FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2016

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG

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
Polkehn Design, Hameln

BILDNACHWEIS
Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
Polkehn Design
© 2mmedia - Fotolia.com
© rcfotostock - Fotolia.com
© industrieblick - Fotolia.com
© Sebastiano Fancellu - Fotolia.com
© Tiberius Gracchus - Fotolia.com
© Antonioguillem - Fotolia.com
© Syda Productions - Fotolia.com
© v.poth - Fotolia.com
© StockPhotoPro - Fotolia.com
© AntonSh - Fotolia.com

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 02 – 09

LAGEBERICHT 10 – 15

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT 16 – 22

BILANZ 23 – 26
- Aktiva 24
- Passiva 25
- Gewinn- und Verlustrechnung 26

ANHANG 27 – 35
- Allgemeine Angaben 28
- Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 28
- Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 29
- Sonstige Angaben 32
- Name und Anschrift des Prüfungsverbandes 33
- Mitglieder des Vorstandes 33
- Mitglieder des Aufsichtsrates 33
- Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 33
- Entwicklung des Anlagevermögens 34 – 35
- Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte 34 – 35

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ab 36

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6%).

Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8%). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6%.

Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2%.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8% (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2% | 2016 = 6,59%). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren

EUROPÄISCHES UMFELD

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5% bzw. 20%).

Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

Prognose

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2% geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7% und damit über dem langjährigen Schnitt.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND

erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9% | 2014 = +0,8%).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1% (Vorjahr = 6,4% | 2009 = 8,1%). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.

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 2015 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 kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden.

NIEDRIGERE NETTO-ZUWANDERUNGSRATE IM JAHR 2016
Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger.

BEVÖLKERUNG WÄCHST – ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2% im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

WENIGER ASYLSUCHENDE

Deutlicher Rückgang seit Schließung der Balkanroute

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2% noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und der daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5%).

SOLIDES UND STETIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch.
2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3%)

Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7% gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35%). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7% | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Fertigstellungen unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700.

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

2. LAGEBERICHT

Die WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

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.

Die WGH fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann darüber hinaus Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Stadt Hameln.

Der Unternehmenssitz befindet sich seit dem 1. August 2014 in 31785 Hameln, Gröninger Str. 12A. Der Gerichtsstand ist Hameln.

Die gesetzlichen Prüfungen der Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw).

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2016 einen Bestand von 1.228 eigenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 85.509,98 qm. Bei den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr handelte es sich um die Auflösung von drei kleinen Dachgeschosswohnungen.

Des Weiteren werden 242 Garagen, 14 Carportplätze und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

	Ergebnis 2016 T €	Plan 2016 T €	2015 T €
Nettomieterlöse	4.876,4	5.035,0	4.978,5
Instandhaltungsaufwendungen	1.216,4	1.000,0	1.288,9
Zinsaufwendungen	622,4	600,0	1.815,7
Jahresüberschuss	**472,6**	**600,0**	**894,7**

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.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI DER WGH

Stand: 31.12.2016

	Anzahl	%ualer Anteil
Tod	13	10,2
Erwerb von Eigentum	14	10,9
Tausch innerhalb der WGH	14	10,9
Größere Wohnung	10	7,9
Familiäre Gründe	19	14,8
Alter/Krankheit	19	14,8
Ortswechsel	13	10,2
Kündigung durch WGH	7	5,5
Ohne Gründe	19	14,8
Gesamt	**128**	**100,0**

MITGLIEDERBEWEGUNG BEI DER WGH

Stand: 31.12.2016

	Mitglieder	Anteile
	1.528	3.883
Abzgl. Korrektur Vorjahre	2	5
Zugang 2016	131	378
Zwischensumme	**1.657**	**4.256**
Abgang 2015	111	294
Gesamt	**1.546**	**3.962**

Vermietung

WGH-Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Im Vermietungsgeschäft hat sich der lebhafte Mieterwechsel gegenüber den Vorjahren fortgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten 128 Mieterwechsel. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10,4 %. Damit bewegen wir uns im üblichen Branchendurchschnitt.

Unser Vermietungsergebnis zeigt, dass unsere zielgerichteten Aktivitäten und Strategien der vergangenen Jahre erfolgreich waren. Aber auch unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen haben ihren Beitrag dazu geleistet.

Unsere Zeit ist deutlich schnelllebiger geworden; wir müssen flexibel und nachhaltig auf Veränderungen reagieren. Maßstab ist und bleibt eine stabile Vermietungssituation.

Der Wohnungsmarkt unterliegt, wie andere Märkte auch, stetigen Veränderungen. Motor dieser Entwicklung sind demografische, ökonomische und gesellschaftliche Prozesse, die die bisherigen Angebots- und Nachfragestrukturen aufbrechen. So führen der demografische Wandel, die Pluralisierung und Individualisierung der Lebensstile sowie eine immer stärker werdende Singularisierung der Gesellschaft zu einem anhaltenden Trend der Haushaltsverkleinerung und zur Herausbildung neuer Nachfrageformen, wie bspw. altersgerechtes, barrierefreies Wohnen. Konsequenz dieser Entwicklung ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte, der Rückgang von Haushalten mit mehr als drei Personen, die sogenannte „Landflucht“ sowie der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf. Dieser geänderten Nachfrage muss die Genossenschaft bei der Vermietung Rechnung tragen.

So haben sich die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes dem Nachfrageverhalten anzupassen. Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen anzubieten ist und bleibt das Kerngeschäft der Genossenschaft und entspricht dem Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern.

Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Wohnungsmodernisierung, Bestandssanierung und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität.

Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Bestandes, also einschl. der Gewerbeflächen und höherpreisigen Wohnungen des Service Wohnens beläuft sich auf 4,55 € je qm Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 4,63 €). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass die Nutzungsgebühren des Alten- und Pflegeheims ganzjährig durch den Verkauf weggefallen sind.

Im Vergleich liegt das allgemeine Niveau der Nettokaltmieten in Hameln weiterhin höher.

AUF VERÄNDERUNGEN ZIELSTREBIG UND FLEXIBEL REAGIEREN

Nur auf Basis unserer Mieteinnahmen sichern wir uns auch die Möglichkeit der Umsetzung vieler Konzeptionen, wie z.B. die Weiterführung des Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes oder die Entwicklung und Erweiterung unseres Wohnportfolios.

BERATUNG
Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der barrierefreien Wohnraumanpassung, stehen die Mitarbeiter der WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG und eine freiberufliche Sozialpädagogin den Mitgliedern persönlich zur Verfügung.

INVESTITIONEN

Nachhaltige Modernisierung ist weiterhin eine zentrale Aufgabe.

Unser Wohnungsbestand wird durch ständige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Stand gehalten. Nur gepflegte und den wechselnden Anforderungen angepasste Wohnungen bieten den Anspruch, den zufriedenen Kunden zu haben. Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 2,1 Millionen € (ca. 24,60 €/qm) in unseren Gesamtbestand investiert.

Komplette Wohnungsmodernisierungen, Renovierung der Treppenhäuser und Badumbauten gehörten ebenso dazu, wie die Instandhaltung und Reparatur von kleinen Dingen.

Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau konnte wie in den Jahren zuvor, auf einem sehr hohen Niveau gehalten werden. Wenngleich durch die aktivierungspflichtigen Maßnahmen der Instandhaltungsaufwand gesunken ist.

Nach wie vor gilt es, den Ausstattungsstandard aller Wohnungen den heutigen Nachfragen, Wünschen und Bedürfnissen der Mieter und Mietinteressenten anzupassen und damit zeitgemäßen Wohnraum auf dem Hamelner Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 um 20 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 84 Anteilen zu verzeichnen. Insgesamt waren am Jahresende 1.546 Mitglieder mit 3.962 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2016 verbleibenden Mietglieder beträgt 809.893,27 € (Vorjahr 792.508,93 €).

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unserer hohen Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen wie Mieterfahrten, Mietertreffs und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten für nette Gespräche und Informationsaustausch.

Personalwesen

Neben den Vorstandsmitgliedern waren zum 31.12.2016 insgesamt 11 Mitarbeiter/innen und ein Auszubildender beschäftigt. Im Berichtsjahr haben wir den Regiebetrieb aus wirtschaftlichen Gründen um zwei Mitarbeiter reduziert.

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 Wohnungsgenossenschaft Hameln eG nicht so erfolgreich.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Unsere Mitarbeiter sind über viele Jahre hinweg der WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG treu. Das spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für ihr großes Engagement und die hohe Leistungsbereitschaft.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2016 verringerte sich die Bilanzsumme um 1.130.469,00 € auf 38.821.218,19 €. Das Anlagevermögen beträgt 89,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 2,8 Prozentpunkte auf insgesamt 46,6 % zu und erhöhte sich nominal um 486.521,25 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss und auf zusätzliche Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben.

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von 486,5 TEURO ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Jahresüberschuss 2016	472,6
Mehrung Geschäftsguthaben	13,9
	486,5

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%
Anlagevermögen	34.719,9	89,4	35.014,6	87,6
Umlaufvermögen	4.101,3	10,6	4.937,1	12,4
Gesamtvermögen	**38.821,2**	**100,0**	**39.951,7**	**100,0**
Fremdmittel	20.722,9		22.339,9	
Reinvermögen	**18.098,3**		**17.611,8**	
Reinvermögen am Jahresanfang	17.611,8		16.713,6	
Vermögenszunahme	**486,5**		**898,2**	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%
Eigenkapital	18.098,3	46,62	17.611,8	44,08
Rückstellungen	25,5	0,07	445,5	1,12
Verbindlichkeiten	20.697,4	53,31	21.894,4	54,80
Gesamtkapital	**38.821,2**	**100,00**	**39.951,7**	**100,00**

BETRIEBSKOSTEN

Stand: 31.12.2016

Aufwendungen für	Euro	%ualer Anteil
Wasserversorgung	126.449,49	7,3
Entwässerung	170.272,67	9,8
Niederschlagswasser	19.566,13	1,1
Heizungskosten/Ferndampf	300.389,90	17,3
Gasgerätewartung	45.863,84	2,7
Aufzugsanlagen	33.988,56	2,0
Versicherungen: Feuer, Leitungswasser, Sturm	134.576,26	7,8
Haftpflichtversicherung	3.168,63	0,2
Kosten der Gartenpflege	134.078,47	7,7
Kosten der Beleuchtung u.a.	40.606,94	2,3
Müllabfuhr	251.152,57	14,6
Bürgersteigreinigung	41.901,10	2,4
Kabelgebühren	134.472,22	7,7
Schornsteinreinigung/Immission	43.262,08	2,5
Hausreinigung	99.108,07	5,7
Rauchwarnmelder	22.926,84	1,3
Sonstige Betriebskosten	131.674,99	7,6
Gesamt	**1.733.458,76**	**100,0**

Finanzlage

Die Finanzanlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet ausreichende Liquidität, so dass neben den Modernisierungen auch die Instandhaltungen ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung und Modernisierung sind sichergestellt.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 886,6 T€ auf die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien und 7,1 T€ in die Ergänzung von Software, Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 T €
Jahresüberschuss	472,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.188,9
Cashflow nach DVFA/SG	**1.661,5**
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-420,0
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,4
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-3,2
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-45,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.193,0**
planmäßige Tilgungen	-1.171,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**21,6**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-888,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-888,2**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.000,0
außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlung und Umschuldung)	-1.059,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	13,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-45,2**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-911,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.410,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.498,3**

Ertragslage

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 128.636,49 €. Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand verringerten sich um 42.089,10 €. Diese Minderung ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Alten- und Pflegeheims auf dem Scharnhorstgelände zurückzuführen. Im Vorjahr waren in dieser Position noch die anteiligen Mieterträge aus dem Alten- und Pflegeheim enthalten.

Die Abrechnungssumme der gesamten Heiz- und Betriebskosten sowie für Wasser- und Kanalgebühren erhöhten sich um 156.064,29 €.

Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen für die Modernisierungsmaßnahmen tragen mit 62.074,17 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erstattungen aus dem Vorjahr enthalten.

Den Erträgen stehen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Zins- und Personalaufwendungen gegenüber.

Das neutrale Ergebnis wurde im Berichtsjahr mit Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 47.890,12 € belastet. Demgegenüber stehen Erträge aus früheren Jahren von 60.894,57 €.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes wird auch in den nächsten Jahre fortgesetzt. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechseln und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierungen hohe Priorität.

Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird.

Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechseln konsequent genutzt. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch im hochwertigen Mietsegment ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

Trotzdem ist die Zukunft natürlich mit Unsicherheitsfaktoren belastet. So könnte sich die ungewisse Kosten- und Zinsentwicklung durchaus ertragsmindernd auswirken. Die demografische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 Jahresüberschüsse von rund 330 Tsd. € und 380 Tsd. €. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe des Vorjahres geplant.

Durch die Aufnahme eines Modernisierungsdarlehens im Geschäftsjahr 2017, das teilweise für Wohnungsmodernisierungen und für die Bestandssanierung eingesetzt werden soll, werden sich die aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwendungen und damit einhergehend die zu aktivierenden Eigenleistungen erhöhen.

Nachtragsbericht

o.k.

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

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichender Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteilen halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historisch niedrige Zinsniveau wird konsequent zur Umschuldung genutzt.

Die WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil dieses Systems. Kontroll- und Steuerungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit erkennbaren Risiken.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der WGH Hameln 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, insbesondere bis zum Jahr 2025.

Der Vorstand dankt…

allen Genossenschaftsmitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt auch den kommunalen Verwaltungen, Sparkassen und Banken, Versicherungen, handwerklichen Unternehmen sowie der Presse, die unsere Arbeit mit ihrer Berichterstattung unterstützt hat.

Unterstützung erhielten wir auch von unserem Prüfungsverband in Hannover mit seinen Unternehmenstöchtern und dem Arbeitgeberverband in Düsseldorf. Hierfür recht herzlichen Dank.

Für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz sprechen wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Danksagen möchten wir auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit mit wertvollem Rat und Unterstützung stets vertrauensvoll begleitet haben.

Insgesamt gehen wir unverändert mit Zuversicht an die Gestaltung unserer Zukunft.

Hameln, den 15.03.2017

Der Vorstand
Brockmann Steinemann Hundertmark

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

VORSTAND:

Heinz Brockmann
Betriebswirt,
hauptamtlich

Anke Steinemann
Diplom-Ingenieurin,
nebenamtlich

Gerd Hundertmark
Sparkassenbetriebswirt,
nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Hubert Volkmer
Kreisgeschäftsführer DRK i.R.,
Vorsitzender

Albrecht Garbe
Steuerberater,
Stellvertretender Vorsitzender

Boris Faehndrich
Rechtsanwalt und Notar

Klaus F. Tobisch
Vorstand Sparkasse
Hameln-Weserbergland,
Schriftführer

Bernd Immich
Dipl.-Kaufmann
bis 22.06.2016

Henrik Reimann
Inhaber Honig Baustoffe

Silvia Laparose
Textilbetriebswirtin
ab 22.06.2016

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATES:

Hubert Volkmer
Vorsitzender

Albrecht Garbe

Silvia Laparose

BAUAUSSCHUSS UND WOHNUNGS-KOMMISSION:

Boris Faehndrich

Henrik Reimann

Klaus F. Tobisch

WGH BILANZ

GESCHÄFTSJAHR 2016

ANLAGEVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.419,30	12.419,30	20.926,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.444.960,75		32.614.816,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.794.605,00		1.843.489,00
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	301.361,07		348.861,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.532,95		186.369,54
Anlagen im Bau	6.865,49		0,00
		34.707.325,26	34.993.536,36
		34.719.744,56	35.014.463,15
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		34.719.894,56	35.014.613,15

UMLAUFVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.856.939,04	1.856.939,04	1.784.076,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.760,53		17.827,45
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.853,52		2.792,93
Sonstige Vermögensgegenstände	27.927,75	54.541,80	80.717,95
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.498.340,96		2.410.061,43
Bausparguthaben	691.501,83	2.189.842,79	641.598,25
Bilanzsumme		**38.821.218,19**	**39.951.687,19**

EIGENKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.402,20		57.878,93
der verbleibenden Mitglieder	809.893,27	864.295,47	792.508,93
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.589.286,22		1.541.286,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts-jahr eingestellt: 48.000,00 €			(90.000.00)
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.331.374,41		11.526.653,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 804.721,26 €			(555.729,56)
		16.809.402,63	15.956.681,37
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	472.613,64		894.721,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	48.000,00	424.613,64	90.000,00
Eigenkapital insgesamt		**18.098.311,74**	**17.611.790,49**

FREMDKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	25.463,57	25.463,57	445.467,37
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.177.790,36		19.401.960,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	296.300,50		301.639,27
Erhaltene Anzahlungen	1.785.828,43		1.705.317,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.979,04		27.170,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.119,51		444.812,36
Sonstige Verbindlichkeiten	37.425,04	20.697.442,88	13.529,58
Bilanzsumme		**38.821.218,19**	**39.951.687,19**

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2016 BIS 31.12.2016

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.375.324,40		6.246.687,91
aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.247,10	6.402.571,50	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.863,01	169.214,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.074,17	74.065,32
Sonstige betriebliche Erträge		144.523,45	2.265.448,57
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	**3.001.837,62**	**3.001.837,62**	**2.993.403,54**
Rohergebnis		**3.680.194,51**	**5.762.013,03**

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	581.602,30		598.318,23
Soziale Abgaben	114.579,96	696.182,26	114.531,18
davon f. Altersversorgung 14.167,65 €			(15.195,85)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.188.900,25	1.188.900,25	1.402.687,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		465.893,63	700.988,58
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.335,25	3.342,75	3.306,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	622.439,81	622.439,81	1.815.771,98
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**710.121,31**	**1.133.030,21**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,38	-0,85
Sonstige Steuern		237.508,05	238.309,80
Jahresüberschuss		472.613,64	894.721,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		48.000,00	90.000,00
Bilanzgewinn		**424.613,64**	**804.721,26**

WGH ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2016 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 25.05.2009. 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 Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren erstmals im Jahr 2010 verbindlich vollumfänglich anzuwenden, sodass die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge vergleichbar sind.

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 2016 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. Eine Ausnahme bildet ein Erbbaugrundstück, dessen Laufzeit auf 75 Jahre vereinbart ist. 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 beim Verwaltungsgebäude 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.

Für das unbebaute Grundstück in der St.-Monika-Str. wurde aufgrund des gesunkenen Bodenrichtwertes eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von 47.500 € vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.856.939,04 € 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 ungewissen 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. ANGABEN 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** ist ein Ergänzungsmodul für die Vermietungssoftware 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. 12A-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 das ehemalige Verwaltungsgebäude Thiewall 6, 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:

	2016	2015
Forderungen aus Vermietung	18.760,53 €	17.827,45 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.853,52 €	2.792,93 €
Sonstige Vermögensgegenstände	27.927,75 €	80.717,95 €
	54.541,80 €	**101.338,33 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Stadtwerken Hameln in Höhe von 21.427,92 € enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

PASSIVSEITE

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

	2016	2015
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	54.402,20 €	57.878,93 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	809.893,27 €	792.508,93 €
Guthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	0,00 €
	864.295,47 €	**850.387,86 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13.907,61 € auf insgesamt 864.295,47 € erhöht. Diese Veränderung resultiert aus der positiven Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 17.384,34 € auf 809.893,27 € und der Minderung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 3.476,73 € auf 54.402,20 €. Die Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

In die **gesetzliche Rücklage** wurde aus dem Jahresüberschuss 2016 ein Betrag in Höhe von 48.0000 € eingestellt.

Der **freien Rücklage** wurden aus dem Gewinn des Vorjahres 804.721,26 € zugeführt.

Die in den Vorjahren gebildete **Bauerneuerungsrücklage** und die **zweckgebundene Rücklage** wurden unverändert beibehalten.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	20.000,00 €
Urlaubs-Rückstellung	5.463,57 €
	25.463,57 €

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.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	2015	Zuführung/ Auflösung in 2016	2016
Gesetzliche Rücklage	1.541.286,22 €	48.000,00 €	1.589.286,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen			
Freie Rücklagen	10.976.369,81 €	804.721,26 €	11.781.091,07
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	550.283,34 €
	15.956.681,37 €	**852.721,26 €**	**16.809.402,63 €**

II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

		2016	2015
Sollmieten		4.876.392,86 €	4.918.481,96 €
Erlöse a. Umlagenabrechnung		1.814.353,34 €	1.658.289,05 €
		6.690.746,20 €	**6.576.771,01 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	214,311,06 €		
aus Umlagen	101.110,74 €	315.421,80 €	330.083,10 €
		6.375.324,40 €	6.246.687,91 €

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

Die Position **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** basiert auf der erstmaligen Anwendung des BilRUG für den Jahresabschluss zum 31.12.2016. Dies hat zur Folge, dass die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar sind. Unter dieser Position werden Pachterlöse, Erträge aus Abfallverwertung, Erlöse aus Werbeanzeigen, Vergütung für Photovoltaikanlage und Erträge aus Gestattungsgebühren zusammengefasst.

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

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 5.094,08 € und Gestattungsgebühren in Höhe von 2.015,21 €.

	2016	2015
Betriebskosten	1.733.458,76 €	1.652.288,35 €
Instandhaltungskosten	1.216.441,32 €	1.288.960,74 €
Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung	51.937,54 €	52.154,45 €
	3.001.837,62 €	**2.993.403,54 €**

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 2016	Beschäftigte 2015	davon Teilzeit 2016	davon Teilzeit 2015
Kaufm. Mitarbeiter	7	6	2	2
Techn. Mitarbeiter	2	1		
Auszubildende	1	1		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	3		
	12	**11**	**2**	**2**

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
	1.528	3.883
Zugang: Beitritt Mitglieder und Übernahme weiterer Anteile	131	378
abzgl. Korrektur Vorjahre	2	5
	1.657	**4.256**
Abgänge durch:		
Kündigung	69	204
Übertragung	6	25
Tod	27	38
Ausschluss	9	27
Stand 31.12.2016	**1.546**	**3.962**

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

Gerd Hundertmark (Sparkassenbetriebswirt)
nebenamtlich

Anke Steinemann (Diplom-Ingenieurin)
nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hubert Volkmer
(DRK-Kreisgeschäftsführer i.R.)
Vorsitzender

Albrecht Garbe (Steuerberater)
stellvertr. Vorsitzender

Boris Faehndrich (Rechtsanwalt u. Notar)

Klaus Tobisch (Vorstandsmitglied der Sparkasse Hameln-Weserbergland)

Henrik Reimann (Inhaber Honig Baustoffe)

Silvia Laparose (Textilbetriebswirtin)

VORSCHLAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Aufgrund der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt hat die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes oberste Priorität.

Unsere Wohnungen müssen so sein, wie der Markt sie verlangt. Gute Lage, neuwertig oder modernisiert und durch besondere Grundrisse attraktiv. Diesen veränderten Erwartungen unsere jetzigen und zukünftigen Mitglieder tragen wir seit längerer Zeit Rechnung. Auch die hohe Fluktuation im Wohnungsbestand der letzten Jahre zeigt, dass dieses der einzig gangbare Weg ist, um unsere Wohnungen auch weiterhin zeitgemäß vermieten zu können.

Um diesen Weg auch weiterhin zu meistern, wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zur Finanzierung des sich verändernden Wohnungsmarktes wie folgt zu verwenden.

Zuweisung zur freien Rücklage:

424.613,64 EURO

Damit werden wir unsere Wettbewerbsposition am Hamelner Wohnungsmarkt nachhaltig festigen.

Hameln, den 15.03.2017

Der Vorstand

Brockmann Hundertmark Steinemann

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	171.646,65 €	595,00 €	- €	- €	159.822,35 €	12.419,30 €	9.102,49 €
	171.646,65 €	**595,00 €**	**- €**	**- €**	**159.822,35 €**	**12.419,30 €**	**9.102,49 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.569.580,80 €	879.400,84 €	- €		26.004.020,89 €	32.444.960,75 €	1.049.256,84 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.477.946,42 €	361,17 €	- €		1.683.702,59 €	1.794.605,00 €	49.245,17 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	348.861,07 €				47.500,00 €	301.361,07 €	47.500,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	484.190,41 €	7.187,83 €	55.995,79 €		275.849,50 €	159.532,95 €	33.795,75 €
Anlagen im Bau		6.865,49 €				6.865,49 €	
	61.880.578,70 €	**893.815,33 €**	**55.995,79 €**	**- €**	**28.011.072,98 €**	**34.707.325,26 €**	**1.179.797,76 €**
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00 €					150,00 €	
	150,00 €					**150,00 €**	
Anlagevermögen insgesamt	**62.052.375,35 €**	**894.410,33 €**	**55.995,79 €**	**- €**	**28.170.895,33 €**	**34.719.894,56 €**	**1.188.900,25 €**

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Verbindlichkeiten	ingesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.177.790,36 €	909.932,48 €	3.420.562,33 €	13.847.295,55 €	18.177.790,36 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	296.300,50 €	5.346,98 €	21.470,58 €	269.482,94 €	243.560,39 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.785.282,43 €	1.785.282,43 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.979,04 €	23.979,04 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.119,51 €	376.119,51 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.425,04 €	27.163,47 €	10.261,57 €			
Gesamtbetrag	**20.696.896,88 €**	**3.127.823,91 €**	**3.452.294,48 €**	**14.116.778,49 €**	**18.421.350,75 €**	**GPR**

GPR = Grundpfandrechte

WGH BERICHT

DES AUFSICHTSRATES

Das Gesetz und die Satzung weisen dem Aufsichtsrat die Aufgabe zu, die Geschäftsführung (Vorstand) zu überwachen. Dazu kann er Geschäftsführungsmaßnahmen von seiner Zustimmung abhängig machen. Dem Aufsichtsrat obliegen zudem Prüfungs- und Berichtspflichten.

Im Rahmen der Zusammenarbeit der Organe unserer Genossenschaft informiert der Vorstand laufend über die Lage der Genossenschaft und deren Geschäftsentwicklung. Damit wird der Aufsichtsrat in die Lage versetzt, seine Pflichten wahrzunehmen und die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Neben den für das operative Geschäft erforderlichen Beratungen fasste der Aufsichtsrat im Jahre 2016 ganz besonders die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ins Auge.

Bei allen Beratungen und den getroffenen Entscheidungen lag das Hauptaugenmerk darauf, eine gute und angemessene Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder sicher zu stellen. Wohnen soll sicher und bezahlbar bleiben, abgerundet durch ein Dienstleistungs- und Servicepaket. Dies entspricht dem Förderauftrag und unserem Unternehmensleitbild.

Beratungsschwerpunkte waren die laufenden und zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, um die Position der WGH auf dem Hamelner Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

Am 22. Juni 2016 fand die Mitgliederversammlung der Genossenschaft im Weserbergland-Zentrum Hameln statt. Vorgestellt wurde dabei das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2014. Die Versammlung stellte darüber hinaus den Jahresabschluss 2015 einstimmig fest. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Aus dem Aufsichtsrat wurde Bernd Immich verabschiedet, der nach sechs Jahren für eine erneute Kandidatur nicht mehr zur Verfügung stand. Die Versammlung wählte daraufhin einstimmig Silvia Laparose in den Aufsichtsrat.

In der konstituierenden Sitzung des Auf- sichtsrates wurden Hubert Volkmer als Vorsitzender und Albrecht Garbe als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt. Die Besetzung der weiteren Gremien und Ausschüsse erfolgte ebenfalls per Wahlverfahren.

Im Jahre 2017 endet die Wahlperiode von Albrecht Garbe und Boris Faehndrich. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen vom 31.10. bis zum 18.11.2016 durch. Beanstandungen ergaben sich bei der Prüfung nicht.

Der Aufsichtsrat wird den vom Verbandsprüfer gefertigten Bericht über die Jahresabschlussprüfung in der Mitgliederversammlung vorlegen. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde am 18.11.2016 erteilt.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2016 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2015 anzunehmen
- die Zustimmung zum Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Fassung festzustellen
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- den Organen für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Die Gremien der Genossenschaft haben ihre nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben auch im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich wahrgenommen und die Pflichten gewissenhaft erfüllt. Sie werden auch weiterhin an dem genossenschaftlichen För-derauftrag arbeiten, die veränderten gesellschaftlichen Anforderungen aufnehmen und sich den neuen Anforderungen stellen.

Die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG kann mit dem im Berichtsjahr 2016 er-reichten Zielen wiederum zufrieden sein. Dazu beigetragen haben das zielstrebige und verantwortungsvolle Handeln des Vorstandes und die gute Mitarbeit aller Be-schäftigten von Verwaltung und technischem Betrieb.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen herzlichen Dank und die Wertschätzung für die geleistete Arbeit aus.

Hameln, den 15.03.2017

Hubert Volkmer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2016

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG