21		1967	30
Breslauer Str. 2/2 A		1958	8
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A		1960	24
Brandenburger Str. 3a		2018	5
Carl-von-Ossietzky-Str. 8		1992	5
Damaschkeweg 1/3		1951	16
Damaschkeweg 2/4		1951	16
Damaschkeweg 5/7		1952	12
Damaschkeweg 9/11		1952	12
Damaschkeweg 6/8/10		1954	18
Damaschkeweg 12		1953	6
Danziger Hof 1		1957	4
Danziger Hof 3		1963	4
Danziger Hof 2/4		1962	8
Harburger Str. 17		1935	4
Harburger Str. 17 A		1934	2
Harburger Str. 19		1931	2
Harburger Str. 21		1934	2
Heidlandstr. 17/ Reinickendorfer Str. 11		1959	8
Heidlandstr. 19/21		1959	8
Herzog-Bernd-Str. 10 A		1970	7
Hindenburgallee 10	Munster	1952	6
Hummelweg 30, 30a		1980	2
Hummelweg 48/50/52/54/56/58		1980	10
Kantweg 2		1967	5
Kantweg 16		1955	5
Kantweg 41		1972/1973	18
Kantweg 43		1972/1973	12
Klabundeweg 1		1994	5
Klabundeweg 2		1954	5
Klabundeweg 4		1954	5
Klaus-Groth-Gasse 4A/4B/4C/4D	Munster	1988	4
Lohengaustr. 7		1950	5
Lohengaustr. 7a-c		2015	4
Lohengaustr. 18		1954	6
Lorenz-Wiegels-Str. 7		1953	6
Lorenz-Wiegels-Str. 9		1954	4
Lorenz-Wiegels-Str. 11		1953	5
Pastor-Bode-Weg 6		1960	4
Pastor-Bode-Weg 7		1962	4
Pastor-Bode-Weg 8		1961	4
Pestalozzistr.45/47		1965	20

Wohnungsbestand

	Baujahr	Wohnungen
Pestalozzistr.49/51	1964	16
Reinickendorfer Str. 13/15	1956	8
Reinickendorfer Str. 17/19	1957	8
Reinickendorfer Str. 16/18	1957	8
Reinickendorfer Str. 20/22	1959	8
Reitschulweg 1/3 - Winsener Str. 48/50	1950/1951	14
Reitschulweg 2 a-d	2008	6
Reitschulweg 5/7	1951	15
Reitschulweg 9/11	1952	8
Reitschulweg 13/15	1953	12
Saarlandstr. 5	1960	6
Sachsenweg 2/4	1964	12
Sachsenweg 6/8/10	1997	3
Schubertstr. 4/6	1965	30
Schulze-Delitzsch-Weg 1/3	1954	12
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	1955	15
Schulze-Delitzsch-Weg 11	1955	5
Soldiner Str. 5/7	1964	12
Soldiner Str. 9/11	1966	12
Soldiner Str. 10/12	1968	29
Soldiner Str. 13/15	1970	12
Soldiner Str. 17/19	1974	12
Stettiner Str. 15	1968	12
Sunderstr. 58/58 A Walsrode	1950	12
Theodor-Storm-Str. 6/8/10/12/14	1964/1965	20
Trift 15	1957	4
Trift 17	1956	4
Trift 19	1958	4
Trift 28	1959	3
Trift 34 / Brandenburger Str. 1/3	1957	6
Trift 36/38	1958	8
Visselhöveder Str. 38	1955	6
Winsener Str. 52/54/56	1951	18
Winsener Str. 58/60	1951	8
 Gesamt:		 <u>748</u>

Garagen

	<u>Baujahr</u>	<u>Garagen</u>
Amselweg 9	1973	2
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A	2005	3
Carl-von-Ossietzky-Str. 8	1992	1
Damaschkeweg 2/4	2015	3
Damaschkeweg 6/8/10	2004	2
Damaschkeweg 12	1953	4
Harburger Str. 17/21	1948/1965	3
Heidlandstr. 19/21	2015	7
Herzog-Bernd-Str. 10 A	1968	3
Hindenburgalle 10, Munster	1959	3
Kantweg	1965/1968	10
Hummelweg - Garagenhof	1980	3
Klabundeweg/Wirtschaftsweg	1963	10
Klabundeweg	1958	7
Klabundeweg	1958/68/88	7
Lohengaustr. 7	2005	1
Lohengaustr. 9	1963	2
Pastor-Bode-Weg 9	1961	5
Pestalozzistr. 49/51	1964	12
Reitschulweg 2a-d	2008	4
Reitschulweg 15	1959	4
Reinickendorfer Str. 14	1958	11
Saarlandstr. 5	1960	4
Sachsenweg 2	1965	5
Soldiner Str. 7/9	1965	9
Stettiner Str. 15	1971	5
Sunderstr. 58, 58a, Walsrode	2013	6
Trift 34	2018	6
Trift 36/38	1962	4
Trift 36/38	2004	2
Winsener Str. 50	1954	5
Danziger Hof 1/3 - Kellergaragen	1963	5
Trift 15/17 - Kellergaragen	1957	6
Gesamt:		<u>164</u>

Eigennutzung:

Wirtschaftsweg/Garage	1963	2
Klabundeweg/Garage	1958	2
Klabundeweg/Garage	2013	1
Klabundeweg/Carports	2015	2
Werkstatthof/Garage	1995	1
Reitschulweg 5/7/Garagen	2001	2
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Danziger Hof 1 - Kellergarage	1963	1
Werkstattgebäude	1974	1
Bürogebäude Reitschulweg 1a	2003	1
Büro-Reitschulweg	1951	1
		<hr/>

Gesamt:

15

Pkw-Einstellplätze

240

überdachte Fahrradunterstände/Abstellräume:

	Baujahr	Anzahl
Am Park 13, Munster	1995	1
Brandenburger Str. 3a	2018	1
Breslauer Str. 2/2a	2012	1
Carl-von-Ossietzkystr. 8	1992	1
Danziger Hof 1	2010	1
Danziger Hof 3	2012	1
Damaschkeweg 1/3	2010	1
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Damaschkeweg 6/8/10	2011	2
Damaschkeweg 9/11	2014	1
Heidlanstr. 17/Reinickendorfer Str. 11	2013	1
Kantweg 16	2012	1
Kantweg 43	2016	1
Klabundeweg 2, 4	2015	1
Lohengastr. 7, 7a-c	2014	1
Lohengastr. 18	2004	1
Pestalozzistr. 45/47	2014	1
Reitschulweg 1/3	2010	1
Reitschulweg 2a-d	2008	3
Sachsenweg 6/8/10	1997	1
Saarlandstr. 5	2012	1
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	2013	1
Soldiner Str. 17/19	2011	1
Stettiner Str. 15	2016	1
Theodor-Storm-Str. 6/8/10	2006	2
Visselhöveder Str. 38	2017	1
		<hr/>

Gesamt:

30

Verwaltung von Eigentumswohnungen (alle in Soltau):

WEG Beethovenstr. 29/31	WE	8
WEG Feldstr. 21 a und b	WE	4
WEG Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 10	WE	4
WEG Georg-Droste-Weg 1	WE	4
WEG Goethestr. 1/3	WE	15
WEG Hummelweg 10	WE	4
WEG Hummelweg 28	WE	2
WEG Julius-Leber-Str. 6	WE	6
WEG Kantweg 21/23	WE	12
WEG Sachsenweg 1/3	WE	12
WEG Schubertstr. 14	WE	4
WEG Trift 50, 52 a-c	WE	16
WEG Wiedinger Weg 13/15/17	WE	<u>24</u>
 Gesamt:	 WE	 <u>115</u>

Außerdem befindet sich der Garagenhof Hummelweg mit 24 Einheiten in unserer Verwaltung.

Bilanz zum 31. Dezember 2018**AKTIVA**

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1,00	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke			
1. - und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.457.229,31		16.230.683,45
2. - mit Geschäfts- und anderen Bauten	588.460,87		588.926,96
3. - ohne Bauten	227.232,78		227.232,78
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.148,67		145.914,77
5. Anlagen im Bau	95.586,35		426.068,89
6. Bauvorbereitungskosten	155.904,90	18.663.562,88	61.146,60
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		900,00	900,00
		18.664.463,88	17.680.874,45
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	719.309,90		446.771,93
2. Andere Vorräte	67.773,47	787.083,37	56.273,38
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	6.313,80		10.475,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.330,02		12.313,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.241,47	11.885,29	7.187,09
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		61.717,20	515.745,45
		860.685,86	1.048.767,20
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		348,90	357,65
BILANZSUMME		19.525.498,64	18.729.999,30

		PASSIVA	
		Vorjahr	
		€	€
		€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.240,00		24.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.742.720,00		1.749.280,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.800,00	1.813.760,00	16.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsant.: € 0,00 (Vj: € 0,00)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 10.000,00 (Vj: € 30.000,00)	987.868,04		977.868,04
2. Bauerneneruerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj: € 0,00)	3.645.625,96		3.645.625,96
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 10.000,00 (Vj.: € 120.000,00)	2.380.804,37	7.014.298,37	2.370.804,37
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	136.247,65		146.249,03
2. Jahresüberschuss	28.914,56		206.392,22
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-20.000,00	145.162,21	-150.000,00
		8.973.220,58	8.986.219,62
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	529.712,00		514.368,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	47.562,07		45.708,33
		577.274,07	560.076,33
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.972.218,68		7.379.252,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	976.147,39		1.003.068,05
3. Erhaltene Anzahlungen	851.900,26		644.104,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.601,50		73.352,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	50.605,88		42.237,19
davon aus Steuern: € 8.675,14 (Vj: € 8.344,97)		9.935.473,71	9.142.014,79
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		39.530,28	41.688,56
BILANZSUMME		19.525.498,64	18.729.999,30

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.838.696,04		2.964.214,04
aus Betreuungstätigkeit	30.775,09		30.773,76
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>37.621,07</u>	2.907.092,20	37.273,29
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		195.937,31	32.680,11
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		46.643,68	25.994,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		263.629,94	191.408,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.421.329,66		1.175.877,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>924,09</u>	<u>1.422.253,75</u>	<u>670,89</u>
6. Rohergebnis		1.991.049,38	2.105.795,20
7. Personalaufwand (davon für Altersversorgung: 92.600,44 €) (Vorjahr: 69.228,04 €)			
a) Löhne und Gehälter	571.629,27		577.814,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>201.031,01</u>	772.660,28	179.621,67
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		546.421,52	512.300,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>372.985,33</u>	<u>362.730,79</u>
		298.982,25	473.327,75
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		54,00	54,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,86	0,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung Pensionsrückstellung: 17.966,00 €) (Vorjahr: 19.036,00 €)		180.142,93	171.383,26
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-4.363,21</u>	<u>-183,50</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123.276,39	302.182,09
15. Sonstige Steuern		<u>94.361,83</u>	<u>95.789,87</u>
16. Jahresüberschuss		28.914,56	206.392,22
17. Gewinnvortrag		136.247,65	146.249,03
18. Einstellungen in Ergebnissrücklagen		20.000,00 1	150.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>145.162,21</u>	<u>202.641,25</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2018

Firma: Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Sitz: 29614 Soltau
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Lüneburg;
Register Nr.: 100021

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich auf Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Fremdkapitalzinsen wurden in 2018 nicht aktiviert.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt bemessen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zweieinhalb bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Wohngebäude 80 Jahre

- bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Im Jahr 2018 wurde durch Anwendung der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (Anlagen 3/4) nach umfangreichen und aktivierungspflichtigen Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen bei der Wirtschaftseinheit:

Bürgermeister Pfeiffer Str. 2-4a (Baujahr 1960 mit 24 Wohneinheiten) die Restnutzungsdauer um 26 Jahre bis zum 31.12.2065 verlängert.

Geschäftsgebäude 33 1/3 Jahre

- die Nutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde im Geschäftsjahr 2003 neu festgesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt entsprechend nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG 33 Jahre und 4 Monate.

Garagen 30 Jahre

Pkw-Einstellplätze 30 Jahre

überdachte Fahrradunterstände 30 Jahre, ab Geschäftsjahr 2017: 15 Jahre

Außenanlagen 15 Jahre

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben wir die lineare Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der amtlichen AfA-Tabelle gewählt. Im Wirtschaftsjahr zugewandene Wirtschaftsgüter werden anteilig monatsweise abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter wurden im Jahre des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken bestehen angemessene Wertberichtigungen (Forderungen aus Vermietung). Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Grundstücke mit Wohnbauten

Ausgewiesen werden hier 748 Wohneinheiten mit 42.247,18 qm Wohnfläche und 12 Kellergaragen (hiervon eine im Eigenbestand).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Der Bilanzausweis beinhaltet 153 Garagen, das Verwaltungsgebäude Reitschulweg 1A sowie den Betriebshof für den eigenen Regiebetrieb.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung

umfassen im Wesentlichen Fahrzeuge des Regiebetrieb, EDV-Hardware und Gegenstände der Büroausstattung.

Anlagen im Bau

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2018 angefallende aktivierungspflichtige Kosten für die Großmodernisierungsmaßnahmen am Objekt Pestalozzistr. 49/51 in Soltau (energetische Modernisierung, barrierefreie Erschließung) sowie aktivierungspflichtige Kosten für drei umfangreiche Wohnungsmodernisierungen, die im Geschäftsjahr 2019 beendet werden, ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2018 Planungs- und Architektenkosten für unser geplantes Neubauvorhaben Ernst-August-Straße 4 in Soltau sowie angefallende Erschließungskosten für die Genehmigung eines Bebauungsplanes (B-Plan), zur Entwicklung eines Wohnquartieres an der Winsener Str. in Soltau, ausgewiesen.

Die Finanzanlagen

beinhalten sechs Geschäftsanteile der Volksbank Lüneburger-Heide eG.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier sind T€ 719,3 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen werden hier Heizölvorräte und Fliesenbestände.

Forderungen

Die Forderungen haben vollständig eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

sind am Bilanzstichtag durch Inventuraufnahme bzw. Kontoauszügen belegt.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

wurden mit vorausbezahlten Pachtzahlungen, Kfz-Versicherungen sowie Zinsen aktiviert.

Passiva

Das Geschäftsguthaben

verringerte sich bei den verbleibenden Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr um T€ 6,6.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Rücklagen

Die Rücklagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 20,0.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 15,3.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte nach der Teilwertmethode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 3,21 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Rentenentwicklung von 1,00 % und eine Fluktuation von 0,00 % unterstellt.

Angaben gemäß § 253 Abs. 6 HGB für den Anhang der HGB-Bilanz:

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz / 7-Jahresdurchschnitt in Höhe von 2,32 % betragen 602.673,00 Euro, so dass sich die Ausschüttungssperre auf 72.961,00 Euro beläuft.

Steuerrückstellungen

sind im Geschäftsjahr 2018 nicht zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Unter dieser Position werden Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten, Jubiläums-, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten sowie für die Künstlersozialabgabe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1,9.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.972.218,68	417.274,79	1.717.962,16	5.836.981,73	7.972.218,68	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	976.147,39	27.816,37	120.959,31	827.371,71	976.147,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen	851.900,26	851.900,26				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.601,50	84.601,50				
Sonstige Verbindlichkeiten	50.605,88	50.605,88				
Gesamtbetrag	9.935.473,71	1.432.198,80	1.838.921,47	6.664.353,44	8.948.366,07	GPR

1) GPR = Grundpfandrecht

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" beinhaltet Vorausleistungen durch die Nutzungsberechtigten für noch nicht abgerechnete Umlagen des Jahres 2018.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich zusammen aus Garantieleistungen, Betriebskosten und Handwerkerrechnungen.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** werden Verbindlichkeiten aus der Mitgliederverwaltung und verschiedene kleinere Posten ausgewiesen.

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden bereits erhaltende Mieten für das Folgejahr ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:	T€
aus Hausbewirtschaftung	2.838,7
aus Betreuungstätigkeit	30,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	37,6
	<hr/>
	2.907,1

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Umsatzerlöse um T€ 125,2.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Hier wird die Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

	T€
Erträge Korrektur Betriebskosten 2017	117,6
Auflösung von Rückstellungen	65,5
Rückerstattung von Versicherungen - Instandhaltung -	35,5
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	34,3
Erträge aus Mitgliederverwaltung	2,3
Erträge aus bereits ausgebuchten Mietforderungen	3,6
Erträge aus Einbehalten früherer Jahre	3,9
Einnahmen aus Zuschüssen	0,4
Erträge aus Sonstigem	0,5
	<hr/>
	263,6

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich Sonstige betriebliche Erträge um T€ 72,2.

Der Posten "Sonstige betriebliche Erträge" enthält außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 117,6 aus Korrektur Betriebskosten 2017.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	723,0
Gartenpflegearbeiten und Winterdienst	6,1
Instandhaltungskosten	638,8
Instandhaltungskosten Versicherungsübernahme	35,5
Sonstiges	17,9
	1.421,3

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Aufwendungen um T€ 245,5.

Die **Personalaufwendungen** erhöhten sich durch höhere Zuführung zur zur Rückstellung für Pensionen insgesamt um T€ 15,2.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betragen T€ 546,4 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 34,1.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

Die **Sonstigen betriebliche Aufwendungen** setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen und Abschreibungen aus Mietforderungen (T€ 57,3), sächlichen Verwaltungskosten (T€ 223,3), Kosten des Regiebetriebes (T€ 21,6), Aufwendungen Korrektur Betriebskosten 2017 (T€ 20,9), IT Umstellung von GES auf Wodis Sigma - Einführung Aareon Archiv (T€ 28,2) und für das 100. jährige Firmenjubiläum im Jahr 2019 (T€ 21,7).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Aufwendungen um T€ 10,3.

Der Posten "Sonstige betriebliche Aufwendungen" enthält außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 20,9 aus Korrektur Betriebskosten 2017.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge blieben gegenüber dem Vorjahr konstant auf niedrigen Niveau.

Die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 8,8.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von € 17.966,00 angefallen.

Steuern (Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie Grund- und Kraftfahrzeugsteuern.)

Der Steueraufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 5,6 T€.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus

- Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln
- Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften
- Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen
- der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung**

gem. § 416 BGB betragen € 900,--. Hier handelt es sich um sechs Geschäftsanteile bei der Volksbank Lüneburger Heide eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** (ohne Vorstand) betrug:

kaufmännische Mitarbeiter: Vollbeschäftigte: 7; Teilzeitbeschäftigte:	3
<u>Mitarbeiter im Regiebetrieb: Vollbeschäftigte: 4; Teilzeitbeschäftigte:</u>	<u>0</u>
Gesamt	3
Vollbeschäftigte: 11; Teilzeitbeschäftigte:	3

Mitgliederbewegung

(verbleibende Mitglieder)

1/1/18	1.232 Mitglieder mit	10.933 Geschäftsanteilen
Zugang 2018	188 Mitglieder mit	429 Geschäftsanteilen
Zugang 2018		69 weiteren GeschAnt.
Abgang 2018	<u>78 Mitglieder mit</u>	<u>539 Geschäftsanteilen</u>
12/31/18	<u>1.342</u>	<u>10.892</u>

E. Sonstige Angaben

von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten (Beträge in €)	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
Verbindlichkeiten gegenüber:		
Kreditinstituten	417.274,79	372.737,49
anderen Kreditgebern	27.816,37	26.920,53
Erhaltene Anzahlungen	851.900,26	644.104,37
Verbindlichkeiten aus:		
Vermietung	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	84.601,50	73.352,25
Sonstige Verbindlichkeiten	50.605,88	42.237,19
Gesamtbetrag:	1.432.198,80	1.159.351,83

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Architektenverträgen für Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 64,1 Tsd. Euro brutto. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Vertrag mit einem Generalübernehmer für die schlüsselfertige Erstellung eines Stadthauses in Höhe von 1.100,0 Tsd. Euro brutto abgeschlossen. Die Fertigstellung des Objektes und damit kostenpflichtige Übernahme wird im Geschäftsjahr 2020 erwartet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Gattermann, Dipl.-Betriebswirt (hauptamtl./geschäftsf. Vorstand)
Hans-Ehrenfried Fritz, Justizamtsinspektor (nebenamtl. Vorstand)
Hartmut Oetjens, Kaufmann (nebenamtl. Vorstand)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Olaf Klang, Dipl.-Kfm.	Vorsitzender
Norbert Pohl, Dipl.-Ing.	stellvertr. Vorsitzender
Wilfried Ewald, Sparkassenfachwirt	Schriftführer und Prüfungsausschussvorsitzender
Jörg Hornbostel, Elektroinstallateurmeister	Bauausschussvorsitzender
Frauke Bangemann, Physiotherapeutin	
Frank Martin Saß, Sozialversicherungsfachangestellter	(bis 28.06.2018)
Anja Wickens, Finanzbuchhalterin	(ab 28.06.2018)

Gewinnverteilungsvorschlag

€

Den Bilanzgewinn von
wie folgt zu verwenden:

145.162,21

Ausschüttung einer Dividende

von 4,00 % auf das dividendenberechtigte
Geschäftsguthaben am 01.01.2018
in Höhe von 1.745.440,00 Euro

69.817,60

und den verbleibenden Bilanzgewinn mit
auf das Jahr 2018 vorzutragen.

75.344,61

145.162,21

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt am 25. Juli 2019.

Soltau, den 26. April 2019

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
SOLTAU eG**

DER VORSTAND

Gattermann
-geschäftsführend-

Fritz

Oetjens

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2018 durch den Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Liquidität, der Rentabilität und der Kapitalverwendung unterrichtet. Zu den Berichten des Vorstandes wurde in zehn gemeinsamen sowie in sechs Aufsichtsratssitzungen Stellung genommen. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammen getreten und tätig geworden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Jahresabschluss 2018 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass Dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Prüfungsergebnis:

- a) Die Zahlungsbereitschaft war am Bilanzstichtag per 31.12.2018 gegeben.
- b) Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme beträgt 46,0 %.
- c) Es bestehen keine Einwendungen gegen die Buchführung und den Jahresabschluss 2018.

Der Mitgliederversammlung wird nachfolgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Den Jahresabschluss zu genehmigen.
- 2. Auf die am 01.01.2018 dividendenberechtigten Guthaben eine 4,00 %ige Dividende auszuschütten.
- 3. Den verbleibenden Bilanzgewinn mit € 75.344,61 auf das Jahr 2018 zu übertragen.

Frau Bangemann und Herr Pohl scheiden turnusgemäss aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung aus.

Soltau, den 16. Mai 2019

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Olaf Klang**