FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2019

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN **04 – 11**

LAGEBERICHT **12 – 19**

ALLGEMEINES **20 – 21**

BILANZ **23 – 26**

- Aktiva 24
- Passiva 25
- Gewinn- und Verlustrechnung 26

ANHANG **27 – 39**

- A. Allgemeine Angaben 28
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 28
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 29
- D. Sonstige Angaben 32
- E. Nachtragsbericht 32
- Name und Anschrift des Prüfungsverbandes 33
- Mitglieder des Vorstandes 33
- Mitglieder des Aufsichtsrates 33
- Vorschlag über den Ausgleich des Bilanzverlustes 33
- Anlagenspiegel 34 – 35
- Verbindlichkeitenspiegel 34 – 35
- Verwaltungsorgane der Genossenschaft 36 – 37
- Bericht des Aufsichtsrates 38 – 39

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
Gröninger Str. 12 A
31785 Hameln

Tel. 0 51 51/ 93 68-0
Fax 0 51 51/ 93 68-29

info@wgh-hameln.de
www.wgh-hameln.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER
Amtsgericht Hannover
Gen.-Reg.-Nr. 100005

GERICHTSSTAND
Hannover

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

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT
Vorstand, Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

GESAMTHERSTELLUNG
www.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS
Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
Polkehn Design

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS – STAAT ERZIELT REKORD-ÜBERSCHUSS

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt +1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (-3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt +0,9 Prozent). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+1,9 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (+2,7 Prozent). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (-1,7 Prozent). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (+4,5 Prozent jeweils in 2018/2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (-0,5 bzw. -2,9 Prozent).

Insgesamt belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u.a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss verbuchen (+49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. Euro).

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 Mrd. Euro bzw. 153,1 Mrd. Euro). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+6,6 bzw. 5,8 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer.

Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+5,7 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatlich Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

PLUS BEI BAUGENEHMIGUNGEN – MEHR GENEHMIGTE WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900). Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+0,2 Prozent oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+0,9 Prozent oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 83.600 (+1,5 bzw. 0,9 Prozent). Mit 75.500 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (-1,7 Prozent).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m^2 Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER UNTER BEDARF

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2019. 310.000 Fertigstellungen erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie auch für 2020. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2018 = 285.900, 2017 = 284.800, 2016 = 277.700, 2015 = 247.700 Einheiten. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

WACHSENDER BAUÜBERHANG

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHSTSTAND

ARBEITSLOSENQUOTE SINKT – ZUWANDERUNG SINKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stiegt die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000). Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

2019 waren im Jahresdurchschnitt 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,8 Prozent). Angesichts der steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken wird für 2020 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet (auf 5,1 Prozent).

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt – davon 142.500 Erstanträge (Vorjahr 185.850 bzw. 161.900). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 78 Prozent – damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (eine Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Türkei und Afghanistan (zusammen 48 Prozent aller Antragsteller).

BEVÖLKERUNG WÄCHST – ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit einen neuen Höchststand gewachsen (+200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland. Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren – 940.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2018) auf 12,2 Prozent (zuvor 11,7 Prozent). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 Prozent – die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 Prozent. Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet.

Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK – EUROPÄISCHES UMFELD

Die europäische Wirtschaft wächst das siebte Jahr in Folge. Auch für 2020 und 2021 wird in Erwartung robuster Arbeitsmärkte und sinkender Arbeitslosigkeit mit weiterem Wachstum gerechnet. Gleichwohl ist die Unsicherheit mit Blick auf die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hoch. Dies trifft vor allem das verarbeitende Gewerbe, das zudem auch vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen steht.

Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpfterem Wachstum und geringerer Inflation bevorstehen. Der aktuellen Prognose der Europäischen Kommission zufolge soll das Bruttoinlandsprodukt des Euroraums 2019 um 1,1 Prozent gewachsen sein. Für 2020 und 2021 wird mit jeweils 1,2 Prozent gerechnet.

Die tatsächliche Entwicklung wird wegen anhaltender Handelskonflikte insbesondere zwischen den USA und China, dem bevorstehenden Brexit und der insgesamt hohen politischen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen abhängen. Diese werden auf einen das Lohnwachstum stützenden Arbeitsmarkt, günstige Finanzierungsbedingungen und eine in einigen Mitgliedstaaten konjunkturfreundliche Fiskalpolitik angewiesen sein. Auch wenn voraussichtlich alle Mitgliedstaaten weiterhin ein Wirtschaftsplus verbuchen können, dürften die binnenwirtschaftlichen Faktoren allein doch kaum ausreichen, um ein kraftvolles Wachstum zu erzeugen. Die EU-weite Schaffung von Arbeitsplätzen wurde durch die veränderten Rahmenbedingungen bisher wenig beeinträchtigt. Dies liegt auch daran, dass sich die Beschäftigung mehr in Richtung des Dienstleistungssektors verlagert. Die Beschäftigung verzeichnet ein Rekordhoch, die Arbeitslosigkeit ist in der EU so niedrig wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Auch wenn per Saldo nicht mehr so viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wird die Arbeitslosenquote im Euroraum voraussichtlich von 7,6 Prozent in diesem Jahr auf 7,4 bzw. 7,3 Prozent in 2020 bzw. 2021 sinken. In der EU insgesamt wird mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent im abgelaufenen Jahr und 6,2 Prozent in 2020 bzw. 2021 gerechnet. Die Inflation im Euroraum hat sich verlangsamt. Ursächlich sind sinkende Energiepreise und der Umstand, dass Unternehmen die höheren Lohnkosten zuletzt vorwiegend aus ihren Margen bestritten haben. Auch in den kommenden zwei Jahren dürfte der Inflationsdruck gering bleiben. Für 2019 und 2020 werden 1,2 Prozent veranschlagt. 2021 wird mit 1,3 Prozent gerechnet. EU-weit wird für 2019/2020 mit einer Inflation von 1,5 Prozent gerechnet – 2021 mit 1,7 Prozent.

GLOBALES UMFELD

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender politischer Unsicherheit hat das globale BIP-, Handels- und Investitionswachstum nachgelassen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erwartet ebenso wie die Weltbank und der Internationale Währungsfonds (IFW) für das abgelaufene Jahr ein weltweites Wachstum von knapp 3 Prozent (davor 3,5 – 3,7 Prozent). China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, ist in 2019 so langsam gewachsen wie seit 1990 nicht mehr. Nach 6,6 Prozent 2018 schloss es 2019 mit einem Plus von 6,1 Prozent ab. Auch in den USA fiel das Wachstum 2019 nach bisherigen Berechnungen schwächer aus (2,3 Prozent – erwartet wurden 2,7 Prozent).

In 2020 rechnen OECD und Weltbank in Erwartung einer schwächeren Erholung von Handel und Investitionen mit einem globalen Wachstum von 2,5 bis 3 Prozent. Der IWF geht mit Blick auf die jüngste Annäherung von USA und China im Handelsstreit von 3,3 Prozent aus. Die anstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA könnten diese Richtung unterstützen.

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Auch wenn globale Unsicherheiten bestehen, wird für das laufende und das folgende Jahr mit einer leicht besseren Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll 2020 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 1 Prozent bis 1,4 Prozent wachsen. Der Bund erwartet 1 Prozent, der IWF rechnet mit 1,1 Prozent.

Gleichwohl gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war in 2017 ein Anstieg auf moderate 1,5 Prozent zu verzeichnen. 2018 wurden 1,8 Prozent festgestellt, 2019 1,4 Prozent. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel. Mieten haben sich mit 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Teuerung bewegt.

2. LAGEBERICHT

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG GRÖNINGER STRASSE 12 A, 31785 HAMELN

Diesen Lagebericht haben wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) erstellt.

Die Genossenschaft mit Sitz in Hameln wurde am 27. Januar 1925 gegründet und unter Nr. 100005 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung wurde am 29. Oktober 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

2.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hameln verfügt über insgesamt 1.190 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 83.167 qm und 14 Zimmer in der Senioren-Wohngemeinschaft sowie eine Gästewohnung im Stadthaus. Des Weiteren werden 239 Garagen, 14 Carportplätze und 10 Gewerbeeinheiten verwaltet. Außer einer Zusammenlegung von zwei Wohnungen sind Veränderungen zum Vorjahr nicht zu verzeichnen.

Unsere 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.

2.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. In unserer Region ist für die Stadt Hameln ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2018 um 282 auf 57.510 Personen.

Gemäß der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der N-Bank (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen) wurde für unser Bundesland eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 4,6 % sinken wird. Damit einhergehend wird sich die Zahl der Haushalte um etwa 1,0 % ebenfalls verringern. Für unsere Region werden die Einwohnerzahlen und insbesondere die Haushaltszahlen von höheren Verlusten geprägt sein. Zurückgehende Einwohnerzahlen können auch für die Stadt Hameln angenommen werden.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2019 T €	Ist 2019 T €	Ist 2018 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	5.050,0	4.811,8	4.807,0
Erlösschmälerung Sollmieten		177,9	170,1
Instandhaltungsaufwendungen	1.200,0	1.618,0	1.755,8
Zinsaufwendungen	470,0	460,3	501,6
Jahresüberschuss	440,0	0,0	558,1
Jahresfehlbetrag	0,0	**17,0**	0,0

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich, insbesondere bei den Instandhaltungen, deutliche Abweichungen ergeben. Diese resultierten im Wesentlichen aus Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen. Zusätzlich war bei einigen Modernisierungsarbeiten die Aktivierungsfähigkeit nicht gegeben und somit wurden diese Aufwendungen den Instandhaltungen zugeordnet. Eine in 2019 beschlossene Erhöhung der Bestandsmieten wird sich erst im Geschäftsjahr 2020 erlöswirksam auswirken. Im Jahresfehlbetrag spiegeln sich – gemessen am Wirtschaftsplan 2019 – die Mehraufwendungen und die geringeren Mieterträge wider.

Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2019 wurden im gesetzlichen Rahmen und fast ausschließlich bei Mieterwechsel sowie nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen vorgenommen. Die Durchschnittskaltmiete lag 2019 bei 4,68 €/m² nach 4,67 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im abgelaufenen Jahr fanden insgesamt 127 Mieterwechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10,7 % (Vorjahr 8,9 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 18,98 €/m² (Vorjahr 20,43 €/m²). Zusätzlich wurden rund 1,0 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €) für aktvierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand lagen die Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2019 bei Balkonsanierungen in den Beständen in der Nordstadt sowie bei der Modernisierung des Mehrfamilienhauses Gröninger Str. 10. Weitere größere Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. die Flachdachsanierung Ostermeyerstraße, die großen Heizzentralen am Hohen Feld und in der Ostermeyerstraße haben das Jahr 2019 geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren 2019 rückläufig. Dies ist auf auslaufende Zinsfestschreibungen und günstigere Anschlusszinsvereinbarungen zurückzuführen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2019 festzustellende Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahresüberschuss wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	380,9	208,4	172,5
Bautätigkeit/ Modernisierung/ Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-425,6	-343,5	-82,1
Betriebsergebnis	-44,7	-135,1	90,4
Finanzergebnis	0,0	1,8	-1,8
Neutrales Ergebnis	27,7	691,4	-663,7
Jahresüberschuss		558,1	
Jahresfehlbetrag	**17,0**		

Abweichend von den Vorjahren ergibt sich in diesem Jahr ein Jahresfehlbetrag, der sich überwiegend aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes ergibt.

VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	34.763,9	90,2	34.780,3	89,9	-16,4
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Andere langfristige Aktiva	279,2	0,7	406,3	1,0	-127,0
Umlaufvermögen – kurzfristig	3.512,8	9,1	3.521,1	9,1	-8,3
Bilanzsumme	**38.556,1**	**100,0**	**38.707,9**	**100,0**	**-151,8**

Kapitalstruktur	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	18.912,9	49,1	18.916,4	48,9	-3,5
Fremdkapital langfristig					
Dauerschulden	16.470,9	42,7	17.548,9	45,3	-1.077,9
andere langfristige Verbindlichkeiten	9,8	0,00	9,9	0,0	-0,1
kurzfristige Fremdmittel	3.162,5	8,2	2.232,7	5,8	929,8
Bilanzsumme	**38.556,1**	**100,0**	**38.707,9**	**100,0**	**-151,8**

Das Anlagevermögen beträgt 90,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3.458 € ab. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 0,4 % verringerten Bilanzsumme 49,1 % (Vorjahr 48,9 %).

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

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro Währung, somit bestehen keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,31 % nach 2,40 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*.

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019 T€	2018 T€
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-17,0	558,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.246,4	1.358,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-678,7
Cashflow nach DVFA/SG	**1.229,4**	**1.238,2**
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	8,0	-17,8
Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-97,8	8,5
Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	21,6	-427,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	458,4	499,6
Ertragsteuerzahlungen	0,0	1,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.619,6**	**1.301,7**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-89,9	-3,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen d. Sachanlagevermögens davon: Erhaltene Anzahlung für den Verkauf Gertrudenstr. 18/20 per 01.01.2020 in Höhe von 900 T€), Zahlungseingang 30.12. 19	900,0	1.737,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.140,2	-1.960,2
Erhaltene Zinsen	1,9	2,0
Einzahlungen auf Bausparverträge	-4,8	-14,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-333,0**	**-238,9**
Veränderung der Geschäftsguthaben	13,5	-9,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	209,5	590,0
planmäßige Tilgungen	-937,4	-911,6
außerplanmäßige Tilgungen	-350,0	
Gezahlte Zinsen	-460,3	-501,6
Verwendung Bausparguthaben für Darlehensablösung	133,4	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.391,3**	**-832,9**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-104,7**	**229,9**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.669,1	1.439,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.564,4**	**1.669,1**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht vollständig für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausreichte. Hier ist es zu einer Unterdeckung in Höhe von 104,7 T€ gekommen. Es besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 250,0 T€. Am 31.12.2019 bestand hier keine Inanspruchnahme. Für Instandhaltungsaufwendungen von Leerstandswohnungen ist im Geschäftsjahr 2020 eine Darlehensaufnahme von 350.000 € geplant. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft in Zukunft gesichert sein.

2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGS-INDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	In	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	49,1	48,9
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.229,4	1.238,2
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²	4,68	4,67
Fluktuationsquote	%	10,7	9,0
Mietenmultiplikator	x	7,4	7,4
Erhaltungsinvestitionen	€/m²	31,00	37,90

2.5 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch das Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert

sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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 stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Moderate Mietanpassungen im Gesamtbestand sind zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse für das Jahr 2020 geplant und werden im gesetzlichen und ortsüblichen Rahmen vorgenommen. Weitere Chancen werden wir, bei Wirtschaftlichkeit, durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant langfristig eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

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 könnten. Abzuwarten bleibt aber in welchem Umfang sich die Corona-Pandemie (COVID-19) negativ auf die angenommene Unternehmensentwicklung auswirken wird.

PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Für das Jahr 2020 ist der Verkauf einer Wohnanlage in der Gertrudenstraße geplant. Weitere An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 720 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Wirtschaftsplan 2020	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.633,9	4.742,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.618,0	1.600,0
Zinsaufwendungen	460,3	450,0
Jahresüberschuss	**0,0**	**720,0**
Jahresfehlbetrag	17,0	0,0

Der Ergebnisanstieg 2020 resultiert überwiegend aus dem geplanten Verkauf der oben genannten Wohnanlage. Damit wird unsere finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter gestärkt.

3. ALLGEMEINES

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr um 3 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 13 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 1.508 Mitglieder mit 3.948 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2019 verbleibenden Mitglieder beträgt 807.444,96 €.

	Mitglieder	Anteile
	1.524	3.956
abzgl. Korrektur Vorjahre	13	21
	1.511	3.935
Abgang 2019	115	315
Zugang 2019	112	328
Stand 31.12.2019	**1.508**	**3.948**

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unserer hohen Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen im Mietertreff, Mieterausflüge, Gartenfeste und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten zur Diskussion und zum Informationsaustauch. Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der barrierefreien Wohnraumanpassung, stehen die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Hameln eG und eine freiberufliche Sozialarbeiterin den Mitgliedern gern persönlich zur Verfügung.

Zur Unterbringung von Gästen bietet die WGH ihren Mitgliedern eine komfortabel ausgestattete Gästewohnung, die tageweise, am Wochenende oder auch für eine längere Zeit zu preiswerten Konditionen gemietet werden kann.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Rahmen der erbrachten Bauleistungen wurde der Modernisierung unseres Hausbesitzes bei einem Mieterwechsel unverändert oberste Priorität eingeräumt.

Auch 2019 hat unsere Genossenschaft umfangreiche Investitionen im vorhandenen Hausbestand, von der Kleinreparatur bis hin zur Wohnungsmodernisierung vorgenommen.

Bei Instandhaltungsmaßnahmen gehören die teilweisen Erneuerungen von Elektroleitungen, Sanitärobjekten und Fliesenspiegeln in einer Vielzahl von Wohnungen mittlerweile zum Standard. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird neben einer möglichen Optimierung der Grundrisse ebenfalls ein nachfragegerechter Ausstattungsstandard verbaut.

Nicht alles ist sofort und nicht alles ist gleichzeitig umzusetzen. Durch planvolles Handeln sind wir jedoch in der Lage, alle Bereiche im Laufe der Zeit an die geänderten Ansprüche anzupassen.

Allen betroffenen Mietern gilt unser besonderer Dank für ihr Verständnis bei den durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, da Einschränkungen in den Lebensgewohnheiten nicht zu vermeiden waren.

PERSONAL UND ORGANISATION

Neben dem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied waren per 31.12.2019 insgesamt 9 Mitarbeiter/innen und ein Auszubildender beschäftigt.

Wir legen großen Wert auf eine hochqualifizierte Ausbildung und bieten unseren Mitarbeitern aus diesem Grund fortlaufend Weiterbildungsmöglichkeiten an. Bestmögliche Motivation und Teamgeist werden durch gemeinsame Projekte und Ziele gestärkt. Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital – ohne verantwortungsvollen Einsatz aller wäre unsere Arbeit für die WGH nicht so erfolgreich.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur von Respekt und Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Viele unserer Mitarbeiter sind der WGH über viele Jahre hinweg treu. Das spricht für ein gutes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite.

Auch unser Auszubildender bekommt jede Hilfestellung, die nötig ist, um einen guten Abschluss zu erzielen. Im Betrieb lernt er alle Abteilungen ausführlich kennen und wirkt bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

Die Marktveränderungen, die Klimaschutzziele, die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in unserer Gesellschaft sowie die Digitalisierung stellen die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor große fachliche und persönliche Herausforderungen. Neben marktgerechten Rahmenbedingungen für unser Wohnungsportfolio ist der langfristige Unternehmenserfolg abhängig vom Einsatz- und Leistungswillen jedes Einzelnen.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der Genossenschaft als zukunftsorientiertes und anerkanntes Dienstleistungsunternehmen am Markt zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist vertrauensvoll und umfasst nicht nur die gesetzlich geregelte Aufsichtspflicht, sondern beinhaltet auch die Zukunftsplanungen für Modernisierungsvorhaben und mögliche Neubauprojekte, die uns in die Lage versetzen, unseren Mitgliedern ein differenziertes Wohnungsangebot zu bieten.

Danke sagen möchten wir allen Mitgliedern, die in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben, sowie dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern, Dienstleistungsbetrieben, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für die angenehme partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir sehen die Herausforderungen der nächsten Jahre als Chance an, die wir zum Vorteil unserer Genossenschaft und somit für unsere Mitglieder nutzen wollen. Schritt für Schritt – aber konsequent.

Hameln, 19. Mai 2020

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann

WGH BILANZ

GESCHÄFTSJAHR 2019

ANLAGEVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	83.915,06	83.915,06	8.173,77
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.130.185,71		33.227.714,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.111.300,70		1.108.274,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.361,07		301.361,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.938,55		120.661,03
Anlagen im Bau	5.419,24		14.077,56
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	29.750,00		0,00
		34.679.955,27	34.772.088,77
		34.763.870,33	34.780.262,54
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		**34.764.020,33**	**34.780.412,54**

UMLAUFVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.864.498,39	1.864.498,39	1.781.024,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.921,96		15.863,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.629,13		14.665,47
Sonstige Vermögensgegenstände	49.334,51	83.885,60	40.397,74
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.564.404,33		1.669.125,06
Bausparguthaben	279.296,79	1.843.701,12	406.415,56
Bilanzsumme		**38.556.105,44**	**38.707.904,31**

EIGENKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.423,80		49.493,65
der verbleibenden Mitglieder	807.444,96	871.868,76	808.871,11
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.672.286,22		1.672.286,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(56.000.00)
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.497.001,06		12.994.859,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 502.141,69 €			(238.871,32)
		18.058.029,28	17.555.887,59
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag	16.962,00		
Jahresüberschuss			558.141,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00	56.000,00
Eigenkapital insgesamt		**18.912.936,04**	**18.916.394,04**

FREMDKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	44.787,75	44.787,75	36.754,99
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.190.758,45		17.265.536,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	280.234,82		285.639,20
Erhaltene Anzahlungen davon Verkaufserlös Gertrudenstraße 900.000 €	2.810.758,63		1.890.379,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.030,79		32.877,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	248.421,07		256.717,51
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 10.300,93 €)	28.177,89	19.598.381,65	23.605,99
Bilanzsumme		**38.556.105,44**	**38.707.904,31**

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2019 BIS 31.12.2019

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.368.853,82		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.997,27	6.396.851,09	6.398.322,06
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		83.474,10	-2.013,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.681,97	101.151,11
Sonstige betriebliche Erträge		84.252,35	758.508,02
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	**3.446.857,06**	**3.446.857,06**	**3.508.530,16**
Rohergebnis		**3.180.402,45**	**3.747.437,14**

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	595.890,58		585.043,48
Soziale Abgaben	114.987,69	710.878,27	106.954,66
davon f. Altersversorgung 10.678,03 €			(-10.087,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.246.365,06	1.246.365,06	1.358.826,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		561.750,75	413.980,14
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.942,42	1.949,92	1.998,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	460.258,99	460.258,99	501.586,43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,24	-1,13
Ergebnis nach Steuern		**203.099,54**	**783.045,81**
Sonstige Steuern		220.061,54	224.904,12
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		**-16.962,00**	**558.141,69**
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		0,00	56.000,00
Bilanzverlust/Bilanzgewinn		**-16.962,00**	**502.141,69**

WGH ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 17.07.2015, Veränderungen ergaben sich hieraus nicht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Staffelform und entsprechend § 275 Abs. 2 HGB das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetztes (BilMoG) und des Bilanzrichtlinie-Umsatzgesetzes (BilRUG).

ANLAGEVERMÖGEN

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich zusammen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit während der Bauzeit. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet, desgleichen die Anlagen im Bau und die Finanzanlagen.

ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlichen Abschreibungssätze.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ausnahmen bilden ein Erbbaugrundstück, dessen Laufzeit auf 75 Jahre vereinbart ist und das Verwaltungs- und Wohngebäude in der Gröninger Str. 12 A-C, das über einen Zeitraum von 50 Jahren und 7 Monaten abgeschrieben wird. Bei umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wurde die Nutzungsdauer entsprechend um bis zu 20 Jahre verlängert.
- Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und 80 Jahren für das „Service-Wohnen“ in der Liegenschaft Rosa-Helfers-Str. 25/27 sowie der DRK Sozialstation. Bei den Garagen/Carports wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei der Kindertagesstätte wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren gewählt.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Zugrundelegung der steuerlichen Abschreibungssätze.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs nach neuer Rechtslage als Sammelposten gebildet und mit 20% über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Außerordentliche Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.864.498,39 € wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

RÜCKSTELLUNGEN

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

AKTIVSEITE

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind die Anschaffungskosten für das neue ERP-System enthalten.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Nutzungsdauer ist auf 80 Jahre im gesamten Hausbestand abgestellt mit Ausnahme des WGH-Stadthauses in der Gröninger Str. 12 A-C. Für dieses Gebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und 7 Monaten angenommen. Die Abschreibung wurde entsprechend der Nutzungsdauer ermittelt, bei dem Erbbaugrundstück Schlesierweg 21 gemäß der Laufzeit 75 Jahre. In den Häusern, in denen umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden sind, ist die Nutzungsdauer entsprechend verlängert worden. Für die Außenanlagen ist eine Nutzungsdauer von 10 Jahren vorgesehen.

72 Häuser sind auf Erbbaugrundstücken errichtet, deren Laufzeit 75 – 99 Jahre beträgt.

Unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden die DRK Sozialstation auf dem Scharnhorstgelände, die Kindertagesstätte in der Heinestraße 1 sowie unser gesamter Carport- und Garagenbestand ausgewiesen.

Die Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhaltet die Büroeinrichtung, Kleinmaschinen der Werkstatt sowie Fahrzeuge der Genossenschaft.

Bei der Position **Andere Finanzanlagen** wird der Geschäftsanteil gegenüber der Volksbank Hameln-Stadthagen ausgewiesen.

Die **Forderungen, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** stellen sich wie folgt dar:

	2019	2018
Forderungen aus Vermietung	17.921,96 €	15.863,65 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.629,13 €	14.665,47 €
Sonstige Vermögensgegenstände	49.334,51 €	40.397,74 €
	83.885,60 €	**70.926,86 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Stadtwerken Hameln in Höhe von 20.445,43 € enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Posten **Flüssige Mittel und Bauspargutthaben** enthalten im Wesentlichen Guthaben auf dem Tagesgeld-, Termingeld- und den Girokonten bei Kreditinstituten.

PASSIVSEITE

Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	64.423,80 €	49.493,65 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	807.444,96 €	808.871,11 €
	871.868,76 €	**858.364,76 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13.504,00 € erhöht. Die Veränderung resultiert aus einer leicht negativen Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 1.426,15 € auf 807.444,96 € und der Erhöhung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 14.930,15 € auf 64.423,80 €.

Die gesetzliche Rücklage und die in den Vorjahren gebildete Bauerneuerungsrücklage sowie die zweckgebundene Rücklage wurden unverändert beibehalten. Der freien Rücklage wurden aus dem Gewinn des Vorjahres 502.141,69 € zugeführt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	01.01.2019	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2019
Gesetzliche Rücklage	1.672.286,22 €	0,00 €	0,00 €	1.672.286,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	-0,00 €	-0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklagen	12.444.576,03 €	502.141,69 €	0,00 €	12.946.717,72 €
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	0,00 €	550.283,34 €
	17.555.887,59 €	**502.141,69 €**	**0,00 €**	**18.058.029,28 €**

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	27.745,00 €
Urlaubs-Rückstellung	17.042,75 €
	44.787,75 €

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Sie sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

In den Verbindlichkeiten unter der Position erhaltene Anzahlungen ist der im Berichtsjahr eingegangene Zahlungseingang für den Verkauf der Liegenschaft Gertrudenstr. 18/20 zum 01.01.2020 in Höhe von 900.000,00 € enthalten.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

		2019	2018
Sollmieten		4.811.831,37 €	4.807.026,65 €
Erlöse a. Umlagenabrechnung		1.800.689,33 €	1.832.004,56 €
		6.612.520,70 €	**6.639.031,21 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	177.974,46 €		
aus Umlagen	65.692,42 €	243.666,88 €	268.337,21 €
		6.368.853,82 €	**6.370.694,00 €**

Die Position **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** basiert auf der erstmaligen Anwendung des BilRUG für den Jahresabschluss zum 31.12.2016. Unter dieser Position werden Pachterlöse, Erträge aus Abfallverwertung, Erlöse aus Werbeanzeigen, Vergütung für die Photovoltaikanlage und Erträge aus Gestattungsgebühren zusammengefasst.

Die Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** ausgewiesen.

In der Position **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

	2019	2018
Betriebskosten	1.779.515,59 €	1.700.859,13 €
Instandhaltungskosten	1.617.968,33 €	1.755.791,75 €
Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung	49.373,14 €	51.879,28 €
	3.446.857,06 €	**3.508.530,16 €**

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 8.037,94 €.

In den sonstigen sächlichen Verwaltungskosten sind 33.778,15 € für die Archivierung der Altdaten im Zusammenhang mit der ERP-Umstellung und 51.872,52 € für den Einsatz von Zeitarbeiterinnen im Verwaltungsbereich enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Der Anteil bei der Volksbank Hameln-Stadthagen ist mit einer Haftungssumme von 150,00 € verbunden.

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

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2018	davon Teilzeit 2019	davon Teilzeit 2018
Kaufm. Mitarbeiter	5	5	1	1
Techn. Mitarbeiter	2	2		
Auszubildende	1	1		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	2		
	10	**10**	**1**	**1**

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
	1.524	3.956
abzgl. Korrektur Vorjahre	13	21
	1.511	3.935
Abgang 2019	115	315
Zugang 2019	112	328
Gesamt	**1.508**	**3.948**

E. NACHTRAGSBERICHT

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich die unten aufgeführten Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Mit Wirkung zum 01. Januar 2020 wurde das Wohngebäude Gertrudenstr. 18/20 verkauft.
- 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.

Weitere Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind, haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heinz Brockmann
(Betriebswirt)
hauptamtlich bis 30.09.2019

Gerd Hundertmark
(Sparkassenbetriebswirt)
hauptamtlich ab 01.10.2019
nebenamtlich bis 30.09.2019

Anke Steinemann
(Diplom-Ingenieurin)
nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Albrecht Garbe
(Steuerberater)
Vorsitzender

Silvia Laparose
(Textilbetriebswirtin)
stellvertretende Vorsitzende

Boris Faehndrich
(Rechtsanwalt u. Notar)

Klaus Tobisch
(Vorstandsmitglied der Sparkasse Hameln-Weserbergland)

Henrik Reimann
(Inhaber Honig Baustoffe)

Hubert Volkmer
(DRK-Kreisgeschäftsführer i.R.)

VORSCHLAG ÜBER DEN AUSGLEICH DES BILANZVERLUSTES

Wir sind gefordert daran mitzuwirken, dass attraktive Wohnangebote erhalten bleiben oder neu entstehen. Neben gesunden Wohn- und Lebensbedingungen werden Standorte mit vernünftigen Infrastrukturen und einem ansehnlichen Wohnumfeld immer wichtiger. Auch den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung ist gerecht zu werden.

Steigende Preise sind Marktgegebenheiten, denen sich auch die Wohnungsgenossenschaft Hameln nicht entziehen kann. Insbesondere im Bauhandwerk haben sich die Kosten deutlich nach oben entwickelt. Kommen dann auch noch nicht geplante Instandhaltungen dazu, kann dies auch einmal zu einem Bilanzverlust führen. Für solche Fälle wurden in der Vergangenheit entsprechende Rücklagen gebildet.

Um den Jahresfehlbetrag in der Bilanz auszugleichen, wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, eine Entnahme aus der Rücklage in Höhe von

16.962,00 Euro

vorzunehmen.

Hameln, den 19.05.2020

Der Vorstand

Hundertmark Steinemann

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellunskos-ten zum 31.12.2019	Abschreibungen lfd. Jahr	Abschreibungen Vorjahre	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Anlagewerte	179.879,48 €	89.922,35 €			269.801,83 €	14.181,06 €	171.705,71 €			185.886,77 €	83.915,06 €	8.173,77 €
	179.879,48 €	**89.922,35 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**269.801,83 €**	**14.181,06 €**	**171.705,71 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**185.886,77 €**	**83.915,06 €**	**8.173,77 €**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.593.411,58 €	1.068.665,03 €		14.077,56 €	61.676.154,17 €	1.180.271,44 €	27.365.697,02 €			28.545.968,46 €	33.130.185,71 €	33.227.714,56 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.797.944,11 €	35.544,08 €	18.080,91 €		1.815.407,28 €	32.515,89 €	689.669,56 €		18.078,87 €	704.106,58 €	1.111.300,70 €	1.108.274,55 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	348.861,07 €				348.861,07 €		47.500,00 €			47.500,00 €	301.361,07 €	301.361,07 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	421.515,10 €	803,19 €	404,78 €		421.913,51 €	19.396,67 €	300.854,07 €		275,78 €	319.974,96 €	101.938,55 €	120.661,03 €
Anlagen im Bau	14.077,56 €	5.419,24 €		-14.077,56 €	5.419,24 €					0,00 €	5.419,24 €	14.077,56 €
Geleistete Anzahlungen		29.750,00 €			29.750,00 €					0,00 €	29.750,00 €	0,00 €
	63.175.809,42 €	**1.140.181,54 €**	**18.485,69 €**	**0,00 €**	**64.297.505,27 €**	**1.232.184,00 €**	**28.403.720,65 €**	**0,00 €**	**18.354,65 €**	**29.617.550,00 €**	**34.679.955,27 €**	**34.772.088,77 €**
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	150,00 €				150,00 €					0,00 €	150,00 €	150,00 €
	150,00 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**150,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**150,00 €**	**150,00 €**
Anlagevermögen insgesamt	**63.355.838,90 €**	**1.230.103,89 €**	**18.485,69 €**	**0,00 €**	**64.567.457,10 €**	**1.246.365,06 €**	**28.575.426,36 €**	**0,00 €**	**18.354,65**	**29.803.436,77 €**	**34.764.020,33 €**	**34.780.412,54 €**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2019

Verbindlichkeiten	ingesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	ungesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.190.758,45 € *(17.265.536,34 €)*	972.937,48 € *(1.283.642,23 €)*	4.119.106,69 € *(3.942.005,52 €)*	11.098.714,28 € € *(12.039.888,59 €)*	14.719.075,32 € *(12.042.176,51 €)*	1.471.683,13 € *(5.223.359,83 €)*	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	280.234,82 € *(285.639,20 €)*	5.371,78 € *(5.363,48 €)*	21.570,67 € *(21.537,19 €)*	253.292,37 € *(258.738,53 €)*	231.421,35 € *(215.119,68 €)*	48.813,47 € *(70.519,52 €)*	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.810.758,63 € *(1.890.379,05 €)*	2.810.758,63 € *(1.890.379,05 €)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.030,79 € *(32.877,19 €)*	40.030,79 € *(32.877,19 €)*					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	248.421,07 € *(256.717,51 €)*	248.421,07 € *(256.717,51 €)*					
Sonstige Verbindlichkeiten	28.177,89 € *(23.605,99 €)*	18.336,96 € *(13.662,11 €)*	9.840,93 € *(9.943,88 €)*				
Gesamtbetrag	**19.598.381,65 €** *(19.754.755,28 €)*	**4.095.856,71 €** *(3.482.641,57 €)*	**4.150.518,29 €** *(3.973.486,59 €)*	**11.352.006,65 €** *(12.298.627,12 €)*	**14.950.496,67 €** *(12.257.296,19 €)*	**1.520.496,60 €** *(5.293.879,35 €)*	**GPR** **GPR**

GPR = Grundpfandrechte

(Vorjahreswerte in Klammern)

VERWALTUNGSORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND:

Heinz Brockmann
Betriebswirt,
hauptamtlich bis 30. September 2019

Gerd Hundertmark
Sparkassenbetriebswirt,
hauptamtlich ab 01.Oktober 2019,
nebenamtlich bis 30. September 2019

Anke Steinemann
Textilingenieurin,
nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Hubert Volkmer
Kreisgeschäftsführer DRK i.R.,
Vorsitzender bis 30. September 2019

Albrecht Garbe
Steuerberater,
Vorsitzender ab 01. Oktober 2019,
stellvertretender Vorsitzender bis 30. September 2019

Silvia Laparose
Textilbetriebswirtin,
Stellvertretende Vorsitzende ab 29. Oktober 2019

Boris Faehndrich
Rechtsanwalt und Notar

Klaus F. Tobisch
Vorstand Sparkasse
Hameln-Weserbergland

Henrik Reimann
Inhaber Honig Baustoffe,
Schriftführer

PRÜFUNGSAUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATES:

Albrecht Garbe
Hubert Volkmer
Silvia Laparose

BAUAUSSCHUSS UND WOHNUNGSKOMMISSION:

Boris Faehndrich
Henrik Reimann
Klaus F. Tobisch

STRATEGIE-, STEUERUNG- UND BETRIEBSWIRTSCHAFTS-AUSSCHUSS:

Klaus F. Tobisch
Silvia Laparose

SATZUNGSAUSSCHUSS:

Albrecht Garbe
Boris Faehndrich
Hubert Volkmer
Gerd Hundertmark

PERSONALSTRUKTUR-AUSSCHUSS:
(aufgelöst zum 01. Oktober 2019)

Hubert Volkmer
Silvia Laparose
Boris Faehndrich

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Wie in den Vorjahren war die Zusammenarbeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen und eine außerordentliche Sitzung durchgeführt. Alle Sitzungen fanden gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten zeitnah nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Dies gilt insbesondere für Informationen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zu möglichen Neubauprojekten. Der Aufsichtsrat konnte sich über die Geschäftsführung des Vorstandes ein umfassendes Bild machen und hat festgestellt, dass alle Vorkehrungen getroffen wurden, um bestehende und künftige Aufgaben unserer Genossenschaft abzusichern. Die Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit war gegeben. Vor allen Sitzungen wurden aussagekräftige Berichte zur Verfügung gestellt, welche die erforderlichen Informationen beinhalteten. Zustimmungspflichtige Geschäftsvorgänge wurden ausgiebig behandelt und die erforderlichen Beschlüsse dazu gefasst.

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des diesjährigen Bilanzverlustes. Der Verlust resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Kosten bei den Instandhaltungsmaßnahmen und der erforderlichen EDV-Umstellung.

Der mit der Nachfolgereglung des hauptamtlichen Vorstandes beauftragte Personalstrukturausschuss wurde nach Findung und Vertragsunterzeichnung des neuen hauptamtlichen Vorstandes aufgelöst.

Im Gegenzug wurde ein Satzungsausschuss gegründet, der die Aufgaben hatte, die derzeitige Satzung von 2009 zu aktualisieren. Neben redaktionellen Änderungen ging es im Wesentlichen um die vertraglichen Grundlagen zur Vorstandsbestellung und dessen Vertretungsregelung. Seit Oktober 2019 wird die Genossenschaft nur noch von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstand vertreten. Zuvor waren es insgesamt drei Vorstandsmitglieder.

Am 19. Juni 2019 fand die Mitgliederversammlung der WGH im Weserbergland-Zentrum Hameln statt. Dabei wurde über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2017 berichtet und der Jahresabschluss 2018 festgestellt. Die Gremien der Genossenschaft wurden entlastet.

Bei den turnusmäßigen Wahlen ist das Aufsichtsratsmitglied Silvia Laparose für eine weitere Amtsperiode bestätigt worden. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Albrecht Garbe als Vorsitzender (ab 01.10.2019) und später Frau Silvia Laparose als stellvertretende Vorsitzende (ab 29.10.2019) gewählt. Die Besetzung der weiteren Gremien und Ausschüsse erfolgte ebenfalls im Wahlverfahren.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. Herrn Hubert Volkmer möchte ich hier attestieren, dass er den Vorsitz genau in diesem Sinne geführt hat, nie im Vordergrund doch immer präsent war. Hierfür ganz herzlichen Dank.

Die Wahlperiode von Herrn Albrecht Garbe und Herrn Boris Faehndrich endet 2020. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. führte in der Zeit vom 11.11.2019 bis zum 05.12.2019 die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei keine. Der Aufsichtsrat nahm den Prüfungsbericht zur Kenntnis und legt die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2018 in der kommenden Mitgliederversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Vorgestellt wird in dieser Versammlung zudem der Jahresabschluss mit Lagebericht 2019. Die Finanz- und Ertragslage ist geordnet und erlaubt es der WGH auch künftig, die notwendigen Maßnahmen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 anzunehmen
- dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Fassung festzustellen
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Bilanzverlust durch Auflösung von Rücklagen für das Geschäftsjahr 2019 auszugleichen, zuzustimmen und
- den Organen der WGH für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank und seine Anerkennung für ihr großes Engagement sowie seine Wertschätzung für die geleistete Arbeit aus.

Danke sagen möchten wir noch einmal Herrn Heinz Brockmann, hauptamtliches Vorstandsmitglied bis zum 30.09.2019, für seinen jahrelangen Einsatz. Er hat unsere Wohnungsgenossenschaft in die Lage versetzt, trotz vieler neuer Vorschriften und Verordnungen mit seinen Mitarbeiter/innen ein verlässlicher Wohnungsgeber und Wohnungsverwalter für uns zu sein.

Nach fast einem Jahr als Geschäftsführer bin ich überzeugt, dass wir mit Gerd Hundertmark einen verlässlichen und kompetenten Nachfolger gefunden haben.

Hameln, 19. Mai 2020

Albrecht Garbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2019

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG