FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2018

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
© Robert Kneschke - stock.adobe.com
© Sergey Nivens - stock.adobe.com
© Andrey Popov - stock.adobe.com
© Tiberius Gracchus - stock.adobe.com
© Robert Wilson - stock.adobe.com
© naypong - stock.adobe.com
© sunt - stock.adobe.com
© fizkes - stock.adobe.com
© v.poth - stock.adobe.com
© alphaspirit - stock.adobe.com
© lenets_tan - stock.adobe.com
© pololia - stock.adobe.com
© goodluz - stock.adobe.com

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 02 – 09

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK 10 – 11

LAGEBERICHT 12 – 17

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT 18 – 24

BILANZ 25 – 28
- **Aktiva** 26
- **Passiva** 27
- **Gewinn- und Verlustrechnung** 28

ANHANG 29 – 38
- **Allgemeine Angaben** 30
- **Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** 30
- **Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung** 31
- **Sonstige Angaben** 34
- **Name und Anschrift des Prüfungsverbandes** 35
- **Mitglieder des Vorstandes** 35
- **Mitglieder des Aufsichtsrates** 35
- **Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns** 35
- **Entwicklung des Anlagevermögens** 36 – 37
- **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte** 36 – 37

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ab 39

1.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs – Staat erzielt Rekordüberschuss

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8%). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

WEITERHIN BREIT GETRAGENER AUFSCHWUNG:

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %).

DIE GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT
hatte im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 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 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. 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 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

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 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

DIE VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN
für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen 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.

1.2 2018 LEICHTES PLUS BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN:

Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. 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 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

DIE NETTOZUWANDERUNG
im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – 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 und Selbstständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 % / 5,7 % | 2009 = 8,1%). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2,23 Mio. | bei 2,34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte 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 kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Zahlen liegen aber erst bis einschließlich November 2018 vor. Danach wurden rund 174.000 Asylanträge gestellt – davon 152.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % – damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

1.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

Europäisches Umfeld / Prognose für Deutschland

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt – im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich + 1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit +2,0 % sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zuvor 1,8 %).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Tschechien (1,9 %), Deutschland (3,3 %) und die Niederlande (3,5 %) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 % | 14,7 % | 18,6 %), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 % bzw. 20,8 %).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

Globales Umfeld

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen – die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+ 6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpfter. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt – was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990-iger wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 % prognostiziert – in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %.

TROTZ BESTEHENDER GLOBALER UNSICHERHEITEN *wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,7 % wachsen.*

Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 % | + 2,3 % | + 1,9 %).

Prognose für Deutschland

Vergleichbar ist die Prognose des Bundes. Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie, Nahrungsmittel sowie Mieten.

2.1 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.

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Dies sind am 31. Dezember 2018 insgesamt 1.191 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 83.367,03 qm und 14 Zimmer in der Senioren Wohngemeinschaft im Stadthaus. Bei den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr handelt es sich um Verkäufe folgender Liegenschaften: Wangelister Str. 25/27, Königstr. 60/62, Heinrichstr. 17/Königstr. 58, Basbergstr. 15 und unsere ehemalige Geschäftsstelle Thiewall 6. Außerdem wurde eine kleine Dachgeschosswohnung im Laaker Weg 2 aufgelöst. Zugekauft haben wir das Haus in der Gröninger Str. 10 mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Des Weiteren werden 239 Garagen, 14 Carportplätze und 10 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Geschäftsverlauf auf einen Blick

	Ergebnis 2018 T €	Plan 2018 T €	2017 T €
Nettomieterlöse	4.807,0	5.050,0	4.904,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.755,8	1.200,0	1.392,1
Zinsaufwendungen	501,6	500,0	560,8
Jahresüberschuss	**558,1**	**535,0**	**265,8**

DIE GENOSSENSCHAFT MIT SITZ IN HAMELN
Der Unternehmenssitz befindet sich seit dem 1. August 2014 in 31785 Hameln, Gröninger Str. 12 A. 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).

KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI DER WGH

Stand: 31.12.2018

	Anzahl	%ualer Anteil
Tod	14	13,1
Erwerb von Eigentum	5	4,7
Tausch innerhalb der WGH	8	7,5
Größere Wohnung	5	4,7
Familiäre Gründe	23	21,5
Alter/Krankheit	17	15,9
Ortswechsel	16	14,9
Kündigung durch WGH	4	3,7
Erstbezug	4	3,7
Ohne Gründe	11	10,3
Gesamt	**107**	**100,0**

MITGLIEDERBEWEGUNG BEI DER WGH

Stand: 31.12.2018

	Mitglieder	Anteile
	1.535	3.955
Zugang 2018	99	272
Zwischensumme	**1.634**	**4.227**
Abgang 2018	110	271
Gesamt	**1.524**	**3.956**

Vermietung

Die Wohnungen der WGH werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen.

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 Neubautätigkeit, Wohnungsmodernisierung, Bestandssanierung und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität.

IM ABGELAUFENEN JAHR
fanden insgesamt 107 Mieterwechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 8,9 % (Vorjahr 9,7 %).

Mieterhöhungen erfolgen fast ausschließlich bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren berücksichtigt. Die Durchschnittskaltmiete beläuft sich auf 4,65 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

ZUR UNTERBRINGUNG *von Gästen bietet die WGH ihren Mitgliedern eine komfortabel ausgestattete Gästewohnung, die tageweise oder an Wochenenden zu günstigen Konditionen gemietet werden kann.*

2.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

sind weiterhin zentrale Aufgaben

Im Rahmen der erbrachten Bauleistungen wurde der Modernisierung unseres Hausbesitzes bei einem Mieterwechsel unverändert oberste Priorität eingeräumt. Gleiches gilt auch für die Wohnumfeldverbesserung. Gerade in Zeiten eines sich verstärkenden Wettbewerbes auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Miethöhe insbesondere die zeitgemäße Ausstattung über eine problemlose Wiedervermietung oder dauerhafte Vermietung. Auch 2018 hat unsere Genossenschaft umfangreiche Investitionen im vorhandenen Hausbestand vorgenommen. Insgesamt wurden ca. 3,68 Millionen EURO von der Kleinreparatur bis hin zur Wohnungsmodernisierung ausgegeben.

Zunehmende Instandhaltungsarbeiten begleiten nicht nur die wertverbessernden Maßnahmen; sie entstehen auch unverändert durch Mieterwechsel. Die teilweisen Erneuerungen von Elektroleitungen, Sanitärobjekten, Fliesenspiegeln in einer Vielzahl von Wohnungen gehören mittlerweile zum Standard. Der Schwerpunkt im Geschäftsjahr war die Sanierung der Häuser am Lindenweg.

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.

Natürlich ist nicht alles Wünschenswerte sofort und überall gleichzeitig zu realisieren. Durch wohlüberlegtes Setzen von Schwerpunkten sind wir jedoch in der Lage, alle Bereiche im Lauf der Zeit zu verbessern.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr um 11 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 1 Anteil zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 1.524 Mitglieder mit 3.956 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2018 verbleibenden Mitglieder beträgt 808.871,11 €.

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unserer hohen Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen im Mietertreff 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.

Personal und Organisation

Neben dem hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandmitgliedern waren per 31.12.2018 insgesamt 9 Mitarbeiter/innen und eine Auszubildende 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 intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. Beides ist wichtig, um stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und auf Kundenwünsche zu reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt abzusichern.

Auch unsere Auszubildende wird eng betreut und bekommt jede Hilfestellung, die nötig ist, um einen guten Abschluss zu erzielen. Im Betrieb lernt sie alle Abteilungen ausführlich kennen und wirkt bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

3.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögenslage

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin sehr positiv. Die stabile Vermietungssituation und das bestehende geringe Zinsniveau für Dauerfinanzierungsmittel ermöglichten uns, den Wohnungsbestand auf hohem Niveau instand zu halten und in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

Das Anlagevermögen beträgt 89,9 % der Bilanzsumme. Die Minderung des Anlagevermögens resultiert aus den Verkäufen von Gebäuden. Weiterhin sind die flüssigen Mittel angestiegen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 47,2 % auf 48,9 %.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%
Anlagevermögen	34.780,4	89,9	35.234,0	90,5
Umlaufvermögen	3.927,5	10,1	3.692,7	9,5
Gesamtvermögen	**38.707,9**	**100,0**	**38.926,7**	**100,0**
Fremdmittel	19.791,5		20.558,8	
Reinvermögen	**18.916,4**		**18.367,9**	
Reinvermögen am Jahresanfang	18.367,9		18.098,3	
Vermögenszunahme	**548,5**		**269,6**	

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 548.449,97 EURO resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 558.141,69 EURO.

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von 548,5 TEURO ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Jahresüberschuss 2018	548,5
Mehrung Geschäftsguthaben	9,6
	558,1

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%
Eigenkapital	18.916,4	48,87	18.367,9	47,19
Rückstellungen	36,7	0,09	54,6	0,14
Verbindlichkeiten	19.754,8	51,04	20.504,2	52,67
Gesamtkapital	**38.707,9**	**100,00**	**38.926,7**	**100,00**

BETRIEBSKOSTEN

Stand: 31.12.2018

Aufwendungen für	Euro	%ualer Anteil
Wasserversorgung	125.854,89	7,4
Entwässerung	178.526,29	10,5
Niederschlagswasser	19.008,18	1,1
Heizungskosten/Ferndampf	265.301,17	15,6
Gasgerätewartung	45.653,12	2,7
Aufzugsanlagen	29.401,46	1,7
Versicherungen: Feuer, Leitungswasser, Sturm	124.837,94	7,3
Haftpflichtversicherung	3.284,85	0,2
Kosten der Gartenpflege	146.918,02	8,7
Kosten der Beleuchtung u.a.	37.722,91	2,2
Müllabfuhr	268.771,51	15,8
Bürgersteigreinigung	56.796,78	3,3
Kabelgebühren	94.362,30	5,6
Schornsteinreinigung/Immission	49.770,69	2,9
Hausreinigung	90.747,77	5,3
Rauchwarnmelder	22.961,06	1,4
Sonstige Betriebskosten	140.940,19	8,3
Gesamt	**1.700.859,13**	**100,0**

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements steht im Mittelpunkt, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

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 1.897,3 T€ auf die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien einschl. der Sanierung der Häuser am Lindenweg und in die Ergänzung von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 12,8 T€.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 T €	2017 T €
Jahresüberschuss	558,1	265,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.358,8	1.274,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-678,7	-0,1
sonst. wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0,0	0,0
davon Zinsanteil in Rückstellung für Rückzahlung Miete	0,0	0,0
sonstige ungewöhnliche zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.238,2**	**1.540,7**
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-17,8	29,1
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	8,5	47,3
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva davon: Erhaltene Anzahlung für den Verkauf Wangelister Str. 25/27 per 01.01.2018 in Höhe von 357 T), Zahlungseingang 28.12.17	-427,8	408,6
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	499,6	558,1
Ertragsteuerzahlungen	1,0	0,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.301,7**	**2.583,9**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,7	-8,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen d. Sachanlagevermögens	1.737,4	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.960,2	-1.780,7
Erhaltene Zinsen	2,0	2,7
Einzahlungen auf Bausparverträge	-14,4	-32,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-238,9**	**-1.818,5**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-9,7	3,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	590,0	711,8
planmäßige Tilgungen	-911,6	-977,3
außerplanmäßige Tilgungen		-335,8
Gezahlte Zinsen	-501,6	-560,8
Verwendung Bausparguthaben für Darlehensablösung	0,0	333,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-832,9**	**-824,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	229,9	-59,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.439,2	1.498,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.669,1**	**1.439,2**

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 verminderten sich um 72.325,34 €. Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand verminderten sich ebenfalls um 97.775,58 €. Die Minderungen sind auf die Verkäufe von Liegenschaften zurückzuführen.

Die Abrechnungssumme der gesamten Heiz- und Betriebskosten sowie für Wasser- und Kanalgebühren verminderten sich um 37.089,62 €.

Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen für die Modernisierungsmaßnahmen tragen mit 101.151,11 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und Gestattungsgebühren und Erstattungen aus dem Vorjahr enthalten.

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird in den nächsten Jahren fortgesetzt. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung 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 Mieterwechsel 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. Eine steigende Nachfrage, insbesondere in sehr guten Lagen ist deutlich erkennbar.

Die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG hat durch ihre langjährig umgesetzte intensive Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit gegenüber den anderen Wettbewerbern einen relativ modernen Wohnungsbestand. Ausnahmen hiervon wird auch in Zukunft durch eine punktuell verstärkte Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit entgegengewirkt werden können. Da bei Wohnungen der Veränderbarkeit des Produktes Grenzen gesetzt sind, haben wir durch wohnbegleitende Zusatzleistungen einen weiteren Wettbewerbsparameter geschaffen. Zunehmend individualisierte Angebote stärken unser Kerngeschäft und sind zugleich die geeignete Produktstrategie für immer weniger standardisierte Nachfragepräferenzen.

Wir sehen daher in der zielgruppengerechten Modernisierung von Wohnungen und in den wohnbegleitenden Dienstleistungen auch in Zukunft den Weg, die Ertragskraft der Genossenschaft nachhaltig zu sichern. Qualitativ hochwertige Wohnungen in guter Lage zu annehmbaren Preisen, verbunden mit einem hohen Serviceangebot für unsere Mieter als Teil innovativer Markenpolitik steigern die Chance auf langfristige Nutzungsverträge und vermeiden das Risiko nicht vermietbarer Wohnungen.

Bei den langfristigen Zinsen ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den

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

Kapitalkosten zu rechnen. 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 2019 und 2020 Jahresüberschüsse in Höhe von rund 440 Tsd. € und 350 Tsd.€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe des Vorjahres geplant. Steigende Umsatzerlöse und Eigenleistungen bei Modernisierungen wirken sich positiv auf die Ergebnisse der nächsten Jahre aus. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

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

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 Annuitätendarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historisch niedrige Zinsniveau wird konsequent zur Umschuldung und Abschluss von Forward-Darlehen zur Zinssicherung genutzt.

Die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand untersteht. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil des Risikomanagementsystems. Kontroll- und Steuerungssysteme sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit erkennbaren Risiken.

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert. Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Marktveränderungen, die Klimaschutzziele, die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in unserer Gesellschaft 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 für eventuelle Neubauprojekte, die uns eine nie dagewesene Angebotsvielfalt im Wohnungsangebot ermöglichen.

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.

Insgesamt gehen wir mit viel Elan und großer Zuversicht an die Gestaltung unserer Zukunft.

Hameln, den 20.03.2019

Der Vorstand
Brockmann Steinemann Hundertmark

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

VORSTAND:

Heinz Brockmann
Betriebswirt,
hauptamtlich

Anke Steinemann
Textilingenieurin,
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

Henrik Reimann
Inhaber Honig Baustoffe,
Schriftführer

Silvia Laparose
Betriebswirtin

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATES:

Hubert Volkmer
Vorsitzender

Albrecht Garbe

Silvia Laparose

BAUAUSSCHUSS UND WOHNUNGS-KOMMISSION:

Boris Faehndrich

Henrik Reimann

Klaus F. Tobisch

PERSONALSTRUKTUR-AUSSCHUSS:

Hubert Volkmer

Silvia Laparose

Boris Faehndrich

WGH BILANZ

GESCHÄFTSJAHR 2018

ANLAGEVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.173,77	8.173,77	12.126,34
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.227.714,56		32.746.436,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.108.274,55		1.748.684,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.361,07		301.361,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.661,03		129.546,03
Anlagen im Bau	14.077,56		292.017,66
Geleistete Anzahlungen	–		3.701,33
		34.772.088,77	35.221.747,35
		34.780.262,54	35.233.873,69
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		34.780.412,54	35.234.023,69

UMLAUFVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.781.024,29	1.781.024,29	1.783.038,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.863,65		18.199,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.665,47		13.549,09
Sonstige Vermögensgegenstände	40.397,74	70.926,86	48.137,95
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.669.125,06		1.439.192,42
Bausparguthaben	406.415,56	2.075.540,62	390.574,45
Bilanzsumme		**38.707.904,31**	**38.926.715,33**

EIGENKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.493,65		59.924,16
der verbleibenden Mitglieder	808.871,11	858.364,76	808.132,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.672.286,22		1.616.286,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 56.000,00 €			(27.000.00)
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.994.859,37		12.755.988,05
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 238.871,32 €			(424.613,64)
		17.555.887,59	17.261.016,27
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	558.141,69		265.871,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	56.000,00	502.141,69	27.000,00
Eigenkapital insgesamt		**18.916.394,04**	**18.367.944,07**

FREMDKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	36.754,99	36.754,99	54.610,39
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.265.536,34		17.581.829,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	285.639,20		290.953,52
Erhaltene Anzahlungen	1.890.379,05		2.223.922,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.877,19		30.863,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.717,51		354.617,82
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 7.864,16 €)	23.605,99	19.754.755,28	21.973,54
Bilanzsumme		**38.707.904,31**	**38.926.715,33**

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2018 BIS 31.12.2018

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.370.694,00		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.628,06	6.398.322,06	6.472.298,53
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.013,89	-73.900,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		101.151,11	85.657,55
Sonstige betriebliche Erträge		758.508,02	76.596,61
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	**3.508.530,16**	**3.508.530,16**	**3.138.531,85**
Rohergebnis		**3.747.437,14**	**3.422.119,98**

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	585.043,48		541.959,56
Soziale Abgaben	106.954,66	691.998,14	108.800,39
davon f. Altersversorgung 10.087,10 €			(13.817,74)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.358.826,69	1.358.826,69	1.274.910,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		413.980,14	444.493,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.991,44	1.998,94	2.733,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	501.586,43	501.586,43	560.788,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1,13	-0,90
Ergebnis nach Steuern		**783.045,81**	**493.908,28**
Sonstige Steuern		224.904,12	228.036,96
Jahresüberschuss		**558.141,69**	**265.871,32**
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		56.000,00	27.000,00
Bilanzgewinn		**502.141,69**	**238.871,32**

WGH ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2018 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 und die aus der Einführung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes **(BilRUG)** resultierenden Änderungen bereits bei der Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 verpflichtend zu berücksichtigen. Folglich sind im aktuellen Berichtsjahr die Angaben in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Vorjahreswerten wieder vergleichbar.

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 2018 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 1.781.024,29 € 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. 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 Microsoft Office-Paket 2016 und eine Software zur Archivierung von E-Mails 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.

Die Veränderungen zum Vorjahr resultieren aus den Verkäufen der Liegenschaften Wangelister Str. 25/27 und Königstr. 58-62 / Heinrichstr. 17 zum 01.01.2018 und der Liegenschaft Basbergstr. 15 zum 01.07.2018.

Die Liegenschaft Gröninger Str. 10 wurde zum 01.01.2018 erworben.

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.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude Thiewall 6 wurde zum 01.04.2018 veräußert.

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:

	2018	2017
Forderungen aus Vermietung	15.863,65 €	18.199,55 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.665,47 €	13.549,09 €
Sonstige Vermögensgegenstände	40.397,74 €	48.137,95 €
	70.926,86 €	**79.886,59 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Stadtwerken Hameln in Höhe von 23.044,60 € enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

PASSIVSEITE

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

	2018	2017
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	49.493,65 €	59.924,16 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	808.871,11 €	808.132,32 €
	858.364,76 €	**868.056,48 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 9.691,72 € auf insgesamt 858.364,76 € verringert. Diese Veränderung resultiert aus der leicht positiven Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 738,79 € auf 808.871,11 € und der Verminderung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 10.430,51 € auf 49.493,65 €. Die Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

In die **gesetzliche Rücklage** wurde aus dem Jahresüberschuss 2018 ein Betrag in Höhe von 56.0000 € eingestellt.

Der **freien Rücklage** wurden aus dem Gewinn des Vorjahres 238.871,32 € zugeführt.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	22.745,00 €
Urlaubs-Rückstellung	14.009,99 €
	36.754,99 €

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:

	2017	Zuführung in 2018	2018
Gesetzliche Rücklage	1.616.286,22 €	56.000,00 €	1.672.286,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen			
Freie Rücklagen	12.205.704,71 €	238.871,32 €	12.444.576,03 €
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	550.283,34 €
	17.261.016,27 €	**294.871,32 €**	**17.555.887,59 €**

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

		2018	2017
Sollmieten		4.807.026,65 €	4.904.802,23 €
Erlöse a. Umlagenabrechnung		1.832.004,56 €	1.814.353,34 €
		6.639.031,21 €	**6.773.896,41 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	170.561,42 €		
aus Umlagen	97.775,79 €	268.337,21 €	315.421,80 €
		6.370.694,00 €	6.443.019,34 €

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 Photovoltaikanlage und Erträge aus Gestattungsgebühren zusammengefasst.

Die Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** ausgewiesen. Des Weiteren sind im Berichtsjahr die Erträge aus den Verkäufen der Liegenschaften Wangelister Str. 25/27 und Königstr. 58-62 / Heinrichstr. 17 sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude Thiewall 6 und der Liegenschaft Basbergstr. 15 hier enthalten.

In der Position **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich die Kosten wie unten dargestellt zusammen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 3.729,63 €.

	2018	2017
Betriebskosten	1.700.859,13 €	1.696.895,59 €
Instandhaltungskosten	1.755.791,75 €	1.392.142,54 €
Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung	51.879,28 €	49.493,72 €
	3.508.530,16 €	**3.138.531,85 €**

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		davon Teilzeit	
	2018	2017	2018	2017
Kaufm. Mitarbeiter	5	6	1	2
Techn. Mitarbeiter	2	2		
Auszubildende	1	1		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	1		
	10	**10**	**1**	**2**

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
	1.535	3.955
Zugang: Beitritt Mitglieder und Übernahme weiterer Anteile	99	272
abzgl. Korrektur Vorjahre	–	–
	1.634	**4.227**
Abgänge durch:		
Kündigung	68	187
Übertragung	3	7
Tod	32	56
Ausschluss	7	21
Stand 31.12.2018	**1.524**	**3.956**

E. NACHTRAGSBERICHT

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

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

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

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

Ein erfreulicherweise positives Jahresergebnis wirft immer die Frage auf, wie der Überschuss am sinnvollsten, unter Berücksichtigung des vorrangingen Förderauftrages, verwendet werden soll. Wir plädieren dafür, den Bilanzgewinn in die freie Rücklage einzustellen. Hierdurch wird ermöglicht, weiter Bestandsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchzuführen sowie unsere wohnbegleitenden sozialen Leistungen und die Mieterbetreuung auszubauen.

Aus den besagten Gründen wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage:

502.141,69 EURO

Hameln, den 20.03.2019

Der Vorstand

Brockmann Steinemann Hundertmark

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 1.1.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018	Abschreibungen kumuliert zum 1.1.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert zum 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Anlagewerte	180.571,65 €	3.727,32 €	4.419,49 €	– €	179.879,48 €	168.445,31 €	7.675,81 €		4.415,41 €	171.705,71 €	8.173,77 €	12.126,34 €
	180.571,65 €	**3.727,32 €**	**4.419,49 €**	– €	**179.879,48 €**	**168.445,31 €**	**7.675,81 €**			**171.705,71 €**	**8.173,77 €**	**12.126,34 €**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.935.276,98 €	1.897.270,05 €	1.534.854,44 €	295.718,99 €	60.593.411,58 €	27.188.840,23 €	1.293.634,04 €		1.116.777,25 €	27.365.697,02 €	33.227.714,56 €	32.746.436,75 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.481.990,51 €	36.037,08 €	1.720.083,48 €		1.797.944,11 €	1.733.306,00 €	35.823,08 €		1.079.459,52 €	689.669,56 €	1.108.274,55 €	1.748.684,51 €
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	434.473,08 €	12.813,35 €	25.771,33 €		421.515,10 €	304.927,05 €	21.693,76 €		25.766,74 €	300.854,07 €	120.661,03 €	129.546,03 €
Anlagen im Bau	292.017,66 €	14.077,56 €		- 292.017,66 €	14.077,56 €						14.077,56 €	292.017,66 €
Geleistete Anzahlungen	3.701,33 €	– €		- 3.701,33 €	**– €**						– €	3.701,33 €
	64.496.320,63 €	**1.960.198,04 €**	**3.280.709,25 €**	– €	**63.175.809,42 €**	**29.274.573,28 €**	**1.351.150,88 €**		**2.222.003,51 €**	**28.403.720,65 €**	**34.772.088,77 €**	**35.221.747,35 €**
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	150,00 €				150,00 €						150,00 €	150,00 €
	150,00 €				150,00 €						150,00 €	150,00 €
Anlagevermögen insgesamt	**64.677.042,28 €**	**1.963.925,36 €**	**3.285.128,74 €**	– €	**63.355.838,90 €**	**29.443.018,59 €**	**1.358.826,69 €**		**2.226.418,92 €**	**28.575.426,36 €**	**34.780.412,54 €**	**35.234.023,69 €**

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	17.265.536,34 €	1.283.642,23 €	3.942.005,52 €	12.039.888,59 €	12.042.176,51 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	285.639,20 €	5.363,48 €	21.537,19 €	258.738,53 €	215.119,68 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.890.379,05 €	1.890.379,05 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.877,19 €	32.877,19 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.717,51 €	256.717,51 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.605,99 €	13.662,11 €	9.943,88 €			
Gesamtbetrag	**19.754.755,28 €**	**3.482.641,57 €**	**3.973.486,59 €**	**12.298.627,12 €**	**12.257.296,19 €**	**GPR**

GPR = Grundpfandrechte

WGH BERICHT

DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahr. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat kam im vergangenen Jahr zu insgesamt vier Sitzungen zusammen, davon drei gemeinsam mit dem Vorstand. Die Zusammenarbeit war jederzeit spannungsfrei, konstruktiv und vertrauensvoll. Für den Aufsichtsrat und den sich daraus gebildeten Personalstrukturausschuss hatte es im abgelaufenen Geschäftsjahr oberste Priorität, eine Nachfolge für den 2019 in den Ruhestand gehenden hauptamtlichen Vorstand zu finden. Dies ist gelungen, erforderte aber einen intensiven Einsatz des Gremiums. Daher wurden die Beratungen über eine neue Satzung der Genossenschaft auf 2019/2020 verschoben.

Im Rahmen der Zusammenarbeit konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen nutzte der Aufsichtsrat die Gelegenheit, sich mit den schriftlichen Unterlagen auseinanderzusetzen. Die einzelnen Geschäftsvorgänge sind, wie es die Satzung vorsieht, durch den Aufsichtsrat beraten und entschieden worden.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschau-Berechnungen nachvollziehen und auch in diesem Punkt seiner Aufsichtspflicht nachkommen. Der Vorstand informierte jeweils zeitnah über die laufenden und geplanten Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und künftige Anforderungen an die Genossenschaft – soweit erkennbar und möglich – erfüllen zu können. Erkennbare Chancen und Risiken analysierte der Vorstand kontinuierlich, bewertete und unterbreitete diese dem Aufsichtsrat. Die wirtschaftlich starke und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Hameln eG ist auch im Jahr 2018 erfolgreich fortgesetzt und weiter gefestigt worden. Allerdings konnte die WGH mit den Möglichkeiten, in der Stadt Hameln Bauland zu generieren, im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zufrieden sein.

Am 27. Juni 2018 fand die Mitgliederversammlung der WGH im Weserbergland-Zentrum Hameln statt. Dabei ist über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2016 berichtet und der Jahresabschluss 2017 festgestellt worden. Den Gremien der Genossenschaft wurde Entlastung erteilt.

Bei den turnusmäßigen Wahlen sind die Aufsichtsratsmitglieder Hubert Volkmer, Klaus F. Tobisch und Henrik Reimann für eine weitere Amtsperiode bestätigt worden. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Hubert Volkmer als Vorsitzender und Albrecht Garbe als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt. Die Besetzung der weiteren Gremien und Ausschüsse erfolgte ebenfalls in Wahlverfahren.

Im Jahre 2019 endet die Wahlperiode von Silvia Laparose. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. führte bei der WGH in der Zeit vom 12. bis zum 28.11.2018 die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht. Der Aufsichtsrat nahm den Prüfungsbericht zur Kenntnis und legt in der kommenden Mitgliederversammlung die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2017 zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Vorgestellt werden in dieser Versammlung zudem der Jahresabschluss mit Lagebericht 2018. Das zurückliegende Geschäftsjahr hat sich wiederum zufriedenstellend entwickelt. 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 2017 anzunehmen
- dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Fassung festzustellen
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und
- den Organen der WGH für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht Vorstand und Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr Engagement und die anhaltend erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus.

Hameln, den 20.03.2019

Hubert Volkmer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2018

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG