

GESCHÄFTSBERICHT

2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
LÜNEBURG eG 

INHALT

Organe	03
Allgemeine Angaben	04
Organarbeit	05
Kennzahlenüberblick	06
Entwicklung des Bestandes	07
Lagebericht	09
Bericht des Aufsichtsrates	20
Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung	21
Anhang zum Jahresabschluss	24
Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	34

ORGANE

der Genossenschaft

Vorstand

Karsten Bustorf
hauptamtlich vom 01.04.2008
bis 31.12.2019

Ralf Bergmann
nebenamtlich vom 01.11.2010
bis 31.01.2019

Ulf Reinhardt
nebenamtlich vom 01.01.2019
bis 31.12.2019
hauptamtlich seit 01.01.2020

Andreas Steiger
nebenamtlich seit 01.01.2020

Aufsichtsrat

Bernd Kröger
Vorsitzender ab 10.07.2013
gewählt: 25.06.2019
im Aufsichtsrat seit 2007

Irene Alff
gewählt: 25.06.2019
im Aufsichtsrat seit 2004

Karsten Remer
Stellv. Vorsitzender
gewählt: 26.06.2018
im Aufsichtsrat seit 2009

Volker Fritz-Heinig
gewählt: 27.06.2017
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke
gewählt: 25.06.2019
im Aufsichtsrat seit 2013

Christian Henkel
gewählt: 27.06.2017
im Aufsichtsrat seit 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG
Kefersteinstraße 19, 21335 Lüneburg

Gegründet: 05. Juni 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister des AG Lüneburg am 29. August 1919.

Genossenschaftsregister: GnR 107.

Gültige Satzung vom 24. Juni 2008, eingetragen im Gen. Register am 29. Oktober 2008.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

ORGANARBEIT

Die 100. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2019 im Hotel Bergström in Lüneburg statt. Sie wurde von 105 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Drei weitere Mitglieder waren durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Irene Alff, Herr Sören Janke und Herr Bernd Kröger für weitere drei Jahre gewählt.

Mit Wirkung zum 01.01.2020 wurde Ulf Reinhardt für 5 Jahre zum hauptamtlichen Vorstand und Andreas Steiger für 3 Jahre zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Karsten Bustorf ist zum 31.12.2019 aus dem Vorstand ausgeschieden.

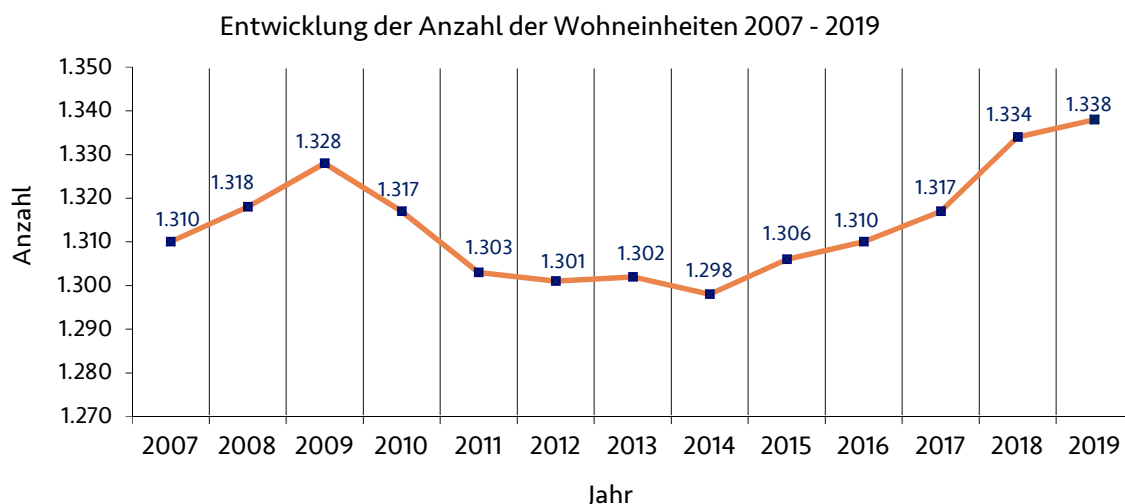
Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2019 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste in 12 Sitzungen die notwendigen Beschlüsse. Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine Aufsichtsratssitzung statt.

Kennzahlen auf einen Blick

	2019	2018
Mieterlöse	8.140 TEUR	8.062 TEUR
Anzahl Wohneinheiten	1.338	1.334
Wohnfläche	85.520 qm	85.174 qm
Anzahl Gewerbeeinheiten	26	26
Gewerbefläche	12.310 qm	12.310 qm
Durchschnittsmiete je Wohneinheit	439 EUR	429 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt)	85 EUR	83 EUR
Durchschnittsmiete je qm	6,87 EUR	6,71 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je qm (kalt)	1,33 EUR	1,30 EUR
Fluktuation pro Jahr	8,98%	9,95%
Leerstandsquote	0,66%	0,99%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	2.374 TEUR	2.346 TEUR
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je qm	24,27 EUR	24,15 EUR
Zinsaufwendungen	715 TEUR	815 TEUR
Jahresüberschuß (2019 inkl. 150,2 TEUR Aufwendungen für Jubiläum)	1.553 TEUR	1.869 TEUR
Bilanzsumme	49.350 TEUR	50.270 TEUR
Bankverbindlichkeiten	25.330 TEUR	27.729 TEUR
Liquide Mittel	2.308 TEUR	2.728 TEUR
Eigenkapital	20.901 TEUR	19.331 TEUR
Eigenkapitalquote	42,40%	38,50%

Entwicklung des Bestandes

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in graphischer Darstellung für die letzten Jahre.



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag.

	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
Lüneburg Nord					
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000		24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005		16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962		5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003		6		
Am Graben 5a-k	2004		11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955		7		
Auf dem Schmaarkamp 1b	1997			2	
Bardowicker Wasserweg 50 + 52	2003		12		
Bennigsenstr. 1 – 17	1965,66		72		10
Bessemerstr. 10 a	1992			4	
Bessemerstr. 8a	1968		2		
Hallesche Str. 2 –14	1967		42		29
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
Medebekskamp 1, 1a, 2a	1962,63		15		4
Osterfeld 1-5, 2-4	1950,53		30		4
Ostpreußenring 12-14	1990		13		10
Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115	1968,69,80		54		15
Tobakskamp 14-30,51a,b,66a	1956,62,63		60		7
Von-Dassel-Str. 1,3,5,7	1955		20		4
		18	389	6	102
Lüneburg Ost					
Bleckeder Landstr. 27	1913	7	1		
Bülows Kamp 11, 11a-d	2001		26	1	18
Bülows Kamp 1-9, 19, 21, 23, 25, 27	1997		123	3	24
Bülows Kamp 31 + 33	2000		10	3	
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/64	6	28		7
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32			
Gellersstr. 31, 61	1933	8			



Grenzstr. 2	1910	4			
Grüner Brink 1+3	1965		12		8
Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10			
Hopfengarten 13,16	1927,29	8			6
Hügelstr. 16	1927	4			12
Köppelweg 17,20	1929	8			4
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		115	210	7	79
Lüneburg Süd					
Planckstr. 83 -101	1962		40		8
Yorckstraße 42, 10-32	1954,58		87		
			127		8
Lüneburg West					
Auf der Höhe 2,4,6	1932,38	14			
Sonninstr. 1	1934	6			
Auf der Höhe 10, 10a	1964		1	1	
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12			
Brockwinkler Weg 70 (Kita)	2010			1	
Hinter der Saline 33,35	1987		11		
Schildsteinweg 32,32a	1930-31	8		1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8		5
		40	20	3	7
Lüneburg Zentrum					
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1	10
Feldstr. 34,36	1902	8			
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954,59		33		4
Gravenhorststr. 1-9,27,29	1951,54		47		10
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959		12		5
Hindenburgstr. 97, 98	1906	10	2		
Ilmenastr. 3, 7	1938/55	7	11		
Katzenstraße 3	1910		2	3	2
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1	16
Rote Straße 9	1960		15	4	6
Schillerstr. 8 - 16	1951,52		33		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16			
		51	245	9	53
Adendorf					
Fliederstr. 7,9,9a	1995		12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012		12		
Dorfstraße 28	2014		5		
			29		0
Bardowick					
Alte Wittorfer Straße 26a	2015		7		
An der Schaafttrift 2-10	1996		44		58
Im Ilmer 20	1994		4		
			55		58
Reppenstedt					
Lüneburger Str.5	1985			1	
				1	0
Schwerin					
Ellerried 56 + 58	1996		39		28
			39		28
Bestand		224	1.114	26	335
			1.338		

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

Der Unternehmenszweck ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Im 100. Jahr unserer Genossenschaft verfügt sie zum Bilanzstichtag über 1.338 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 85.520 m² einschließlich einer Gästewohnung. Davon befinden sich unverändert zum Vorjahr 1.215 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 76.826 m² im Stadtbereich von Lüneburg. Der Bestand in Adendorf von 29 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.230 m² sowie in Schwerin von 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von 2.599 m² hat sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nicht verändert. In Bardowick sind 4 Wohnungen mit einer Fläche von 346 m² durch den Kauf des Hauses Im Ilmer 20 hinzugekommen. Dadurch erhöhte sich der Bestand in Bardowick auf 55 Wohnungen mit einer Fläche von 3.865 m².

Der Bestand an Gewerbeeinheiten blieb unverändert bei 26 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 12.310 m². Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 335 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie 252 Pkw-Stellplätze.



Im Ilmer 20 Bardowick



An der Schaafrift 6 Bardowick

Die Genossenschaft plant zukünftig den Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubau und Zukauf zu erhöhen, um die hohe Nachfrage an Wohnraum im Raum Lüneburg zu decken. Aus diesem Grund wurde Ende 2019 mit dem Neubau einer Reihenanlage in Barendorf begonnen. Mehrere Projekte im Geschosswohnungsbau sind für die Jahre 2020 – 2022 in Planung. Zunächst werden ab 2020 im Neubaugebiet Hanseviertel Ost 64 Wohneinheiten errichtet, davon 40 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus.



Baustelle Priolweg Barendorf im April 2020



Wirtschaftsbericht Rahmenbedingungen

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit weiterhin hoch. Eine Lösung ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithält.

Der durchschnittliche Bestand der Genossenschaft von 440 Wohnungsbewerbern pro Halbjahr und die auf 8,98 % gefallene Fluktuationsrate - der tiefste Wert seit 10 Jahren - spiegelt das Nachfrageniveau wieder. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,66 % und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist in den vergangenen 10 Jahren von 71.549 Einwohnern im Jahr 2010 um 6.475 auf 78.024 Einwohner im Jahr 2019 gestiegen. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte wird sich bis 2030 fortsetzen. Entsprechend der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse werden daher alleine im Stadtgebiet von Lüneburg bis 2030 4.780 neue Wohneinheiten benötigt. Singlehaushalte sowie Haushalte mit Senioren zählen dabei mit einem Anteil von 45 % bzw. 24 % zu den stärksten Nachfragegruppen.

Geschäftsverlauf Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2019 investierte die Genossenschaft insgesamt 2,37 Mio. Euro in Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 29 Wohnungsmodernisierungen konnten ebenfalls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudehüllen vorgenommen werden. So wurden das Dach und die Fassade in der Bennigsenstraße 1-5 sowie 7-11, das Dach in der Hügelstraße 16 sowie die Fassade in der Uelzener Straße 4-6 saniert. Weiterhin wurde in der Halleschen Straße 2-6 die Heizungsanlage erneuert.



Uelzener Straße 2-4 vor der Fassadensanierung



Uelzener Straße 6 nach der Fassadensanierung



Das Objekt Bennigsenstraße 7-11 nach der Dacherneuerung und der Sanierung der Fassade. Damit sind die Objekte in diesem Straßenzug in den Jahren 2018 und 2019 dach- und fassadenseitig komplett erneuert worden.

Während der Maßnahmen der Wohnungsmodernisierungen wird die komplette elektrische Anlage und Sanitärausstattung erneuert und auf den modernsten Stand gebracht. Des Weiteren werden die Heizthermen - wenn erforderlich - und die Fliesen im Nassbereich erneuert.



Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Mieten betragen im Berichtsjahr 8.145 TEUR und lagen damit um 1,35 % über den Mieterlösen des Vorjahres. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen gab es Abweichungen im Bereich der Mieterlöse um 147 TEUR. Die höheren Mieterlöse stammen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung, der Vollauswirkung der Mieterlöse für das Objekt Dorfstraße 28 in Adendorf und den Mieten für das Gebäude Im Ilmer 20 in Bardowick ab Mai 2019.

Zum Bilanzstichtag kostete eine Wohnung im statistischen Mittel monatlich kalt 438,98 EUR (Vorjahr 428,57 EUR) bzw. 6,87 EUR/m² (Vorjahr 6,71 EUR/m²). Die Nebenkosten (Betriebskosten) für Wasser, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer, etc. betragen durchschnittlich 85,02 EUR (Vorjahr 83,19 EUR) pro Wohnung, bzw. 1,33 EUR/m² (Vorjahr 1,30 EUR/m²) monatlich.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.374 TEUR. Dies entspricht 24,27 EUR/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 24,07 EUR/m²). Hinzu kommen ca. 189,3 TEUR (Vorjahr 1.078,2 TEUR) nachträgliche Herstellungskosten. Diese Kosten stammen vorrangig aus dem Umbau der Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten in der Roten Straße 9. Im Vergleich zu den Planzahlen der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wurden 320 TEUR weniger aufgewendet, da die wesentlichen Aufwendungen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen anfallen und aufgrund der Abhängigkeit von Mieterwechseln nicht genau abzuschätzen sind.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von den Vorbereitungen für die Errichtung von 7 Reihenhäusern in Barendorf und von 64 Wohnungen im Hanseviertel und den Kauf des Objektes Im Ilmer 20 in Bardowick geprägt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan	Ist	Ist
	2019 in TEUR	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	7.998	8.145	8.036
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten	2.694	2.374	2.346
Zinsaufwendungen	756	715	815
Jahresüberschuss	1.185	1.553	1.869

Die Zinsaufwendungen verringerten sich gegenüber der Planung im Wesentlichen durch die Rückzahlung von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 477,9 TEUR, deren Zinsbindung im Jahr 2019 auslief sowie durch die Umschuldung zweier Darlehen mit einer Restschuld von insgesamt 1.840 TEUR zu verbesserten Zinskonditionen.

Der im Vorjahresvergleich um 316 TEUR geringere Jahresüberschuss resultiert aus den Kosten für das 100-jährige Jubiläum (150,2 TEUR), Sondervergütungen im Jubiläumsjahr (90 TEUR) sowie den aufgrund des abgeschmolzenen Verlustvortrages um 103 TEUR höheren Ertragssteuern.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019			31.12.2018			Veränderungen T€
	gesamt	davon	kurzfristig	gesamt	davon	kurzfristig	
	T€	%	T€	T€	%	T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	44.278,47	89,7	0,00	44.752,03	89,0	0,00	-473,56
Finanzanlagen	275,05	0,6	0,00	298,51	0,6	0,00	-23,47
	44.553,51	90,3	0,00	45.050,54	89,6	0,00	-497,02
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.706,88	3,5	1.706,88	1.702,82	3,4	1.702,82	4,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	163,21	0,3	163,21	149,41	0,3	149,41	13,80
Flüssige Mittel	2.307,90	4,7	2.307,90	2.727,55	5,4	2.727,55	-419,65
	4.177,99	8,5	4.177,99	4.579,79	9,1	4.579,79	-401,80
Rechnungsabgrenzungsposten	618,01	1,3	27,70	640,13	1,3	40,23	-22,12
VERMÖGEN	49.349,52	100,0	4.205,69	50.270,46	100,0	4.620,02	-920,94
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	815,70	1,7	19,80	754,80	1,5	19,80	60,90
Rücklagen	19.288,04	39,1	0,00	17.787,01	35,4	0,00	1.501,04
Bilanzgewinn	796,94	1,6	44,00	789,30	1,6	44,26	7,65
	20.900,69	42,4	63,80	19.331,10	38,5	64,06	1.569,58
Fremdmittel							
Rückstellungen	950,72	1,9	248,10	1.027,29	2,0	393,10	-76,58
Erhaltene Anzahlungen	1.915,15	3,9	1.915,15	1.897,33	3,8	1.897,33	17,82
Übrige Verbindlichkeiten	25.579,23	51,8	298,3	28.010,96	55,7	331,03	-2.431,74
	28.445,10	57,6	2.461,55	30.935,58	61,5	2.621,46	-2.490,49
Rechnungsabgrenzungsposten	3,74	0,0	3,74	3,77	0,0	3,77	-0,03
KAPITAL	49.349,52	100,0	2.529,09	50.270,46	100,0	2.689,29	-920,94

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2019 hat sich unter der Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung, der Nachaktivierungen von Modernisierungen und Aktivierung des Objektes Im Ilmer 20 gegenüber dem Vorjahr um rd. 473 TEUR verringert. Es beträgt nunmehr 44.553,51 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 49.349,52 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 90,3 %.

Das Umlaufvermögen, das neben den flüssigen Mitteln von 2.307,90 TEUR insbesondere die noch nicht abgerechneten Betriebskosten beinhaltet, beträgt 4.177,99 TEUR.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 20.900,69 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 42,4 % (Vj. 38,5%) dar.

Das Fremdkapital, welches im Wesentlichen die Rückstellungen, die erhaltenen Anzahlungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten beinhaltet, verringerte sich durch die planmäßigen Tilgungen von ca. 1.921,0 TEUR, die Darlehnsrückzahlungen von 477,9 TEUR und die Veränderung der Nebenkostenvorauszahlungen und der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 2.490,49 TEUR auf 28.445,09 TEUR.

Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte der Genossenschaft sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel gedeckt.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzanlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Modernisierungen und Instandsetzungen des Wohnungsbestandes mit Eigenmitteln finanziert werden. Bei dem zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdkapital handelt es sich um langfristige Mittel mit Laufzeiten von 10-15 Jahren. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Neubauvorhaben werden mit langfristigen Bankdarlehen finanziert, wobei ein Eigenkapitalanteil von 20 % geplant ist. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,8 % und 4,90 %. Bis auf Darlehen mit einem Volumen von rund 5,3 Mio. Euro, für welche die Zinsbindungen ab 2024 auslaufen, sind sämtliche Finanzierungen bis zur vollständigen Tilgung zinsgesichert.

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
+/- Jahresergebnis	1.552,9	1.869,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.843,1	1.820,4
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	68,4	-6,9
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	5,3
= Cashflow nach DVFA/SG	3.422,1	3.688,1
-/+ Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	2,0	-12,9
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	14,3	88,9
+/- Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellung	-102,1	25,7
- Sonstige Beteiligungserträge u.Ä.	-8,1	-8,7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	694,1	791,2
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	145,3	42,6
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-215,2	49,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.994,7	4.663,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.369,5	-2.461,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	23,4	22,8
+ Erhaltene Dividenden u.Ä.	8,1	8,7
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.338,0	-2.429,9
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	60,9	11,1
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.840,0	1.560,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.921,0	-1.850,7
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.317,9	-106,2
- Gezahlte Zinsen	-694,1	-791,2
- Gezahlte Dividenden	-44,3	-38,7
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.076,4	-1.215,1
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-419,7	1.018,6



Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2019	2018
	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.727,6	1.709,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.994,7	4.663,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.338,0	-2.429,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.076,4	-1.215,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.307,9	2.727,6

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	2018	2018
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.307,9	2.727,6
Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	0,0
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	2.307,9	2.727,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 6 % ausreicht. Die Hauptgründe für die Verringerung der Finanzmittel liegen in den Investitionen in das Anlagevermögen und der vorzeitigen Rückzahlung zweier Darlehen von 477,9 TEUR. Zu den Investitionen gehörten die Grundstücksankäufe für die Reihenhäuser in Barendorf und im Hanseviertel, wo in den nächsten insgesamt 71 Wohnungen entstehen.

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2019 über liquide Mittel in Höhe von 2.307,9 TEUR (Vorjahr: 2.727,6 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei den Geschäftskonten der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Deutschen Kreditbank AG Kreditlinien von insgesamt 755,7 TEUR, die nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft.

Die Finanzlage ist geordnet, die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2019 in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

Die Ertragslage wird wesentlich von der Hausbewirtschaftung des Wohnungsbestandes beeinflusst.

Gewinn- und Verlustrechnung	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.969,75	9.814,83	154,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,84	2,83	-1,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	4,06	22,74	-18,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6,13	23,27	-17,13
4. Sonstige betriebliche Erträge	60,80	50,02	10,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.156,29	4.109,97	46,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1,82	-1,82
6. Rohergebnis	5.886,29	5.801,89	84,40
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	681,05	590,91	90,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	228,53	149,73	78,80
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.843,16	1.820,30	22,86
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	469,42	265,40	204,03
	2.664,12	2.975,55	-311,44
10. Erträge sonstigen Ausleihungen und aus anderen Finanzanlagen	8,11	8,76	-0,65
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	715,21	814,89	-99,68
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	145,29	42,60	102,70
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.811,72	2.126,82	-315,10
14. Sonstige Steuern	258,78	257,52	1,25
15. Jahresüberschuss	1.552,94	1.869,30	-316,35
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	756,00	1.080,00	-324,00
17. Bilanzgewinn	796,94	789,30	7,65

Die Umsätze der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 154,9 TEUR. Diese resultieren zum größten Teil aus der Erhöhung durch die Neuvermietung sowie durch die Vollauswirkung der Mieten für das Objekt Dorfstraße 28 und der Mieten für das Haus Im Ilmer 20. Die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten erhöhten sich um ca. 47,2 TEUR. Die Saldierung der Bestandsverringerung und Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten spielt mit ca. 4,1 TEUR bei dem Ergebnis der Hauswirtschaft eine untergeordnete Rolle. Die Erlösschmälerungen, welche in den Mieterlösen saldiert wurden, betragen im Geschäftsjahr ca. 46,8 TEUR. Diese entstehen größtenteils während der Modernisierungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von ca. 7,2 TEUR, Personalkostenerstattungen von ca. 9,4 TEUR, Versicherungsentschädigungen von ca. 27,3 TEUR und 1,9 TEUR Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen. Die Eigenleistungen für die Modernisierungen, die in dieser Position mit zusammengefasst wurden, betragen im Geschäftsjahr 6,1 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hauswirtschaft mit 4.156,3 TEUR beinhalten vornehmlich die Betriebskosten von ca. 1.591,4 TEUR sowie Instandsetzungs- und nicht aktivierte Modernisierungskosten von ca. 2.373,8 TEUR. Die weiteren Kosten für die Hauswirtschaft wie Erbbauzinsen und Vertriebskosten von 190,9 TEUR sind in etwa vergleichbar mit der Vorjahreszahl von 187,5 TEUR. Zudem flossen unserer Genossenschaft aus anderen Finanzanlagen und sonstige Ausleihungen ein Betrag von 8,11 TEUR zu.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von ca. 469,5 TEUR haben sich auf Grund der Kosten für das Firmenjubiläum von ca. 150,2 TEUR und der Instandsetzung des Bürogebäudes von ca. 35 TEUR um 204 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken unserer Genossenschaft werden vom Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans (Liquiditätsplan) sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, der Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche. Auch die demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage sind wichtige Beobachtungsfelder.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die bisher stetig stiegen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Es bestehen zurzeit keine Rechtsstreitigkeiten von wirtschaftlicher Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft könnten sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Eine Bestandsgefährdung stellt dies jedoch nicht dar.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestände der Genossenschaft stetig weiterentwickelt und die Vermietbarkeit sichergestellt.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnte.

Prognosebericht

Die auf Grundlage der Informationen vom April 2020 aktualisierte Planung geht bei den zu erwartenden schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Jahre 2020 und 2021, mindestens von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Neben dem Vermietungsgeschäft sowie der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen, plant die Genossenschaft Zukäufe und Neubauten von Mehrfamilienhäusern. Die Planungsrechnungen bis 2027 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch in den kommenden Jahren kann mit Jahresüberschüssen gerechnet werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.654,3 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	2019 - IST	2020 - PLAN
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.145,7	8.077,4
Instandhaltungsaufwendungen	2.374,0	2.675,0
Zinsaufwendungen	715,2	623,9
Jahresüberschuss	1.552,9	1.654,3

Lüneburg, im April 2020




Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2019

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle und Vorhaben unterrichten lassen. Die ausführlichen, schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes zur allgemeinen Geschäftsentwicklung, den umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben sowie zu Planungen von Neuprojekten wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei seiner Tätigkeit von der ordnungsgemäßen Arbeit des Vorstandes überzeugen und hat gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes festgestellt, dass keine Verstöße gegen Satzung und Genossenschaftsgesetz vorliegen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben das Rechnungswesen, die Kassenführung und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2019 einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung sowie dem Bericht über den Geschäftsverlauf stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und bittet ferner, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2018 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen und ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Lüneburg, im Mai 2020

Bernd Kröger
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2019			
AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		25.508,70	48.118,74
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.166.171,68		34.587.194,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.587.846,15		9.954.216,81
3. Grundstücke ohne Bauten	314.795,76		858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	569,26		928,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	436,03		625,84
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.290,79		72.820,42
7. Bauvorbereitungskosten	123.939,42		87.265,14
8. Geleistete Anzahlungen	8.911,73	44.252.960,82	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Sonstige Ausleihungen	274.375,02		297.840,44
2. Andere Finanzanlagen	670,00	275.045,02	670,00
		44.553.514,54	45.050.539,41
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.706.878,90	1.702.822,77
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.030,95		8.587,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	162.178,03	163.208,98	140.824,05
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.307.904,39	2.727.554,93
		4.177.992,27	4.579.789,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		618.008,88	640.130,13
BILANZSUMME		49.349.515,69	50.270.458,75



Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	795.900,00		735.000,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	0,00		4.500,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.800,00	815.700,00	15.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.443.000,00		2.287.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	13.845.042,95	19.288.042,95	12.500.005,34
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.552.944,72		1.869.299,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
2. Ergebn isrücklagen	756.000,00	796.944,72	1.080.000,00
		20.900.687,67	19.331.104,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
1. Verpflichtungen	744.379,00		684.683,00
2. Steuerrückstellungen	1.965,00		44.840,00
3. Sonstige Rückstellungen	204.374,00		297.771,00
		950.718,00	1.027.294,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.330.262,40		27.729.277,21
2. Erhaltene Anzahlungen	1.915.148,00		1.897.326,79
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	264,22		2.194,73
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen			
und Leistungen	215.684,84		220.987,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten	33.013,58		58.502,90
davon aus Steuern: € 29.463,30 (Vorjahr: € 54.171,52) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.300,68 (Vorjahr: € 0,00)			
		27.494.373,04	29.908.288,81
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.736,98	3.770,99
BILANZSUMME		49.349.515,69	50.270.458,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.969.751,36		9.814.827,30
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.835,28	9.971.586,64	2.832,27
2. Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		4.056,13	22.738,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.133,92	23.266,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		60.802,03	50.020,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.156.288,76		4.109.967,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	4.156.288,76	1.824,39
6. Rohergebnis		5.886.289,96	5.801.893,36
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	681.054,94		590.907,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 101.552,82 (Vorjahr: T€ 38.775,79)			
	228.534,24	909.589,18	149.734,47
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.843.163,48	1.820.302,41
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		469.421,98	265.396,32
		2.664.115,32	2.975.552,99
10. Erträge aus Sonstige Ausleihungen und Anderen Finanzanlagen		8.111,38	8.757,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		715.211,40	814.890,77
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		145.294,94	42.595,58
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.811.720,36	2.126.823,71
14. Sonstige Steuern		258.775,64	257.524,10
15. Jahresüberschuss		1.552.944,72	1.869.299,61
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		756.000,00	1.080.000,00
17. Bilanzgewinn		796.944,72	789.299,61

4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat ihren Sitz in Lüneburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 107) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Im Bauten-Bereich werden umfassende Modernisierungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 6.133,92 (Vorjahr: € 23.266,42) aktiviert. Die Aktivierung erfolgte in Anlehnung an § 8 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung mit 3,4 % der Baukosten. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten seit dem Geschäftsjahr 2002 nicht mehr einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten (inkl. Garagen) 25 bis 40 Jahre
- Außenanlagen 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre.

Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Soweit erkennbar ist, dass die im Zugangsjahr geschätzte Nutzungsdauer nicht erreicht wird, wird der bisherige Abschreibungsplan berichtigt. Dabei wird der im Zeitpunkt der Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorhandene Restbuchwert auf die neue Restnutzungsdauer verteilt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände wurden bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007 bei entsprechender Ausübung des Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (bis GJ 2017: € 150,00) in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Bauvorbereitungskosten wurden in Höhe von € 35.277,16 (Vorjahr: € 14.875,00) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die sonstigen Ausleihungen werden unter Berücksichtigung erhaltener Tilgungsleistungen ausgewiesen.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 815.700,00 (Vorjahr: € 754.800,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 01.01.2019 €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2019 €
Gesetzliche Rücklage	2.287.000,00 (2.100.000,00)	156.000,00 (187.000,00)	0,00 (0,00)	2.443.000,00 (2.287.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.000.000,00 (3.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.000.000,00 (3.000.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	12.500.005,34 (10.853.002,59)	600.000,00 (893.000,00)	745.037,61 (754.002,75)	13.845.042,95 (12.500.005,34)
	17.787.005,34 (15.953.002,59)	756.000,00 (1.080.000,00)	745.037,61 (754.002,75)	19.288.042,95 (17.787.005,34)

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Aktiventrend	2,00	%
Rententrend	2,00	%
Fluktuation	0,00	%
Rechnerische Altersgrenze	65 Jahre	
Zinssatz	3,21 % am 01.01.2019 (10-Jahres-Durchschnitt);	
	2,71 % am 31.12.2019 (10-Jahres-Durchschnitt).	

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 € 69.808,00 (Vorjahr: € 75.929,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für Ausschüttungen gesperrt.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	56.800,00	133.500,00
- Betriebskosten	48.868,00	45.710,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	42.000,00	41.000,00
- Ausstehende Eingangsrechnungen	19.000,00	29.000,00
- Urlaubsansprüche	16.756,00	21.911,00
- Steuerberatung	8.000,00	4.000,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	5.200,00	4.000,00
- sonstige Verwaltungskosten	7.750,00	18.650,00
	204.374,00	297.771,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 670,00.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche (> € 1.000,00) periodenfremde Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	€
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	7.173,67	13.001,83
- der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen und Zahlungseingängen auf abgeschriebene Mietforderungen	4.338,67	4.367,16
- früheren Jahren	633,01	1.822,10
- der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.328,29	345,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	815,16	4.147,11
- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	5.322,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
- Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag (VZ 2018)	-176,52	2.219,00
- Gewerbesteuer (K) 2018)	1.300,00	-2.219,00
Sonstige Steuern		
- Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	2.022,92	2.176,94

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen in Höhe von € 150.181,43 (davon Spenden: € 103.450,00) Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Firmenjubiläum.

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 35.277,16 (Vorjahr: € 14.875,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 21.075,00 (Vorjahr: € 23.714,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Grundstücksankäufe und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. Mio. € 3,6. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2019 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2019 sind Erbbauzinsen von € 155.717,54 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 8.676.276,96.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2019 neben dem Vorstand durchschnittlich fünf (Vorjahr: fünf) kaufmännische und drei (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie einen (Vorjahr: einen) Auszubildenden in Vollzeit.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2019	480
Zugänge	17
Abgänge	<u>21</u>
31.12.2019	<u>476</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.653 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um € 60.900,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 20 der Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist:

Ulf Reinhardt	hauptamtlicher Vorstand (ab 1. Januar 2020) nebenamtlicher Vorstand (bis 31. Dezember 2019)
Karsten Bustorf	hauptamtlicher Vorstand (bis 31. Dezember 2019)
Andreas Steiger	nebenamtlicher Vorstand (ab 1. Januar 2020)

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Bernd Kröger	Kaufmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Karsten Remer	Dipl.-Bankbetriebswirt/Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender
Volker Fritz-Heinig	Bauingenieur	
Irene Alff	Rentnerin	
Sören Janke	Justiziar	
Christian Henkel	Vertriebsmitarbeiter	

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.552.944,72 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 156.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 600.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2019 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 796.944,72 wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2019 in Höhe von € 732.600,00 = | € 43.956,00 |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen = | € 752.988,72 |
| | € <u>796.944,72</u> |

Lüneburg, 8. April 2020


(Ulf Reinhardt)


(Andreas Steiger)

Entwicklung des Anlagevermögens

Seite 9 des Anhangs

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert		
	Stand am		Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Geschäftsjahr	Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Vorjahr
	01.01.2019	Zugänge			31.12.2019	01.01.2019				31.12.2019	31.12.2019	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	181.295,66	8.330,33	0,00	28.785,39	160.840,60	133.176,92	30.940,37	0,00	28.785,39	135.331,90	25.508,70	48.118,74
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.211.345,22	773.867,57	0,00	0,00	67.985.212,79	32.624.150,35	1.194.890,76	0,00	0,00	33.819.041,11	34.166.171,68	34.587.194,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.925.844,09	186.661,20	0,00	0,00	21.112.505,29	10.971.627,28	553.031,86	0,00	0,00	11.524.659,14	9.587.846,15	9.954.216,81
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55	313.937,21	0,00	0,00	314.795,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.795,76	858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.712,90	0,00	0,00	0,00	7.712,90	6.784,30	359,34	0,00	0,00	7.143,64	569,26	928,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	0,00	0,00	0,00	14.386,41	13.760,57	189,81	0,00	0,00	13.950,38	436,03	625,84
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.554,26	5.944,55	0,00	4.900,86	388.597,95	314.733,84	28.474,18	0,00	4.900,86	338.307,16	50.290,79	72.820,42
7. Bauvorbereitungskosten	87.265,14	71.951,44	0,00	35.277,16	123.939,42	0,00	35.277,16	0,00	35.277,16	0,00	123.939,42	87.265,14
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	8.911,73	0,00	0,00	8.911,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.911,73	0,00
	88.634.966,57	1.361.273,70	0,00	40.178,02	89.956.062,25	43.931.056,34	1.812.223,11	0,00	40.178,02	45.703.101,43	44.252.960,82	44.703.910,23
III. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
2. Sonstige Ausleihungen	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	77.159,56	23.465,42	0,00	0,00	100.624,98	274.375,02	297.840,44
	375.670,00	0,00	0,00	0,00	375.670,00	77.159,56	23.465,42	0,00	0,00	100.624,98	275.045,02	298.510,44
	89.191.932,23	1.369.604,03	0,00	68.963,41	90.492.572,85	44.141.392,82	1.866.628,90	0,00	68.963,41	45.939.058,31	44.553.514,54	45.050.539,41

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Seite 10 des Anhangs

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.330.262,40 (27.729.277,21)	1.955.578,38 (2.231.365,65)	7.646.919,15 (7.584.102,84)	15.727.764,87 (17.913.808,72)	25.330.262,40 (27.729.277,21)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.915.148,00 (1.897.326,79)	1.915.148,00 (1.897.326,79)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	264,22 (2.194,73)	264,22 (2.194,73)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	215.684,84 (220.987,18)	215.684,84 (220.987,18)				
Sonstige Verbindlichkeiten	33.013,58 (58.502,90)	33.013,58 (58.502,90)				
Gesamtbetrag	27.494.373,04 (29.908.288,81)	4.119.689,02 (4.410.377,25)	7.646.919,15 (7.584.102,84)	15.727.764,87 (17.913.808,72)	25.330.262,40 (27.729.277,21)	GPR (GPR)
GPR = Grundpfandrechte						

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

6 Bescheinigung

Wir bescheinigen wie folgt:


Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen sowie der Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und den Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, 8. April 2020

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover


Brandt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater


ppa. Vespermann
Steuerberaterin