

# Geschäftsbericht 2016



**Gemeinnütziger Bauverein**  
Hann. Münden



## Unsere Dienstleistungen

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes
- Vermietung eigener Garagen und Stellplätze
- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Wir bieten einen Notdienst, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam



## Einladung

zur 113. Mitgliederversammlung



am Dienstag, 20. Juni 2017 um 18.30 Uhr

im Veranstaltungsraum der Versorgungsbetriebe Hann. Münden (VHM)

Werraweg 24, 34346 Hann. Münden.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Gedenken
4. Grußwort der Geschäftsleitung der VHM
5. Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) für den Jahresabschluss 2015
6. Beratung und Beschluss über eine Satzungsänderung:  
Ergänzung des § 41 durch Absatz 6 „Bei der Verteilung des Gewinns kann nach der Höhe des Geschäftsguthabens differenziert werden.“
7. Jahresbericht: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
8. Bericht über den Jahresabschluss 2016 durch den Vorstand
9. Genehmigung des Jahresabschlusses 2016
10. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2016
11. Entlastung: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
12. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss 2016 und der Prüfungsbericht für das Jahr 2015 liegen in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr (Montag – Donnerstag) zur Einsichtnahme aus. Das Recht zur Einsichtnahme haben nur Mitglieder. **Bei Bedarf wird für Mitglieder aus Hann. Münden und Dransfeld ein Fahrdienst zur Verfügung gestellt. Bitte informieren Sie uns bis zu einem Tag vor der Mitgliederversammlung unter der Telefon-Nr.: 05541 956080. Während der Sitzung laden wir Sie zu einem Imbiss ein.**

### Der Vorstand

Jörg Wieland  
Vorsitzender

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

### Für den Aufsichtsrat

Ronald Schminke, MdL  
Vorsitzender

## Lagebericht

### des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Dieser Lagebericht wird erstattet unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungs-Standard (DRS) 20.

##### 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.

##### 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%).

##### Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr 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 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 Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts dürften 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%).

##### Arbeitslosenquote sinkt / Zuwanderung sinkt

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.

Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger.

### Weniger Asylsuchende

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.

### 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).

### 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 den 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%).

### 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.

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.

### 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).

### Fluktuation durch Zuzug gestiegen

Die Fluktuationsquote hat sich mit 16,9% gegenüber dem Vorjahr (14,7%) erhöht.

## Unternehmenszahlen

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

	PLAN 2017 T€	PLAN 2016 T€	IST 2016 T€	IST 2015 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.918	3.870	3.875	3.803
Instandhaltungsaufwendungen	1.547	1.485	1.711	1.528
Zinsaufwendungen	425	465	401	422
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>161</b>	<b>101</b>	<b>370</b>	<b>294</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 35,53 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 31,90 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden ca. 1.243.000 € (Vorjahr ca. 1.348.000 €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstiger, in Anspruch genomener, Prolongationen leicht rückläufig.

Wir beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt haben.



## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögenslage

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränder- langer IC
	€	%	€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
- immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	4	0,0	2
- Sachanlagen	20.949	97,4	20.599	97,1	350
- Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>20.952</u>	<u>97,4</u>	<u>20.593</u>	<u>97,1</u>	<u>359</u>
<b>Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<b><u>mittel- und langfristige</u></b>					
- übrige Aktiva	13	0,1	10	0,0	3
<b><u>kurzfristig</u></b>					
- unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.097	5,6	1.295	5,4	-198
- flüssige Mittel	1.416	5,9	1.523	6,4	-107
- Forderungen und Bauspar Aktiva	180	0,8	249	1,1	-69
	<u>2.693</u>	<u>12,5</u>	<u>3.057</u>	<u>12,9</u>	<u>-364</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>23.645</u>	<u>100,0</u>	<u>23.650</u>	<u>100,0</u>	<u>-5</u>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
- Geschäftsguthaben	2.878	12,0	2.776	11,5	102
- Rücklagen	5.513	14,6	3.276	13,7	2.237
- Bilanzgewinn	102	0,4	98	0,4	4
	<u>8.493</u>	<u>27,0</u>	<u>6.150</u>	<u>25,8</u>	<u>2.343</u>
- Sonderposten mit Rücklagenanteil	755	3,2	772	3,3	-17
<b>Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<b><u>mittel- und langfristige</u></b>					
- Rückstellungen	347	1,5	370	1,6	-23
- langfristige Verbindlichkeiten	8	0,0	8	0,0	0
- Darlehen/Finanzierungsmittel	14.434	60,2	14.439	61,0	-5
	<u>14.789</u>	<u>61,8</u>	<u>14.817</u>	<u>62,6</u>	<u>-28</u>
<b><u>kurzfristig</u></b>					
- Rückstellungen	32	0,1	45	0,2	-13
- Erhaltene Anzahlungen	1.387	5,8	1.388	5,8	-1
- übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	450	1,9	591	2,5	-141
	<u>1.869</u>	<u>8,0</u>	<u>2.024</u>	<u>8,6</u>	<u>-155</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>23.645</u>	<u>100,0</u>	<u>23.650</u>	<u>100,0</u>	<u>-5</u>

Das Anlagevermögen beträgt 87,45 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um € 359.000 zu.

## 2.2. Finanzlage

Die Finanzlage und das Jahresergebnis, sind im Geschäftsjahr 2016 als gut zu bezeichnen. Durch den ausgewiesenen Bilanzgewinn ist auch die Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen (10% des Jahresüberschusses) und anderen Ergebnisrücklagen möglich. Die Dividendenausschüttung ist gesichert.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, 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 neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4% weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Sämtliche Skonto- und Rabattmöglichkeiten werden in Anspruch genommen.

Für die Genossenschaft ist es wichtig, ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis der Zahlungsströme mit genügend Eigenmitteln für die Modernisierungen und Instandhaltungen des Wohnungsbestandes zu erzielen und eine angemessene Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Der Jahresüberschuss beträgt € 370.000 vor Abzug der Dividende und Einstellung in die Rücklagen. Die Eigenkapitalquote beträgt, bei um 1,3 % gestiegener Bilanzsumme, 28,68 % (Vorjahr 27,28 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,67 % nach 2,81 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel erhöhten sich von € 805.100 um € 224.300 auf € 1.029.400.

Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus den Mieten sichert, dass bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig bestehen bleibt.

Die nachstehende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS 21 erstellt. Wesentliche Unterschiede zu den Darstellungen im Vorjahr ergeben sich insbesondere in der Zuordnung der zahlungswirksamen Finanzerträge und aufwendungen.

## Kapitalflussrechnung für 2016

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	370,0	294,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	818,7	790,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	17,0	44,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-16,5	-16,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-176,2	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.015,0</b>	<b>1.121,2</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	5,8	-3,0
Abnahme/Zunahme sonstiger Aktiva	266,9	-174,1
Abnahme/Zunahme sonstiger Passiva	-140,4	65,5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	377,3	396,2
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	40,6	0,0
Ertragsteuerzahlungen	-31,6	0,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil (neutrale Erläge)	16,5	16,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.549,9</b>	<b>1.425,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-0,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	275,7	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.277,1	-1.358,6
Erhaltene Zinsen	6,0	5,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-995,4</b>	<b>-1.353,7</b>
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	152,7	227,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.121,5	1.156,5
planmäßige Tilgungen	-940,0	-786,0
außerplanmäßige Tilgungen	-183,5	0,0
Gezahlte Zinsen	-383,3	-403,8
Gezahlte Dividenden	-97,5	-83,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-330,1</b>	<b>110,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>224,4</b>	<b>181,7</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	805,1	623,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.029,5</b>	<b>805,1</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>	2016	2015
	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.029,5	805,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.029,5</b>	<b>805,1</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtszeitraum um ca. 72.000 Euro auf 3.875.258,88 Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte) erhöhten sich um 1.635 Euro von

50.709,65 Euro auf 52.344,65 Euro.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um ca. 359.000 EUR, das Umlaufvermögen verminderte sich um ca. 57.700 EUR und das Gesamtvermögen erhöhte sich um ca. 297.900 EUR gegenüber dem Vorjahr.

#### FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2013	31.12.2015	Veränderungen
	TC	TC	TC
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittel	21.079	21.655	424,0
Vermögenswerte	20.952	20.593	359,0
<b>Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte</b>	<b>1,127</b>	<b>1,062</b>	<b>65,0</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	3.008	3.067	61,0
Finanzierungsmittel	1.379	2.005	-125,0
<b>Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel</b>	<b>1,127</b>	<b>1,062</b>	<b>65,0</b>

#### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2016		Veränderungen
	TC	%	TC	%	
Umsatzerlöse	3.377	82,4	3.554	86,8	133
Bestandsveränderungen	109	2,1	35	0,8	70
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.082</b>	<b>84,0</b>	<b>3.009</b>	<b>87,6</b>	<b>193</b>
Anderer betriebliche Erträge	20,3	0,5	84	2,2	119
Aktivierbare Eigenleistungen	15	0,3	15	0,3	2
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.300</b>	<b>89,9</b>	<b>3.896</b>	<b>100,0</b>	<b>314</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.711	-39,6	-1.529	-38,4	-152
Personalaufwand	-868	-19,9	-867	-21,7	1
Abschreibungen	313	7,0	501	12,0	-188
Anderer betriebliche Aufwendungen	-199	-4,5	-189	-4,7	-6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-40	-0,9	-422	-10,6	20
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-123	-2,9	-127	-3,2	4
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.313</b>	<b>81,0</b>	<b>3.735</b>	<b>93,7</b>	<b>151</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>384</b>	<b>8,9</b>	<b>251</b>	<b>6,3</b>	<b>133</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>8</b>	<b>0,1</b>	<b>8</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-20</b>	<b>-0,5</b>	<b>33</b>	<b>1,0</b>	<b>-53</b>
Gewinnabhängige Steuern	0	0,0	0	0,0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>370</b>	<b>8,5</b>	<b>295</b>	<b>7,5</b>	<b>75</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit konnten gesteigert werden.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Besondere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle, wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Unter Beachtung der Finanzlage der Genossenschaft und der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, wird die Genossenschaft auch künftig Investitionen in langfristig entwicklungs- und marktfähige Bestände vornehmen. Es wird auch in den kommenden Jahren das Geschäftsfeld Modernisierung und Instandhaltung konsequent weiter betrieben. Unter Einhaltung eines strikten Baukostencontrollings werden auch weiterhin Wohnungsanierungen durchgeführt, die das Bestandsportfolio der Genossenschaft erweitern, das zu marktüblichen und moderaten Vermietungspreisen.

Das im Jahr 2010 begonnene „Integrierte energetische Quartierskonzept „Am Entenbusch/Am Wittenborn 2010 - 2016“ wurde planmäßig fertiggestellt. Dadurch verfügt die Genossenschaft künftig über konkrete Handlungsoptionen bei der Einordnung und gezielten Entwicklung dieses Wohnquartiers.

Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt und wird dies auch weiterhin fortführen, ihren Verschuldungsgrad bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in einem angemessenen Verhältnis zum Modernisierungsaufwand zu halten. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden deshalb auch weiterhin mit zinsgünstigen Bankdarlehen und KfW-Mitteln finanziert.

Im Jahr 2016 und den Folgejahren sollen auch weiterhin Wohnungen energetisch wärmegeklämt und modernisiert werden.

Es werden der Einsatz von Solarenergie zur Heizungsunterstützung und Brauchwassererwärmung sowie der Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW), die durch die Stromproduktion Wärme erzeugen (Am Entenbusch), angestrebt.

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten in Niedersachsen. Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt moderater Nutzungsgebühren und einer zunehmenden Wohnungsnachfrage in Hann. Münden und Dransfeld sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden. Eine nahezu Vollvermietung war das Ergebnis eines engagierten Vermietungsgeschäfts.

Es werden allerdings weiterhin angemessene Mietsteigerungen, die den genossenschaftlichen Förderauftrag berücksichtigen, zukünftig – unter Berücksichtigung der allgemeinen Markt- und Einkommensentwicklung – vorgenommen. Nur dadurch können die Bestandspflege und energetische Modernisierungen weiterhin erfolgen. Im Wohnquartier „Am Sportplatz“ und „Wiesenpfad“ ist ein weiteres

BHKW-Contractingkonzept installiert worden, um den dortigen Bestand mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Als Partner werden die Versorgungsbetriebe Hann. Münden (VHM) das Projekt umsetzen.

Zusätzliche Hausverkäufe (Alte Bleiche 10 und Entenbusch 194) wurden realisiert.

Die aktuelle Zinsentwicklung, auf weiterhin relativ niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieterhöhung per 01.03.2017 mit 0,16 Euro/qm), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von T€ 3.918, Zinsaufwendungen von T€ 425 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.547. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 161. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unsere mittelfristige fünfjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung stellt sicher, dass auch in Zukunft die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens solide fortgesetzt wird. Damit kann, neben der geplanten Investitionstätigkeit, auch das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt werden.

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Wirtschaftswachstum) werden die Wohnungswirtschaft mittelbar beeinflussen. Aufgrund der langfristigen Kapitalbindung werden kurz- und mittelfristige Finanzmarktprobleme die Wohnungswirtschaft nicht belasten. Die Kredite sind zu festen Konditionen langfristig vereinbart. Die Genossenschaft überwacht die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf das Unternehmen permanent im der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystem. Infolge dieser Überwachungsmechanismen sind unmittelbar keine negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Genossenschaft erkennbar.

Die durchschnittliche Sollmiete je m<sup>2</sup>-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen in den kommenden Jahren bis 2020 strukturell im Wohnungsbestand angemessen steigen. Strukturelle Mieterhöhungen werden in 2017 realisiert werden.

Die Erlösschmälerungen für leer stehende Wohnungen werden auf niedrigerem Niveau, als in den Vorjahren, erwartet. Hauptschwerpunkt wird in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes sein.

Außerdem werden die konzeptionellen Überlegungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Bestandes fortgesetzt. Dieser Prozess ist sehr aufwändig und langwierig. Die stetige Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes, ist für die strategische Ausrichtung und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft unverzichtbar. Damit verbunden ist u.a. die Erstellung von Teilmarktstrategien für die einzelnen Vermietungsbezirke (innerhalb Hann. Mündens und Dransfeld).

Weiterhin wird mit Unterstützung der Software des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) die Unternehmensplanung und das Risikomanagement als strategisches Entscheidungsmittel ausgerichtet.

Die permanente Überwachung und Kontrolle der Risiken im Rahmen des Risikocontrollings wird fortgeführt. Im Rahmen eines monatlichen Berichtswesens werden aktuelle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Risiken überwacht.

Unsere zukünftige zielgerichtete Arbeit mit dem Leerstandsportfolio wird der Genossenschaft die Möglichkeit geben, ihren Leerstand differenziert und detailliert zu analysieren, zu bewerten und zu klassifizieren. Weiterhin unterstützt dieses Instrument die Mitarbeiter/innen der Genossenschaft bei Entscheidungen zur bedarfsgerechten, der Nachfrage am Markt angepassten, Bereitstellung von Wohnungen und vermeidet Langzeitleerstände.

Der Geschäftsbereich der Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte wird auch in den kommenden Jahren durch gezielte Akquise weiter ausgebaut. Aus dem bisherigen Verlauf der letzten fünf Jahre zeigt sich, dass es richtig war, diesen Geschäftsbereich in Hann. Münden und Umgebung anzubieten. Der Ausbau ist deshalb im Interesse einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit sinnvoll.

#### **4. Risikomanagement, Überwachung und Kontrolle**

Unser auf die Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, gewährleistet eine laufende Überwachung, um rechtzeitig Risiken und Gefahren zu erkennen und darauf zu reagieren. Es findet ein regelmäßiger Soll/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplanes statt und die ständig zu gewährleistende Liquidität, wird im Rahmen der Aufstellung einer monatlichen Finanz- und Liquiditätsdisposition mit den Sachgebieten der Genossenschaft durchgeführt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrühwarnsystems, ist die ständige Prüfung und Beobachtung der Vermietungsergebnisse sowie der Forderungen aus Vermietung, Wohneigentums- und Hausverwaltung. Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Der Vorstand beobachtet alle Indikatoren regelmäßig, die zu einer Beeinträchtigung des Vermietungsgeschäftes oder zu Mietminderungen führen könnten.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind mit Ausnahme des allgemeinen Leerstandrisikos, nicht erkennbar.

Der bisherige Leerstand konnte weiterhin erfolgreich reduziert werden. Die positive Ertragslage ist u.a. ein wichtiges Indiz.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren.

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem beschränkten und berechenbaren Rahmen. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2016 nicht aufgetreten (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Die Zinsentwicklung wird laufend im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Das Personal wird durch die Teilnahme an Seminaren und Fortbildungen beim Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) und Verbänden (IHK, Krankenkassen) weitergebildet und geschult.

#### **5. Ausblick auf die Jahre 2017 bis 2020 – Qualität und Bestandssicherung**

Vorstand und Aufsichtsrat werden auch weiterhin auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte ihr besonderes Augenmerk richten. Dabei soll der Geschosswohnungsbau weiterhin systematisch saniert und den Ansprüchen unserer Mieterinnen und Mieter angepasst werden. Dabei steht im Vordergrund, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in unseren Wohnhäusern wohl fühlen. Wir werden deshalb auch in den folgenden Jahren fortfahren und entsprechend nach Aufwand und Notwendigkeit planmäßig investieren.

Die Ertragssituation unserer Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Modernisierungen und Instandhaltung der Wohnungsbestände geprägt sein. Entgegen deutschen Ballungszentren sind Neubauten aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Situation in Hann. Münden und Dransfeld nicht geplant.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden die rechtlich möglichen und verantwortbaren Mieterhöhungsspielräume umgesetzt. Die angemessenen Mieten unserer Genossenschaft und auch die vorhandene gute Bestandssubstanz der Objekte, werden in den folgenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen.

Der Vorstand der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG rechnet auch in den nächsten Jahren mit einem sehr geringen Leerstand des Wohnungsbestandes.

Die prognostizierte Wohnungsnachfrage hat sich mittlerweile eingestellt, da wieder geburtenstarke Jahrgänge die Nachfrage verstärken. Auch im Berichtsjahr hat sich die Nachfrage fortgesetzt.

Dazu hat auch unser spezielles Vermietungsangebot für Schüler, Auszubildenden, Praktikanten und Polizeistudenten beigetragen.

Insbesondere Polizeistudenten tragen durch ihr Auftreten und Erscheinungsbild zu einer angenehmen und für die Mieterschaft sicheren Wahrnehmung bei.

Die Flüchtlingswelle hatte Hann. Münden erreicht, so dass wir uns

aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage entschlossen hatten, das ursprünglich für den Teilabriss vorgesehene Objekt Zimmerbreite 18 – 22, zu sanieren. Die Modernisierungsmaßnahme dieses Objektes wird mit KfW-Mitteln finanziert und trägt zu einer weiteren Steigerung unseres Anlagevermögens bei.

## Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland (2004 - 2016)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0,8	3,4	2,7	1,0	-4,7	3,6	3,0	3,7	0,4	1,6	1,7	1,9

## Mieter- und Wohnungsmarkt in Hann. Münden

### Die Wohnungswirtschaft in Hann. Münden

In Hann. Münden und Dransfeld, ist es aufgrund der mangelnden Attraktivität gegenüber den Städten Göttingen und Kassel, schwieriger, eine auskömmliche Wohnungsvermietung zu realisieren, da hier der demografische Wandel früher voranschreitet, als in den wirtschaftlich starken Ballungszentren.

Der bisherige Trend, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte „verlieren“, setzt sich weiter fort. Mittlerweile profitieren aber auch Hann. Münden und Dransfeld von einer verstärkten Nachfrage, nicht nur durch Flüchtlinge.

Dennoch benötigt Hann. Münden in den kommenden Jahren eine aktive Wirtschaftsförderung und eine Ansiedlung mit überwiegend produzierendem Gewerbe, um einem Firmen- und damit Einwohnerabzug zu begegnen. Die geplante Einführung einer Tourismusabgabe durch die Stadt Hann. Münden in 2017 wird sich da eher kontraproduktiv auswirken.

### Zwei Innenstädte mit Unterschieden

Die wohnungs- und gewerbewirtschaftliche Situation in der Kernstadt Hann. Münden hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nicht wesentlich verändert. In der Innenstadt sind verhältnismäßig viele Geschäftsräume, Büros und auch Wohnungen leer stehend.

Lediglich private Initiativen tragen zu einem positiven Erscheinungsbild bei. In Dransfeld zeigt sich die Wohn- und Gewerbesituation positiver. Ein steigende Nachfrage nach Wohnraum wird von der Stadtverwaltung Dransfeld bestätigt.

### Bauverein modernisiert weiter

Die Modernisierung und Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft schreitet gut voran und ist eine der vorrangigen Aufgaben unseres Wohnungsunternehmens. Sie dient dem Werterhalt der Objekte und ist Garant für ein attraktives Ver-

mietungsangebot. Deshalb wird der Bauverein Münden auch zukünftig bei Energie effizienten Modernisierungen die Miete im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anpassen.

### Kosten der Unterkunft

#### Bau von Sozialwohnungen?

Mieterhöhungen im sozialen Bereich (SGB II) gestalten sich aufgrund der Angemessenheitsgrenzen schwierig, da sie wenig bis gar keinen Spielraum lassen.

Es ist immer noch sehr schwierig eine Wirtschaftlichkeit darzustellen. Hier klappt seitens des Gesetzgebers eine Ungerechtigkeitslücke, denn sozial benachteiligte Menschen werden dadurch gezwungen in eher minderwertigen Wohnraum auszuweichen. Das ist gesellschaftspolitisch unsozial und nicht tolerierbar.

Aufgrund des Mietgutachtens des Landkreises Göttingen, sind die Spielräume in der Stadt Hann. Münden weiterhin schlechter geworden, da die Angemessenheitsgrenzen verringert wurden (ca. 5 – 10% je nach Wohnungsgröße). Verschärfend kommt die Erhöhung der Grundsteuer B durch die Stadt Hann. Münden dazu. Diese Situation ist äußerst unbefriedigend, da nun vermehrt wohnungssuchende Sozialhilfeempfänger von uns abgelehnt werden müssen, weil der Sozialträger Landkreis Göttingen die Übernahme der Miete ablehnt und Kostensenkungsverfahren einleitet. Das hat dann zur weiteren Folge, dass Energie effiziente Baumaßnahmen, trotz staatlicher Anreize, durch niedrige Zinssätze der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zukünftig nicht mehr durchgeführt werden können - da unwirtschaftlich!

Der Bau von geförderten Sozialwohnungen ist für den Bauverein Münden nicht rentabel, da aufgrund der verschärften Bauvorschriften nicht die Mieten erzielt werden können, die notwendig wären, um eine Wirtschaftlichkeit darstellen zu können. Durch die Förderung werden die Mieten in ihrer Höhe festgeschrieben und das Land Niedersachsen belegt die Wohnungen mit einer mindestens 30-jährigen Wohnungsbindung.

### **Wohnnebenkosten steigen bei Betriebskosten, leichte Entspannung bei den Heizkosten**

Die Preise für das Schmutzwasser zwischen Hann. Münden und Dransfeld gleichen sich weiter an. Seit dem 01.01.2016 werden in Hann. Münden dafür 2,88 Euro je Kubikmeter verlangt, in Dransfeld lediglich 2,82 Euro je Kubikmeter. Dies entspricht einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von ca. 15 Prozent

Im Jahr 2016 sind steigende Versicherungsbeiträge bei der Wohngebäudeversicherung zu verzeichnen, die Anpassung erfolgt um ca. 17 Prozent. Für das Jahr 2017 wurde eine Erhöhung der Beiträge um weitere 30 Prozent prognostiziert. Aus diesem Grund haben wir den Versicherer gewechselt, so dass es im Jahr 2017 lediglich bei einer Erhöhung um ca. 17 Prozent bleiben wird.

Die Gebäudereinigung wird erstmalig seit dem 01.04.2016 im gesamten Bestand nicht mehr von den Mieterinnen und Mietern, sondern vom Bauverein durchgeführt. Die Kosten dafür sind als Betriebskosten umlagefähig und werden erstmals in der Betriebskostenabrechnung 2016 abgerechnet.

Im Jahr 2016 ist der Arbeitspreis bei Erdgas um ca. 6 Prozent gesenkt worden, daher sind die Heizkosten, durch die Verbrauchswerte im Jahr 2016 nicht wesentlich gestiegen.

### **Sicherheit: Legionellenprävention und Rauchwarnmelder**

Unsere Wohnungen sind entsprechend § 44 Niedersächsische Bauordnung mit Rauchwarnmelder, die regelmäßig gewartet werden,

ausgestattet. Ebenso werden die grundsätzlich alle Warmwasserleitungen regelmäßig auf Legionellen von einem zertifizierten Labor untersucht. Im Bedarfsfall werden unverzüglich, unter Kontrolle des Gesundheitsamtes Göttingen, notwendige Desinfektionsmaßnahmen eingeleitet.

### **Flüchtlinge als Chance begreifen, Integration fördern**

Der Stadt Hann. Münden ist es weiterhin nicht gelungen, durch wirtschafts- und sozialpolitische Konzepte, einer veränderten Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Bis zum Jahr 2020 wird die Stadt Hann. Münden 9,8% seiner Einwohnerinnen und Einwohner verlieren. Das bedeutet, dass ca. 2.500 Menschen (dann ca. 24.000 EW) weniger in der südniedersächsischen Fachwerkstadt wohnen. Das fordert bereits jetzt ein Umdenken, denn die gesamte Infrastruktur wird sich verändern. Vom Krankenhaus, den Kindergärten, den Schulen, dem Einzelhandel, der Gastronomie, den Firmen, der Verwaltung bis hin zu den Versorgungsunternehmen, wird sich das Leben in dieser Stadt verändern. Alle verantwortlichen Akteure aus Verwaltung, Wirtschaft und Politik müssen sich zu einem Umdenken bewegen, um gemeinsam wirkungsvolle Konzepte zu entwickeln.

Die Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten sollten als Chance gesehen werden, so dass über notwendige und gesteuerte Integrationsmaßnahmen den neuen Bürgern ein Zuhause gegeben wird. Der Bauverein hat sich im Rahmen seiner Möglichkeiten daran beteiligt und in der Zimmerbreite 18 – 22 Wohnraum für 22 „Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge“ und einem Betreuerbüro geschaffen. Weitere Wohnungen wurden für Flüchtlinge dezentral zur Verfügung gestellt.

## **Modernisierung und Instandhaltung**

Im Berichtsjahr 2016 wurden 30 kleinere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie drei umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Dabei wurden Bäder und Küchen mit neuen Fliesen, Wasserleitungen und Sanitärobjekten versehen, Elektroverteilungen, Wohnungseingang- und Zimmertüren erneuert, sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt. Außerdem wurden teilweise Fenster erneuert und Rollläden eingebaut. Außerdem wurden noch acht Treppenhäuser saniert.

### **Auf der Trift 25 und 26**

Außerdem wurde noch ein weiteres Quartier des Bauvereins saniert. Nachdem das Haus „Auf der Trift 24“ bereits 2002 energetisch modernisiert wurde, begannen die Arbeiten in den Nachbarhäusern Nr. 25 und 26 im Jahr 2016.

Die Dächer mussten erneuert werden, Zentralheizungen wurden eingebaut, ein Wärmedämmverbundsystem wurde angebracht und die Fenster modernisiert.



### Zimmerbreite 14-22

Eine weitere Modernisierung wurde in der Zimmerbreite 14-22 durchgeführt. Nach vielen Überlegungen, ob kompletter Abriss, Teilabriss oder eine Modernisierung erfolgen soll, wurde sich für Letzteres entschieden. Neben der Installation einer Energie effizienten Zentralheizung mit Solarthermie, wurden die Fenster erneuert, ein Wärmedämmverbundsystem sowie eine Lüftungsanlage eingebaut und die Wohnungen teilweise modernisiert. Die Entscheidung war richtig, was darauf zurückzuführen ist, dass sämtliche Wohnungen in kürzester Zeit wieder vermietet wurden.



### Am Entenbusch 70-116, Am Wittenborn 3-5

Im Geschäftsjahr 2016 ist das „Integrierte, energetische Quartierskonzept im Wohnquartier Am Entenbusch 70 – 116 und Am Wittenborn 3-5“ nach einem Jahr Planungs- und sechs Jahren Bauzeit im Jahr 2016 fertiggestellt worden.

Das Quartier erstrahlt durch die farblich modern gestalteten Fassaden im neuen Glanz, die Häuser wurden wärmegeklämt, erhielten neue Fenster und ein BHKW der Versorgungsbetriebe Hann. Münden (VHM) bringen das gesamte Quartier energetisch auf ein zeitgemäßes Niveau.



## Neues Energie-Projekt bereits im Bau – Am Sportplatz/Am Wiesenpfad

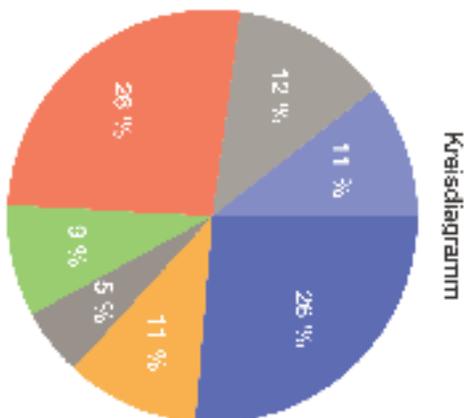
Das nächste Projekt wird am Sportplatz 1 – 15, 2 – 8 und am Wiesenpfad 46 und 54 umgesetzt. Die Wohnungen erhalten Trinkwasserstationen und die Energie fressenden Thermen gehören der

Vergangenheit an. Damit einher gehen diverse Sanierungen in den betreffenden Objekten.



## Auswertung der Fragebögen bei Beendigung des Mietverhältnisses

ANTWORT ZUM ENDE DES MIETVERHÄLTNISSSES	ZAHLE
Anzahlplatzwechsel	15
Wohnungend gefällt nicht	3
Wohnung zu groß	3
Wohnung zu klein	3
Nebenkosten sind zu hoch	3
Miete zu teuer	3
Möchte eine kleinere Wohnung	3
Schlechter Service des Bauvereins	3
Hat ein Eigentum gekauft	5
Probleme mit Nachbarn/auszuwecheln	3
Aus familiärer Gründen	15
Aus gesundheitlichen Gründen	7
Sonstige Gründe	3



- Anzahlplatzwechsel
- Wohnungend gefällt nicht
- Wohnung zu groß
- Wohnung zu klein
- Nebenkosten sind zu hoch
- Miete zu teuer
- Möchte eine kleinere Wohnung
- Schlechter Service des Bauvereins
- Hat ein Eigentum gekauft
- Probleme mit Nachbarn/auszuwecheln
- Aus familiärer Gründen
- Aus gesundheitlichen Gründen
- Sonstige Gründe

### Hausbewirtschaftung und Bestandsbewirtschaftung

Der Bauverein macht es sich zur Aufgabe, die vermieteten Wohnungen, das Wohnumfeld und die baulichen Anlagen durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sanieren.

Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2016:

- ◆ 824 Wohnungen
- ◆ 217 Garagen
- ◆ 8 überdachte Carportstellplätze  
(davon 2 eigen genutzt, Wiershäuser Weg 17)
- ◆ 123 einfache Parkplätze (incl. 6 Besucherparkplätze  
neben der Geschäftsstelle so wie
- abzüglich 2 Parkplätze wegen seniorengerechter  
Parkneuausrichtung)
- ◆ 2 gewerblich genutzte Einheiten  
(Friseur und Apotheke)
- ◆ 1 eigen genutzte Einheit (Lager, Schützenstraße)
- ◆ 1 Geschäftsstelle (Wiershäuser Weg 17)

## Wohnungswirtschaft - Mieterwechsel - Fluktuation

Der Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende ist in unserem Geschäftsgebiet nicht mehr so entspannt, wie in den vergangenen Jahren. Freier Wohnraum ist immer schwieriger zu bekommen, so dass auch unsere Wohnungsgenossenschaft mittlerweile wieder Wartelisten führt. In Dransfeld ist freier Wohnraum noch schwieriger zu bekommen, so dass auch die Nachfrage bei uns gestiegen ist. Gekündigte Wohnungen können in der Regel sofort wieder vermietet werden. Nach Beurteilung des Vorstandes ist die Fluktuation allerdings weiterhin zu hoch.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 140 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 16,9 % und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr (14,7 %) von 2,2 %. Insgesamt wurden 204 neue Mietverhältnisse vereinbart. Im eigenen Bestand zogen 5 Mietparteien um und 11 Mietverträge mussten wegen familiärer Veränderungen (Namensänderung, Tod eines Partners oder Trennung) geändert werden.

Der Vorstand fühlt sich durch die aktive Mieter- und Wohnungswerbung (Homepage, Tageszeitungen, Immo-Scout 24, Immo-Welt, Info-Schaukästen) bestätigt, um die zügige Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen sicherzustellen und um evtl. aufkommende Leerstände zu vermeiden.

Durch die (Teil-) Modernisierungen der Wohnungen (Fliesenspiegel in Küchen und Bädern, die elektro- und sanitären Einrichtungen und die heizungstechnischen Anlagen erneuern), um sie dem heutigen Standard anzupassen, gelingt es uns den Ansprüchen und Wünschen unserer Mietinteressenten gerecht zu werden.

### Soziales Engagement

Der Bauverein sieht sich als sozial- und wohnungspolitischer Bestandteil der Städte Hann. Münden und Dransfeld. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch das öffentliche Engagement, das in Spenden an öffentliche, gemeinnützige Einrichtungen, Vereine und Verbände zum Ausdruck gebracht wird.

## Unsere Wohnungsbaugenossenschaft

### Rechtliche Grundlagen, Mitgliederbewegung, Geschäftsanteile

#### 1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

Unsere Genossenschaft ist beim Amtsgericht Göttingen im Genossenschaftsregister, Blatt-Nr. 110108, eingetragen. Die von der Mitgliederversammlung beschlossene Satzung, zuletzt geändert am 28.11.2012 wird jedem Mitglied bei Eintritt in die Genossenschaft mit einem Mieterordner und weiteren Unterlagen ausgehändigt.

#### 2. Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Die Mitgliederzahl verminderte sich im Geschäftsjahr 2016 um 20 Mitglieder auf 1.566 Mitglieder (2015 = 1.586 Mitglieder). Dagegen erhöhten sich die Anteilszeichnungen im Geschäftsjahr 2016 um 245 Geschäftsanteile von 6.287 Geschäftsanteilen auf 6.532 Geschäftsanteile. Damit stiegen die Geschäftsanteile im neunten Jahr in Folge.

## Kennzahlen

Kennzahlen				
	in Tsd. € 2016	2016	in Tsd. € 2015	2015
<b>Eigenkapitalquote</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	6.871,48		6.454,54	
Bilanzsumme	23.958,23	28,68%	23.660,30	27,28%
<b>Anlageintensität</b>				
Anlagevermögen	20.952,71		20.593,77	
Bilanzsumme	23.958,23	87,46%	23.660,30	87,14%
<b>Fremdkapitalkostenbeitrag</b>				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	385,33		405,87	
Langfristiges Fremdkapital	14.433,91	2,87%	14.435,88	2,01%
<b>Fremdfinanzierung des Umsatzes</b>				
Langfristiges Fremdkapital	14.433,91		14.435,88	
Umsatzerlöse	3.976,77	362,96%	3.851,16	371,59%
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	410,8		294,6	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	6.871,48	5,98%	6.454,54	4,56%
<b>Gesamrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	812,15		716,88	
Bilanzsumme 31.12.	23.958,23	3,39%	23.660,30	3,03%
<b>Umsatzrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	410,8		294,6	
Umsatzerlöse	3.976,77	10,33%	3.851,16	7,84%
<b>Erlöschmälerungsquote</b>				
Erlöschmälerungen	42,77		63,20	
Gesamtsolnmiete	2.806,00	1,6%	2.584,66	2,4%
<b>Finanzkraft</b>				
Cashflow nach DVFA/SC	1.015,00		1.121,20	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	14.433,91	7,03%	14.435,88	7,77%
<b>Anlagendeckungsgrad II</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung + Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo	21.701,45		21.289,64	
Anlagevermögen	20.952,71	103,57%	20.593,77	103,28%
<b>Zinsaufwand pro m² Wohnfläche</b>				
Wohn- und Nutzfläche m²	46.149		46.316	
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	385,33	8,00 t	405,87	8,40 t
<b>Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	385,33		405,87	
Gesamtsolnmiete abzgl. Erlöschmälerung	2.564,11	15,00%	2.521,46	16,10%
<b>Zins- und Tilgungshbelastung pro m² Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u.a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.325,37		1.191,89	
Gesamtsolnmiete abzgl. Erlöschmälerung	2.564,11	51,7%	2.521,46	47,3%
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>				
Fremdkapital	14.433,91		14.435,88	
Cashflow nach DVFA/SC	1.015,00	14,2 Jahre 14,22%	1.121,20	12,8 Jahre 12,06%

## **Danke!**

Der Vorstand bedankt sich bei unseren Mieterinnen und Mietern, den Mitgliedern, unseren Geschäftspartnern und Firmen, mit denen wir eine stets faire, vertrauensvolle und harmonische Partnerschaft pflegen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg und Spaß bei ihrer dienstlichen Tätigkeit in unserer Genossenschaft.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2016.

Der Vorstand bedankt sich bei den regionalen Pressemedien, die mit interessanten Artikeln über uns berichtet haben. Auch dadurch wurde uns die Möglichkeit gegeben, unsere Dienstleistung der interessierten Öffentlichkeit vorzustellen.

Abschließend gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Behörden, Verwaltungen, Vereinen und Verbänden, für die stets kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hann. Münden, 22.05.2017

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
**Der Vorstand**

**Jörg Wieland**

**Rolf Vogt**

**Sabine Dzukowski**

## Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2015	2016
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.586 (+6)	<b>1.566</b> <b>(-20)</b>
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	6.287 (+300)	<b>6.532</b> <b>(+245)</b>
Geschäftsanteil EUR	420	<b>420</b>
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	826	<b>824</b>
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	331	<b>331</b>
Bilanzsumme TEUR	23.660	<b>23.958</b>
Anlagevermögen TEUR	20.593	<b>20.952</b>
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.573	<b>2.696</b>
Rücklagen TEUR	6.068	<b>6.493</b>
Bilanzgewinn EUR	97.549	<b>102.674</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	3.803	<b>3.875</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.528	<b>1.711</b>
Neubautätigkeit:		
• Wohnungen	0	<b>0</b>
• Garagen	0	<b>0</b>
• Stellplätze/Carports	0	<b>0</b>

# Jahresabschluss

- **Bilanz**
- **Gewinn- und Verlustrechnung**

und Anhang

zum 31. Dezember 2016

**Gemeinnütziger Bauverein  
in Münden eG**

## Jahresabschluss zum 31.12.2016

### Bilanz

#### Aktivseite

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.047,00	4.318,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.336.096,06	19.954.515,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	477.187,24	458.252,82
3. Grundstücke ohne Bauten	11.142,38	11.142,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	98.407,50	97.007,25
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.232,00	87.229,00
	20.949.365,19	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen gesamt	20.952.712,19	20.593.765,06
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unerfüllte Lieferungen	1.388.779,49	1.281.702,48
2. Andere Vorräte	19,15	3.208,79
	1.388.798,64	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	130.456,37	150.111,40
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.578,90	18.090,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	22.179,78	58.023,83
	173.215,05	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.020.460,20	605.124,30
2. Bausparguthaben	385.719,61	717.643,22
	1.416.179,71	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
I. Geldbeschaffungskosten	23.327,32	25.352,53
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.007,16	7.280,77
	29.334,48	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.958.251,77</b>	<b>25.693.300,91</b>

**Passivseite**

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gesellschafter		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.831,11	110.355,54
2. der verbleibenden Mitglieder	2.696.328,17	2.573.991,71
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00	40.740,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.026,78 (Vorjahr: € 19.103,38)	2.877.799,28	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestell.: € 37.032,18 (Vorjahr: € 29.464,73)	474.770,91	437.768,75
2. Bauerneuerungsrücklage	280.519,29	280.519,29
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestell.: € 250.345,27 (Vorjahr: € 167.633,34)	2.742.058,62	2.511.711,35
	3.510.378,82	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	370.021,82	264.647,34
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-287.317,43	-197.096,07
	82.704,39	
Eigenkapital gesamt	6.193.950,29	6.068.608,31
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGANTEIL</b>	755.284,01	771.731,65
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	372.121,09	350.771,22
2. Steuer-rückstellungen	11.604,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	64.866,55	58.916,55
	448.591,64	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.715.488,00	13.874.056,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	722.853,50	766.679,33
3. Erhaltene Anzahlungen	1.360.082,28	1.360.131,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.702,24	71.373,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.082,13	284.100,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 13.828,11 (Vorjahr: € 21.515,13)	177.774,62	174.685,20
	16.214.702,77	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	45.320,66	57.983,26
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.958.251,77</b>	<b>23.860.300,91</b>

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG  
Hann. Münden

### 3 Gewinn- und Verlustrechnung

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.875.258,88	3.303.417,91
b) aus Betreuungstätigkeit	52.311,65	50.709,65
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>49.188,51</u>	0,00
	3.976.773,47	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	105.077,03	35.413,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15.280,00	12.830,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	225.301,75	126.029,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.711.116,39	1.525.577,24
6. Rohergebnis	2.611.315,97	2.499.903,64
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-545.588,80	-525.240,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-120.051,17	-141.519,57
davon für Altersversorgung: € 6.771,40 (Vorjahr: € 34.535,41)		
	665.640,07	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	818.681,83	301.032,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	197.640,51	180.941,41
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,00	56,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.045,88	5.478,54
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-101.512,28	-122.037,21
davon: Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 16.209,00 (Vorjahr: € 18.167,00)		
13. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-5.431,87
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-43.590,61</u>	<u>0,00</u>
15. Ergebnis nach Steuern	493.228,62	421.131,75
16. Sonstige Steuern	123.307,01	126.531,11
17. Jahresüberschuss	370.021,62	294.600,64
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Ergebnisrücklagen	-37.002,16	-29.151,73
b) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Ergebnisrücklagen	200.045,27	167.633,34
	<u>-207.347,43</u>	<u>138.481,61</u>
19. Bilanzgewinn	<u>102.674,19</u>	<u>97.919,27</u>

## Anhang des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn und Verlustrechnung ergaben sich lediglich geringe Veränderungen durch die erstmalige Anwendung des BilanzrichtlinieUmsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17.07.2015. Die in der Bilanz und der Gewinn und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden nicht bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:

Einzelne bisher unter dem Posten "Sonstige betriebliche Erträge" ausgewiesene Erlöse werden auf Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€ 32,83), Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (€ 1.891,50) und auf Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (€ 49.169,94) umgegliedert. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind insoweit aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 3.899.428,82 ergeben. Den bisher unter dem Posten "Außerordentliche Aufwendungen" ausgewiesene Anpassungsbetrag zur Rückstellung für Pensionsverpflichtungen wird auf Sonstige betriebliche Aufwendungen (€ 5.431,87) umgegliedert.

Die Vorjahreszahlen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insoweit aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 194.373,28 ergeben.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist im Übrigen beachtet worden.

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt: Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

#### Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts und andere Bauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungs und Herstellungskosten für das in 2014 angeschaffte, gemischt genutzte Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 59 Jahren verteilt.

Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt. Nach Fertigstellung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude um 34 Jahre verlängert.

Wegen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer für die Objekte "Am Sportplatz 28, 115, Hann. Münden" sowie "Auf der Trift 25 und 26, Hann. Münden" um 10 bis 18 Jahre verlängert.

Die Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie SWRL 2012 ermittelt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

#### Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

### Betriebs und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet. Von dem Wahlrecht, die selbstständig beweglichen Anlagegüter von (netto) € 150 bis € 410 sofort abzuschreiben, wurde im Wirtschaftsjahr keinen Gebrauch gemacht.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Ausgaben aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet.

Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn und Gehaltssteigerung von 2% (Rententrend 2%, Aktiventrend 1,5% und Fluktuation 0,00%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 4,01% (Vorjahr: 3,89%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten der Aufwandsposten "Sonstigen betrieblichen Aufwand" der Rückstellung zugeführt. Zum 31.12.2016 sind noch € 43.454,91 zu verteilen.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

#### Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vor- jahres €	Finstellung aus dem Bilanzge- winn des Vor- jahres €	Finstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	137.768,75	0,00	37.032,16	0,00	174.770,91
Baureparaturrücklage	298.540,21	0,00	0,00	0,00	298.540,21
Andere Ergebnissrücklagen	2.511.711,55	0,00	330.545,27	0,00	2.742.056,82
<b>Summe</b>	<b>3.245.020,51</b>	<b>0,00</b>	<b>267.577,43</b>	<b>0,00</b>	<b>3.512.337,94</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

### Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG i. H. v. € 13.735,53 (Vorjahr: € 10.433,23) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.386.779,49 (Vorjahr € 1.281.702,46) noch nicht abgerechnete Betriebs und Heizkosten enthalten.

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bisherigen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 46.486. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten, Steuerberatung	9.216,55
Prüfungskosten	13.500,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Urlaubsverpflichtung	20.800,00
Veröffentlichung	2.500,00
Aufbewahrungskosten	<u>14.850,00</u>
	64.086,55

### Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

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

### Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr 2016 beträgt die Staffelabschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Verbindlichkeitsarten	insgesamt		davon		gekürzt	Anteil der Zuführung <sup>1)</sup>
	31.12.2016 €	+ 1. Jahr €	Rücklaufzeit 1-5 Jahre €	+ 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.715.188,00 (13.074.000,18)	1.089.083,31 (856.271,27)	4.858.482,08 (4.388.030,64)	7.897.812,53 (6.409.747,80)	13.715.188,00 (13.074.000,18)	50% (49%)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	722.953,58 (786.670,55)	40.276,03 (40.811,56)	177.229,80 (170.244,11)	501.917,75 (525.725,40)	722.953,58 (786.670,55)	58% (49%)
Forderungen aus Lieferungen	1.366.582,28 (1.566.161,78)	1.366.582,28 (1.566.161,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.366.582,28 (1.566.161,78)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.782,21 (71.373,07)	71.782,21 (71.373,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	71.782,21 (71.373,07)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.302,13 (204.300,55)	160.302,13 (204.300,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	160.302,13 (204.300,55)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	177.731,52 (174.660,20)	169.861,81 (166.638,07)	0.738,71 (6.047,18)	0,00 (0,00)	177.731,52 (174.660,20)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.211.782,72</b> <b>(14.847.220,52)</b>	<b>2.872.314,00</b> <b>(2.005.320,46)</b>	<b>4.012.703,68</b> <b>(4.476.428,61)</b>	<b>7.499.180,20</b> <b>(6.066.471,61)</b>	<b>15.211.782,72</b> <b>(14.847.220,52)</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- wert zum 01.01.2016	Zugänge aus Geschäftsjahr	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs- wert zum 31.12.2016	Kumulierte Abrechnungen zum 31.01.2016	Abschreibung an der Geschäftsjahr 2016	Anrechnung der Abrechnungen in Zusammenhang mit Anlagen	Kumulierte Abrechnungen zum 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2016
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an Software Rechner und Wertpap.	72.355,75	0,00	0,00	72.355,75	69.037,75	2.271,00	0,00	70.308,75	2.047,00	4.318,00
<b>Buchanlagen</b> Grundstücke und Rechte an Grundstücken Grundstücke mit Gesamtschulden	32.300.374,32	1.243.045,21	201.119,44	33.342.300,09	12.345.650,72	759.991,06	101.635,77	13.002.214,03	21.539.036,68	19.954.575,50
Grundstücke ohne Technische Anlagen und Maschinen	11.142,39	0,00	0,00	11.142,39	0,00	1,00	0,00	1,00	11.142,39	11.142,39
Betriebs- und Gesamtschulden	290.261,19	6.896,22	0,00	297.157,41	163.032,79	17.963,32	0,00	181.035,51	66.232,00	67.229,10
<b>Finanzanlagen</b>	33.677.818,10	1.277.095,43	201.119,44	34.653.794,09	12.889.871,04	818.393,83	101.635,77	13.704.428,90	20.948.385,18	20.688.147,06
<b>Anderer Finanzvermögen</b>	1.300,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	33.881.473,85	1.277.095,43	201.119,44	34.727.449,84	13.057.708,79	818.664,83	101.635,77	13.774.737,82	20.952.712,19	20.593.765,06

**D. Sonstige Angaben****Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

**Zahl der Arbeitnehmer**

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2016 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 16 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

**Mitgliederbewegung**

Ende 2015	1.586
Abgang 2015 verstorbene Mitglieder	<u>13</u>
Anfang 2016	1.573
Zugang 2016	156
Abgang 2016	<u>163</u>
Ende 2016	1.566

**Organe der Genossenschaft****Mitglieder des Vorstandes**

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Rolf Vogt	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Ing. Architekt
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Sozialarbeiterin

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Ronald Schminke	Vorsitzender	Mitglied des Niedersächsischen Landtages
Gisela Steinmann	Stellvertr. Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin a.D.
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Rolf Bilstein		Geschäftsführer
Dirk Aue		Amtsleiter

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

**E. Verwendung des Bilanzgewinns****Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,**

	€
nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss	370.021,62
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage	37.002,16
und gem. § 28 Buchst. n) der Satzung in Andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen)	<u>230.345,27</u>
eingestellt wurden, den <b>verbleibenden Bilanzgewinn</b>	102.674,19
<b>wie folgt verwendet:</b>	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten	
Geschäftsguthaben am 01.01.2016 von € 2.566.854,71	<u>102.674,19</u>

Hann. Münden, 22.05.2017

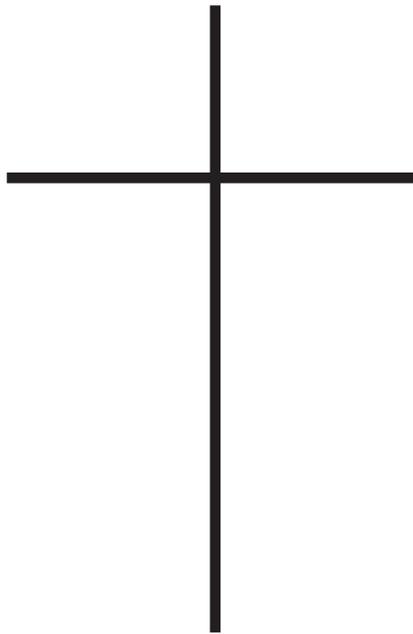
**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
**Der Vorstand**

**Jörg Wieland**

**Rolf Vogt**

**Sabine Dzukowski**

**Im Jahr 2016 betrauern wir den Tod nachstehender Mitglieder**



Appel, Günter  
Bach, Gerd  
Didion, Dorothea  
Prof. Dr. Faulstich, Peter  
Gaebler, Valentine  
Gans, Heinz-Dieter  
Großhennig, Rosemarie  
Heller, Katharina  
Hobein, Elisabeth  
Jürga, Wilfried  
Katzer, Gerda  
Kilian, Klaus-Dieter  
Köhler, Elli  
Körber, Helga  
Leitner, Eckhard  
Leitner, Olga  
Löber, Erika  
Malecki, Günter  
Machlov, Emma  
Millat, Bernd  
Reck, Kurt  
Rödde, Herbert  
Tauer, Werner  
Wagener, Hans-Joachim  
Wedekind, Liesel

Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

## Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat und Vorstand unserer Wohnungsbaugenossenschaft führten im Berichtsjahr 2016 drei gemeinsame Sitzungen durch. Der Aufsichtsrat tagte zweimal und führte einen Umlaufbeschluss durch. Die Mitgliederversammlung tagte einmal im Berichtsjahr. Die Prüfungskommission tagte bei Bedarf.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsan-

weisung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat den für ihn festgelegten Förderungs-, Beratungs- und Überwachungsauftrag im Berichtsjahr erfüllt.

Die wesentlichen Themen dieser Sitzungen waren:

- **Die Beratung und Beschlussfassung über die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen,**
- **Beschluss über den Wirtschaftsplan,**
- **Bericht über die Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage,**
- **Bericht über das Forderungsmanagement,**
- **Bericht über die ordnungsgemäße Durchführung des Risikomanagements,**
- **Bericht über die Leerstandsstatistik,**
- **Bericht über das Personalwesen,**
- **Bericht über die Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung.**

Die für das Berichtsjahr 2016 geplanten Baumaßnahmen wurden termin- und fachgerecht sowie unter Einhaltung der Planungsziele durchgeführt. Der Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2016 mit dem ausführlichen Bericht des Vorstandes zur Lage unserer Genossenschaft wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und erläutert. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben einen gemeinsamen Gewinnverteilungsvorschlag beschlossen, den sie der Mitgliederversammlung zum Beschluss vorlegen.

Der Aufsichtsrat unterstützt weiterhin Planungen und Maßnahmen des Vorstandes, um eine gezielte Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. hat das Geschäftsjahr 2015 geprüft. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG wurde vorbehaltlos erteilt und der Abschlussprüfer bescheinigte die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss 2015 sowie der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Die Vermögens- und Finanzlage der Geschäftsentwicklung sind geordnet, die

Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Satzungsgemäß scheidet Frau Gisela Steinmann und Herr Ronald Schminke aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Im Geschäftsjahr wurden wieder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes durchgeführt, um eine optimale Vermietbarkeit der Wohnungen zu fördern. Die Maßnahmen waren notwendig, um eine zügige Wiedervermietung zu gewährleisten, aber auch um den Wohnungsstandard zeitgemäß anzupassen. Die gute Vermietungssituation zeigt, dass die bisher eingeleiteten Maßnahmen zielführend und richtige Entscheidungen waren.

Der Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtszeitraum bei allen Entscheidungen zuerst davon leiten lassen, was für die Mieter gut und sinnvoll ist, aber andererseits auch die ökonomische Seite nicht überfordert. Wenn beides darstellbar und ausgewogen war, wurde folgerichtig entschieden. Deshalb zeigt sich der Aufsichtsrat wiederholt erfreut über das gute Geschäftsergebnis 2016. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seine Anerkennung und seinen herzlichen Dank aus. Er verbindet damit die Hoffnung auf eine weitere harmonische Zusammenarbeit zum Wohl und weiteren positiven Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Hann. Münden, 22.05.2017

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**

**Der Aufsichtsrat**

Ronald Schminke, MdL  
Vorsitzender



**Wir sind für Sie da!**  
**Rund um die Uhr!**  
365 Tage im Jahr!

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17

34346 Hamm, Münden

Tel.: 05541 956080

Fax: 05541 956088

Email: [info@bauverein-muenden.de](mailto:info@bauverein-muenden.de)

[www.bauverein-muenden.de](http://www.bauverein-muenden.de)