

Geschäftsbericht 2018



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2017	2018
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.602 (+36)	1.587 (-15)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	6.899 (+367)	6.903 (+4)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	864	862
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	24.755	24.911
Anlagevermögen TEUR	21.405	21.313
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.850	2.866
Rücklagen TEUR	6.677	7.154
Bilanzgewinn EUR	89.791	177.577
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	4.127	4.231
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.794	1.802
Neubautätigkeit:		
• Wohnungen	0	0
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carports	0	0

Einladung

zur 115. Mitgliederversammlung



am Donnerstag, 27. Juni 2019 um 19.00 Uhr

im BISTRO voie 1 (Bahnhof), Adam von Trott zu Solz-Platz 2, 34346 Hann. Münden.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Gedenken
4. Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) für den Jahresabschluss 2017
5. Jahresberichte: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
6. Bericht über den Jahresabschluss 2018
7. Genehmigung des Jahresabschlusses 2018
8. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2018
9. Entlastung: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
10. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss 2018 und der Prüfungsbericht für das Jahr 2017 liegen in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 bis 16.00 Uhr (Montag – Donnerstag) zur Einsichtnahme aus (das Recht zur Einsichtnahme haben nur Mitglieder). Bei Bedarf wird für Mitglieder aus Hann. Münden und Dransfeld zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung 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 zu einem Imbiss ein.

Für den Aufsichtsrat

Der Vorstand

Ronald Schminke
Vorsitzender

Jörg Wieland
Vorsitzender

Sabine Dzukowski

Lagebericht

des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019

Wirtschaft weiter 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 abgelauene 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 %). 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.

So hatte die Branche 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).



Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich 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).

Auf der Trift 26, Hann. Münden

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.

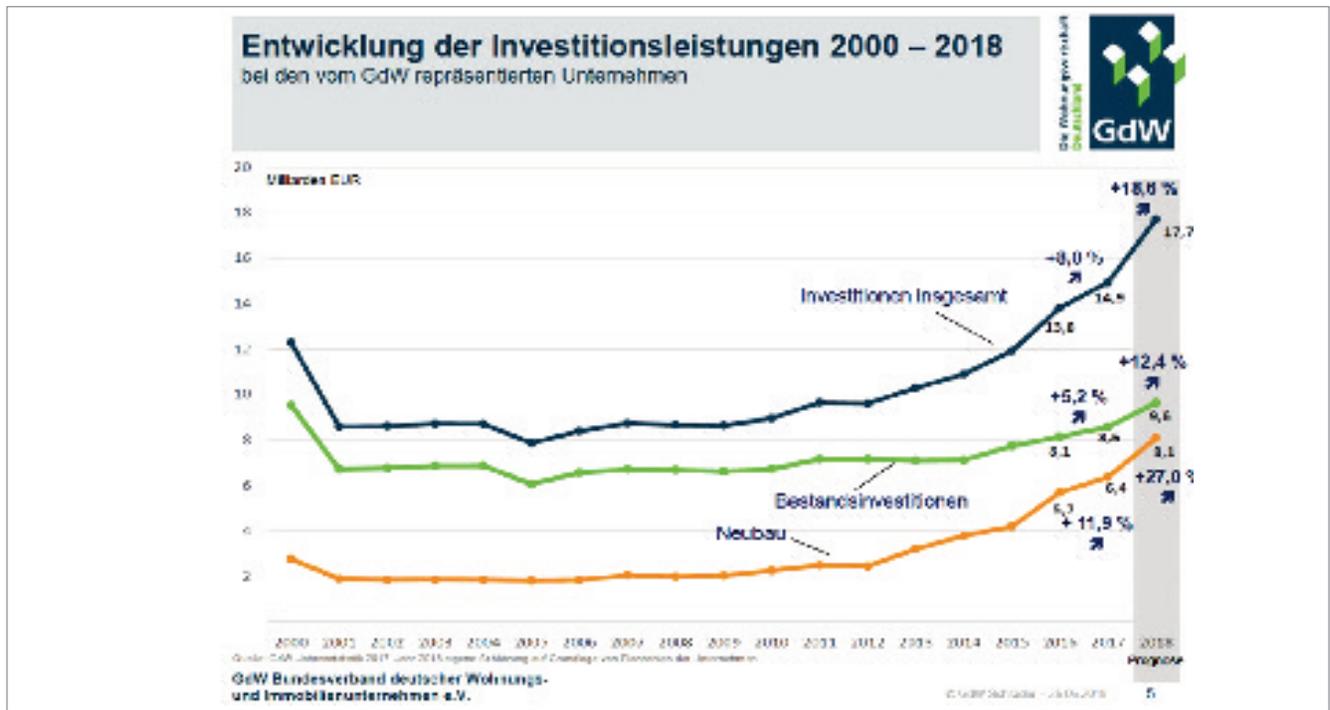
Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben.

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 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. 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.

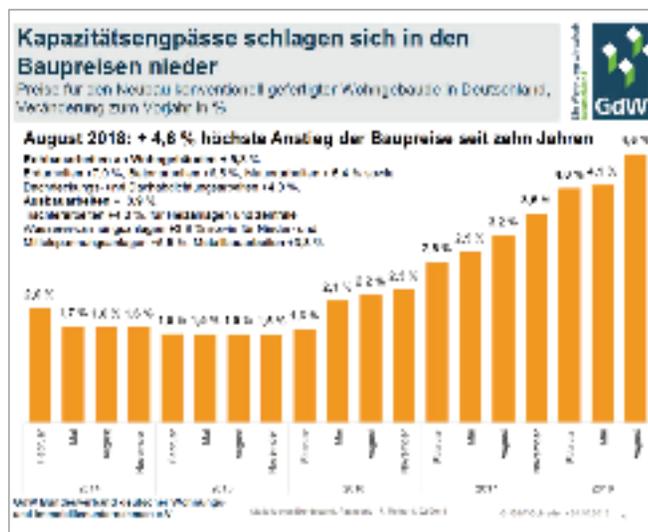
Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.



**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).



Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. 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.

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).

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 Vorjahres-

quartal 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 %).

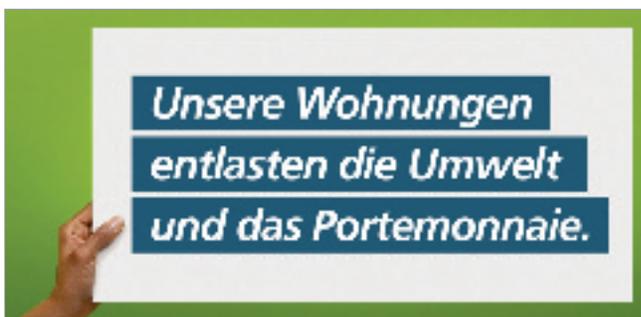
Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

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 gedämpft. 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 %. 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 %).



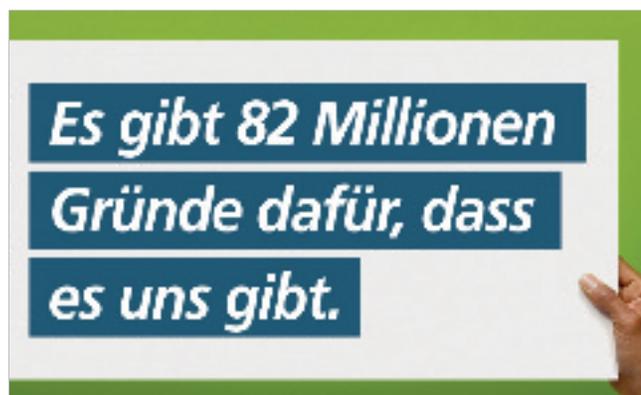
Prognose für Deutschland

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. 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 verzeich-

nen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten



Unternehmenszahlen

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

	PLAN 2019 T€	PLAN 2018 T€	IST 2018 T€	IST 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.186	4.176	4.231	4.127
Instandhaltungsaufwendungen	1.812	1.812	1.802	1.794
Zinsaufwendungen	415	410	332	375
Jahresüberschuss	149	145	443	216

Zu den vorstehend aufgeführten Planzahlen ist Folgendes anzumerken:

Im Kalenderjahr 2017 hat die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG in Hann. Münden, Ortsteil Gimte, ein noch zu erschließendes Baugrundstück erworben. Damit die Unternehmenszahlen zu den Vorjahren vergleichbar bleiben, sind für dieses Grundstück keine Angaben in den oben genannten Unternehmenszahlen aufgeführt.

In 2018 wurde ein Bebauungsplan aufgelegt, der im Dezember 2018 beschlossen und am 01.04.2019 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen veröffentlicht und somit rechtsverbindlich wurde. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 36,34 €/m² (Vorjahr 36,15 €/m²). Zusätzlich wurden ca. 867.500 € (Vorjahr ca. 1.273.000 €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstiger, in Anspruch genommener, Prolongationen weiter 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 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

VERMÖGENSLAGE					
	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	1	0,0	1
Sachanlagen	21.310	85,5	21.403	86,5	-93
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>21.313</u>	<u>85,5</u>	<u>21.405</u>	<u>86,5</u>	<u>-91</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristige</u>					
Übrige Aktiva	5	0,0	4	0,0	1
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	421	1,7	372	1,5	49
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.511	6,1	1.486	5,9	46
Flüssige Mittel	1.489	5,9	1.326	5,4	143
Forderungen und übrige Aktiva	193	0,8	183	0,7	10
	<u>3.594</u>	<u>14,5</u>	<u>3.346</u>	<u>13,5</u>	<u>249</u>
Gesamtvermögen	24.912	100,0	24.755	100,0	157
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.070	12,3	2.948	11,9	122
Rücklagen	3.907	15,7	3.640	14,7	267
Bilanzgewinn	178	0,7	90	0,4	88
	<u>7.155</u>	<u>28,7</u>	<u>6.678</u>	<u>27,0</u>	<u>477</u>
Sonderposten	800	3,2	820	3,3	-20
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristige</u>					
Rückstellungen	479	1,9	432	1,7	47
Übrige Verbindlichkeiten	11	0,0	10	0,0	1
Dauerfinanzierungsmittel	14.408	57,9	14.769	59,7	-361
	<u>14.898</u>	<u>59,8</u>	<u>15.211</u>	<u>61,4</u>	<u>-313</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	149	0,6	134	0,5	15
Erhaltene Anzahlungen	1.540	6,2	1.486	6,0	74
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	370	1,5	446	1,8	-76
	<u>2.059</u>	<u>8,3</u>	<u>2.046</u>	<u>8,3</u>	<u>14</u>
Gesamtkapital	24.912	100,0	24.755	100,0	157

Das Anlagevermögen beträgt 85,56 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um € 477.000 zu.

Der Jahresüberschuss beträgt € 444.000 vor Abzug der Dividende und Einstellung in die Rücklagen.

Die Eigenkapitalquote beträgt, bei um 0,6 % gestiegener Bilanzsumme, 30,32 % (Vorjahr 28,63 %).

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

2.2. Finanzlage

Die Finanzlage und das Jahresergebnis, sind im Geschäftsjahr 2018 als sehr gut zu bezeichnen. Durch den ausgewiesenen Bilanzgewinn ist auch die Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen (10% des Jahresüberschusses) und anderen Ergebnissrücklagen 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% (für Pflichtanteile) und 3% (für freiwillige Geschäftsanteile) weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Moderni-

sierung 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.

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 2,19 % nach 2,43 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel verminderten sich von € 778.400 um € 27.800 auf € 750.600.

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 nach dem DRS 21 erstellt.

Kapitalflussrechnung für 2018

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	443,9	216,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	874,9	862,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	46,9	44,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	20,7	20,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-206,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.141,0	1.105,6
Annahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	5,1	53,6
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-17,9	-372,6
Annahme/Zunahme sonstiger Aktiva	-229,7	-223,1
Annahme/Zunahme sonstiger Passiva	1,6	97,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	311,1	351,2
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	106,6	57,6
Ertragsteuerzahlungen	-85,6	-41,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.189,1	1.031,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,6	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	290,0	6,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-864,8	-1.322,2
Erhaltene Zinsen	2,8	2,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-574,6	-1.313,1
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	122,4	69,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	748,1	2.614,9
planmäßige Tilgungen	-993,8	-998,3
außerplanmäßige Tilgungen	-115,0	-1.396,4
Gezahlte Zinsen	314,2	356,4
Gezahlte Dividenden	-89,8	-102,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-642,3	31,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-27,8	-251,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	778,1	1.029,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	750,6	778,4
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2018 T€	2017 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	750,6	778,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	750,6	778,4

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtszeitraum um ca. 104.000 Euro auf 4.231.467,56 Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte) verminderten sich um 70,00 Euro von

43.927,15 Euro auf 43.857,15 Euro.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen erhöhte sich um ca. 91.500 EUR, das Umlaufvermögen erhöhte sich um ca. 255.000 EUR und das Gesamtvermögen erhöhte sich um ca. 156.300 EUR gegenüber dem Vorjahr.

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE			
	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	TC	C	TC
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	22.853	22.709	144 0
Vermögenswerte	21.313	21.105	-92 0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	1.540	1.304	236 0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	3.599	3.360	249 0
Finanzierungsmittel	2.059	2.016	13 0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	1.540	1.304	236 0

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

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

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017		Veränderungen
	TC	%	TC	%	TC
Umsatzerlöse	4.316	95,3	4.218	97,8	98
Bestandsveränderungen	46	1,0	78	1,8	-32
Gesamtleistung	4.362	99,3	4.296	99,6	66
Andere betriebliche Erlöse	20	0,5	10	0,3	10
Aktivierbare Eigenleistungen	7	0,2	4	0,1	3
Betriebsleistung	4.389	100,0	4.310	100,0	79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.602	-41,1	-1.794	-41,6	-8
Personalaufwand	-719	-16,1	-733	-17,0	14
Abreibungen	-875	-19,9	-863	-20,0	-12
Andere betriebliche Aufwendungen	-209	-4,8	-211	-4,9	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-332	-7,6	-375	-8,7	43
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-135	-3,1	-134	-3,1	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.072	-92,9	-4.110	-95,3	38
Betriebsergebnis	317	7,2	200	4,7	117
Finanzergebnis	3	0,0	2	0,0	1
Neutrales Ergebnis	231	5,3	73	1,7	158
Gewinnabhängige Steuern	-107	-2,4	-58	-1,3	-49
Jahresüberschuss	444	10,1	217	5,1	227

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen der Risikobetrachtung und -analyse sind 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.

Die Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren das Geschäftsfeld Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung konsequent weiter betreiben. Unter Einhaltung eines strikten Baukostencontrollings werden auch weiterhin Wohnungssanierungen durchgeführt, die das Bestandsportfolio der Genossenschaft erweitern, das zu marktüblichen und moderaten Vermietungspreisen.

Seit Jahren sind wir bestrebt und werden 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 2018 wurden und in 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), sowie die Nutzung weiterer alternativer Energiequellen angestrebt. Die Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten in Niedersachsen. Aufgrund des guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt moderater Nutzungsgebühren und einer zunehmenden Wohnungsnachfrage in Hann. Münden und Dransfeld sind wir überzeugt, dass unsere 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-Contractingprojekt eingebaut worden, um den dortigen Bestand mit Wärme und Warmwasser über ein Nahwärmenetz zu versorgen. Als Partner haben wir mit den Versorgungsbetrieben Hann. Münden (VHM) das Projekt umgesetzt.

Die 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 und bei Bedarf werden zur Sicherung günstiger Konditionen, Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).



Am Entenbusch

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, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen von T€ 4.186, Zinsaufwendungen von T€ 415 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.812. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 149. 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 Genossen-

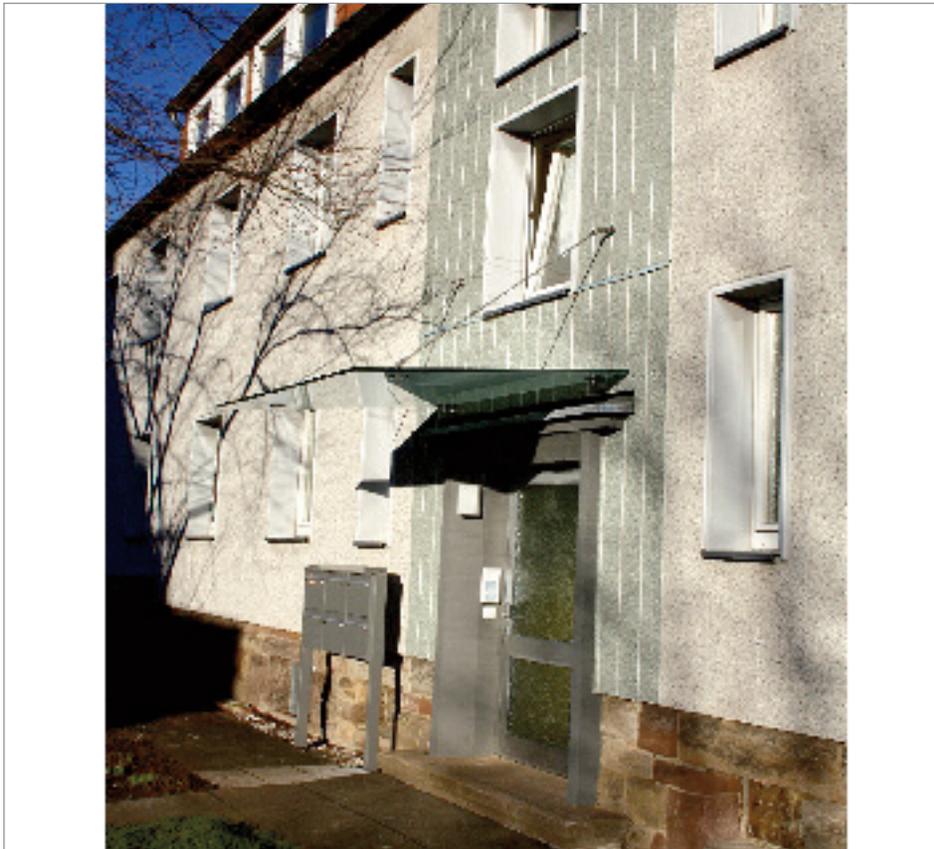
schaft erkennbar. Die durchschnittliche Sollmiete je m²-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen in den kommenden Jahren bis 2022 strukturell im Wohnungsbestand angemessen steigen. Strukturelle Mieterhöhungen wurden in 2018 realisiert.

Die Erlösschmälerungen für leerstehende 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).

Durch den Einsatz der Software des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) wird die Unternehmensplanung und das Risikomanagement als strategisches Entscheidungsmittel optimal ausgerichtet und beobachtet.

Die regelmäßige Überwachung und Kontrolle der Risiken im Rahmen des Risikocontrollings wird fortgeführt. Im Rahmen eines monatlichen Berichtswesens werden aktuelle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Risiken überwacht. Die Vermietungssituation wird ständig analysiert und bewertet, um das Leerstandsrisiko zu minimieren. Die Mitarbeiter/innen der Genossenschaft beobachten und kontrollieren den Wohnungsmarkt ständig, um Leerstände zu vermeiden. Die vorhandenen Wartelisten werden regelmäßig aktualisiert.

Die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung für Dritte soll auch in den kommenden Jahren durch gezielte Akquise weiter ausgebaut werden. 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.



Am Sportplatz

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.

Ein struktureller Leerstand ist nicht vorhanden, so dass von Vollvermietung gesprochen werden kann. Die Erlösschmälerungen resultieren aus modernisierungsbedingtem Leerstand. Die positive Ertragslage ist 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 2018 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) und internen Schulungen weitergebildet.

5. Ausblick auf die Jahre 2019 bis 2023 Qualität und Bestandssicherung

Die Ertragssituation unserer Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Modernisierungen und Instandhaltungen geprägt sein. Die Wohnungsnachfrage ist gut. Am Entenbusch/Am Wittenborn plant die Genossenschaft zwei

Wohnblöcke mit ca. 22-24 Wohnungen sowie eine Kindertageseinrichtung (KiTa) mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen zu bauen. Die KiTa wird dann an die Stadt Hann. Münden vermietet. Des Weiteren hat die Wohnungsgenossenschaft mit dem Baugebiet Wohnpark Gimte und dem Auflegen des Bebauungsplanes Nr. 068 ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Es wurden ca. 22.500 qm Grund und Boden erworben, die in 2019 – 2020 zum Bebauen veräußert werden. Aufgrund der guten Nachfrage laufen Verhandlungen zum Erwerb eines weiteren Grundstückes mit ca. 16.000 qm. In diesem Bereich sollen u.a. Mietswohnungen (Geschosswohnungsbau) gebaut werden.

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

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden die rechtlich möglichen und verantwortbaren Mieterhöhungsspielräume umgesetzt. Durch die Modernisierungsmaßnahmen sind seit 01.01.2019 nur noch 8%, anstatt bisher 11%, der Modernisierungskosten auf die Grundmiete umlagefähig. 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 in den nächsten Jahren mit keinem strukturellen Leerstand des Wohnungsbestandes, denn die Wohnungsnachfrage ist weiterhin gut und die geburtenstarken Jahrgänge verstärken die Nachfrage zusätzlich. Auch im Berichtsjahr hat sich die Nachfrage positiv entwickelt. 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.

Im Berichtsjahr wohnen noch 28 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge aus Eritrea, Äthiopien und Syrien in unseren Wohnungen. Sie werden von der Jugendhilfe Südniedersachsen e.V. betreut und besuchen in Hann. Münden die Schulen bzw. die Berufsschule.

Einige, der bisherigen Flüchtlinge haben mittlerweile eigene Mietverhältnisse mit uns gegründet und sind in der Berufsausbildung. Die Integration ist positiv verlaufen.

Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland (2007 - 2017)

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,0	-4,7	3,6	3,0	3,7	0,4	1,6	1,7	1,9	2,2	1,5

Die Wohnungswirtschaft in Hann. Münden und Dransfeld

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Situation für unsere Genossenschaft in den Geschäftsgebieten Hann. Münden und Dransfeld nicht verändert und es ist 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.

Allerdings ist ein Trend zum Zuzug in die Mittelstädte erkennbar, da hier noch die Mieten angemessen sind. Es profitieren nun auch Hann. Münden und Dransfeld von einer verstärkten Nachfrage, nicht nur durch Flüchtlinge oder Polizeistudenten, sondern auch durch Studenten.

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat sich die wohnungs- und gewerbewirtschaftliche Situation in der Stadt Hann. Münden im Vergleich zu den Vorjahren nicht wesentlich verändert. In der Innenstadt bemüht man sich erfolgreich (Burgstraße), dem Leerstand von Geschäften zu begegnen.

In Dransfeld ist die Gewerbesituation problemlos, während die Wohnungsnachfrage steigt, was auch von der Stadtverwaltung Dransfeld bestätigt wird.

Betriebskosten – Was bleibt, was ist neu?

Versicherungen: Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung

Die Kosten für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sind im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise stabil geblieben. Das wird auch für das Jahr 2019 der Fall sein.

Kosten der Objektpflege

Die Objektpflegekosten, welche den Winterdienst und die Gartenpflegearbeiten beinhalten wurden durch die Firma Schulz ausgeführt. Aufgrund der gestiegenen Lohn- und Materialkosten stiegen die Preise im Gegensatz zum Jahr 2017 zum 01.04.2018 um 8,5 %.

Kosten der Gebäudereinigung

Die Kosten der Gebäudereinigung sind für das Jahr 2018 nicht mehr angefallen, da diese wieder von den Mietern selbst übernommen wurde. Dieses schlägt sich positiv in den Betriebskostenabrechnungen nieder.

Kosten des Versorgers (Strom/Gas/Wasser)

Die Grund- und Arbeitspreise sind sowohl bei den Strom- als auch bei den Gaskosten stabil geblieben, ebenso der Verbrauchspreis der Wasserkosten. Lediglich der Grundpreis der Wasserzähler hat sich von 31,00 € auf 60,00 € pro Jahr erhöht.

Kosten der Wärmeversorgung (Heizkosten)

Das Jahr 2018 war um 0,8 °Grad Celsius wärmer als das Jahr 2017 und um 1,0 °Grad Celsius wärmer, als das langjährige Mittel. Gleichzeitig haben wir im Vergleich zum Jahr 2017 weniger Tage, an denen im Durchschnitt geheizt wurde (sog. Heizgradtage). Im Jahr 2018 sind 30 Heiztage weniger verzeichnet worden, als noch im Jahr 2017. Daher sind die Verbräuche in den meisten Liegenschaften auch entsprechend gesunken.

Kosten der Müllbeseitigung

Der Landkreis Göttingen hat im Vergleich zum Vorjahr 2017 die Behältergebühren für Restabfall und Kompost um 15 % erhöht, was zu einer Kostensteigerung der Positionen „Müllgebühren“ in den Betriebskostenabrechnungen führen wird. Lediglich die Haushaltsgebühr blieb unverändert.

Kosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes ab 2018

Wie bereits angekündigt, hat die Stadt Hann. Münden eine neue Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung erlassen. Somit sind ab dem 01.03.2018 wieder Kosten für die Abgaben der Straßenreinigung und des Winterdienstes für die Liegenschaften angefallen. Diese Kosten sind umlagefähig und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet. Der Bauverein ist verpflichtet, Abgaben der Straßenreinigung und des Winterdienstes für die Liegenschaften, die sich an den öffentlichen Straßen in Hann. Münden befinden, an die Stadt Hann. Münden zu zahlen.



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierung - der richtige Weg!

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

Modernisierung und Instandhaltung 2018

Im Berichtsjahr wurden mehrere kleinere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zwei umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden Bäder und Küchen mit neuen Fliesen, Wasserleitungen und Sanitärobjekten versehen, Elektroverteilungen, Wohnungseingangs- und Zimmertüren erneuert, sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.

Vogelbrunnenweg 5-9 und Wiesenpfad 1

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Objekte „Vogelbrunnenweg 5-9“ und „Wiesenpfad 1“ umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Dadurch konnten alte und abgängige Gasthermen aus den Wohnungen entfernt und eine Zentralheizung eingebaut werden. Diese Maßnahme wird den Mietern energetisch zu Gute kommen, indem je nach Nutzer- und Heizverhalten Kosten eingespart werden können.

In dem Zuge wurden zusätzlich die Treppenhäuser gestrichen, Fußböden erneuert und Gegensprechanlagen eingebaut. Ebenfalls gab es neue Briefkastenanlagen.

Auch der Außenbereich wurde umgestaltet und ein neuer Mülltonnenstandplatz geschaffen.



Während der Baumaßnahme



Nach der Baumaßnahme



Während der Baumaßnahme



Nach der Baumaßnahme

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 2018:

- ◆ 862 Wohnungen
- ◆ 217 Garagen
- ◆ 8 überdachte Carportstellplätze
(davon 2 eigen genutzt, Wiershäuser Weg 17)
- ◆ 124 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

In Hann. Münden und Dransfeld ist der Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende 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, dennoch ist die Fluktuation allerdings weiterhin zu hoch.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 115 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 13,35 % und einer Minderung im Vergleich zum Vorjahr (17,7 %) von 4,35 %. Insgesamt wurden 97 neue Mietverhältnisse vereinbart. Im eigenen Bestand zogen 16 Mietparteien um und 2 Mietverträge mussten wegen familiärer Ver-

änderungen (Namensänderung, Tod eines Partners oder Trennung) geändert werden. Durch die aktive Mieter- und Wohnungswerbung (Homepage, Immo-Scout 24, Immo-Welt, Info-Schaukästen) wird die zügige Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen sichergestellt, 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 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 2018 um 15 Mitglieder auf 1.587 Mitglieder (2017 = 1.602 Mitglieder). Die Anteilszeichnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 4 Geschäftsanteile von 6.899 Geschäftsanteilen auf 6.903 Geschäftsanteile. Damit stiegen die Geschäftsanteile im elften Jahr in Folge.

Kennzahlen

Kennzahlen

	in Tsd. €		in Tsd. €	
	2018	2018	2017	2017
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	7.592,82		7.128,83	
Bilanzsumme	24.911,93	30,48%	24.755,64	28,80%
Anlageintensität				
Anlagevermögen	21.313,90		21.405,39	
Bilanzsumme	24.911,93	85,58%	24.755,64	86,47%
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	316,17		358,41	
Langfristiges Fremdkapital	14.107,93	2,19%	14.768,67	2,43%
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	14.407,93		14.768,67	
Umsatzerlöse	4.315,57	333,66%	4.217,96	350,14%
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	550,5		274,5	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	7.592,82	7,25%	7.038,02	3,87%
Gesamtrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	883,02		649,65	
Bilanzsumme 31.12.	24.911,93	3,54%	24.755,64	2,62%
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	550,5		274,5	
Umsatzerlöse	4.315,57	12,76%	4.217,96	6,51%
Erlösschmälerungsquote				
Erlösschmälerungen	39,56		32,44	
Gesamt:sollmiete	2.796,14	1,4%	2.768,78	1,2%
Finanzkraft				
Cashflow nach DVF/WVG	1.141,00		1.105,60	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	14.407,93	7,92%	14.768,67	7,48%
Anlagendeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung, +Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo	22.490,52		22.299,16	
Anlagevermögen	21.313,90	105,52%	21.405,39	104,18%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m ²	49.407		47.997	
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	316,17	6,40 €	358,41	7,47 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	316,17		358,41	
Gesamt:sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	2.756,58	11,47%	2.736,34	13,10%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufw.lgfr.Fremdkapital + Tilgung lgfr.Fremdkapital	1.300,98		1.358,75	
Gesamt:sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	2.756,58	47,5%	2.736,34	49,6%
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital	14.107,93		14.768,67	
Cashflow nach DVF/WVG	1.141,00	12,8 Jahre	1.105,60	13,4 Jahre
		12,63%		13,36%

Danke!

Wir bedanken uns bei unseren Mieterinnen und Mietern, den Mitgliedern und unseren Geschäftspartnern und Firmen, mit denen wir eine stets faire, vertrauensvolle und harmonische Partnerschaft pflegen.

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

Ebenso danken wir auch dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr. Zum 30. September 2018 ist Herr Rolf Vogt, ehrenamtliches Vorstandsmitglied, aus unserem Vorstand ausgeschieden. Wir danken Herrn Vogt für die jahrzehntelange Tätigkeit und Zusammenarbeit zum Wohle unsere Wohnungsgenossenschaft.

Wir möchten uns bei den regionalen Pressemedien bedanken, die mit interessanten Artikeln über uns berichtet und uns dadurch die Möglichkeit eröffnet haben, unsere Dienstleistung einer breiten 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, 31.05.2019

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Sabine Dzukowski

Jahresabschluss

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

und Anhang

zum 31. Dezember 2018

**Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG**

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.483,00	601,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.725.571,79	20.808.572,63
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	425.987,24	436.742,24
3. Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	11.142,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	37.125,00	66.765,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.193,00	52.435,00
6. Bauvorbereitungskosten	31.099,57	27.770,37
	<u>21.310.113,99</u>	
III. Finanzanlagen		
Andero Finanzanlagen	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen gesamt	<u>21.313.901,99</u>	<u>21.406.389,38</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	420.549,90	372.603,11
2. Unfertige Leistungen	1.510.850,80	1.464.997,31
3. Andere Vorräte	100,47	234,97
	<u>1.931.513,23</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	105.435,31	110.781,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.774,55	22.156,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	48.312,68	22.006,23
	<u>172.522,54</u>	
III. Flüssige Mittel und Bauspargulhaben		
1. Kassenbestand, Gulhaben bei Kreditinstituten	750.644,39	776.408,53
2. Bauspargulhaben	718.831,71	547.489,75
	<u>1.469.476,10</u>	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	19.267,00	21.296,11
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.250,22	10.277,57
	<u>24.518,12</u>	
Bilanzsumme	<u>24.911.931,98</u>	<u>24.756.639,08</u>

Passivseite

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der im Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.976,27	97.461,43
2. der verbleibenden Mitglieder	2.866.636,01	2.650.260,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteiler Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 30.311,68 (Vorjahr: € 16.532,34)	<u>5.480,00</u>	0,00
	3.070.042,28	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 44.394,44 (Vorjahr: € 21.672,37)	540.637,72	496.443,26
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 221.972,18 (Vorjahr: € 105.259,43)	<u>3.069.288,23</u>	2.817.316,05
	3.906.875,24	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	445.944,36	216.723,73
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-266.366,62</u>	-126.831,80
	177.577,74	
Eigenkapital gesamt	<u>7.151.295,26</u>	6.677.822,32
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	722.328,75	738.796,37
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	77.363,60	81.609,67
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	463.131,80	416.724,96
2. Steuerückstellungen	50.845,00	29.361,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>114.432,44</u>	119.016,44
	628.509,27	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.774.016,32	14.082.251,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	640.462,26	662.397,50
3. Erhaltene Anzahlungen	1.539.536,08	1.488.161,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.030,00	56.977,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.962,34	177.808,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 21.109,91 (Vorjahr: € 21.010,61)	<u>178.372,37</u>	170.648,80
	16.281.342,87	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>48.092,25</u>	45.663,70
Bilanzsumme	<u>24.911.931,86</u>	24.755.639,08

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.251.407,06	4.127.204,45
b) aus Bewohnungsleistungen	43.857,15	43.927,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.215,33	46.772,13
	<u>4.315.568,04</u>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	45.850,40	78.217,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.520,00	3.330,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	252.040,58	84.489,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.502.114,92	-1.794.289,15
6. Rohergebnis	2.617.073,19	2.590.212,26
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-560.097,09	-552.022,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 37.705,45 (Vorjahr: € 37.798,67)	-159.425,03	-180.023,58
	<u>-719.520,92</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-874.952,22	-862.881,55
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-216.465,70	-216.425,64
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,00	40,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.840,03	2.201,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 16.324,00 (Vorjahr: € 16.705,00)	-332.491,27	-375.114,97
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106.589,65	57.815,72
14. Ergebnis nach Steuern	571.742,03	345.577,95
15. Sonstige Steuern	-127.797,67	-125.854,22
16. Jahresüberschuss	443.944,36	219.723,73
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Ergebnisrücklagen	-44.394,44	-21.872,37
b) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Ergebnisrücklagen	221.972,18	105.259,43
	<u>-200.366,92</u>	
18. Bilanzgewinn	<u>177.577,74</u>	<u>89.791,93</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 31.12.2018 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.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist 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.

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.

Wegen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer für das Objekt "Wiesenpfad/Am Sportplatz, Hann. Münden" auf 26 Jahre erhöht. 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.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten 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 2018 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 3,21% (Vorjahr: 3,68%) 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 31.12.2018 sind noch € 32.591,17 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

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

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jah- resüber- schuss des Geschäfts- jahres €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Gesetzliche Rücklage	498.443,28	44.394,44	540.837,72
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	296.549,29
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.847.316,05</u>	<u>221.972,18</u>	<u>3.069.288,23</u>
Summe	3.640.308,62	266.366,62	3.906.675,24

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. von € 5.653,96 (Vorjahr: € 4.970,49) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.510.856,80 (Vorjahr € 1.464.997,31) 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 € 65.562. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten, Steuerberatung	9.218,55
Prüfungskosten	13.500,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Urlaubsverpflichtung	22.900,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	47.365,89
Veröffentlichung	1.500,00
Aufbewahrungskosten	15.950,00
	<u>114.432,44</u>

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.

die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Stafflabschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr werden zwei Sonderposten für KfW/Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2018 €	Fristigkeit			Sicherheiten €	Art der Sicherung ¹⁾
		< 1. Jahr €	1 - 5. Jahre €	> 5. Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.774.043,89 (14.009.901,40)	1.154.643,33 (1.000.794,46)	0,00 (4.674.591,00)	7.057.410,56 (8.106.634,62)	13.774.043,89 (14.009.901,40)	(3PF)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	340.482,28 (882.187,58)	43.528,83 (42.134,87)	182.494,17 (185.280,89)	407.659,28 (456.952,12)	340.482,28 (882.187,58)	(GMH)
Erhaltene Anzahlungen	1.539.509,08 (1.408.181,35)	1.539.509,08 (1.408.181,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vorkauf	52.050,00 (58.877,78)	52.050,00 (58.877,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.802,04 (177.808,78)	90.802,04 (177.808,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	178.312,97 (170.646,80)	107.654,38 (100.326,04)	10.087,90 (10.322,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	18.291.342,87 (16.646.845,67)	2.084.628,85 (2.882.973,23)	182.494,17 (15.001.135,34)	7.057.410,56 (8.616.917,62)	14.414.529,31 (11.774.510,80)	

¹⁾ 1) 1) = Grundpfandreicht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Istreis- / Kosten zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Anschaffungs- / Istreis- / Kosten zum 31.12.2018	Kumulierte Ab- schreibungen zum 01.01.2018	Abstrahlun- gen des Ge- schäftsjahrs	Änderung der Ab- schreibungen in Zu- sammenhang mit Ab- gang	Kumulierte Ab- schreibungen zum 31.12.2018	Buchwert am 01.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermö- gengegenstände										
Forderungen erworben Kauf- und Miet- sowie Leihverträgen an anderen Rechtsträgern	72.355,75	2.618,00	0,00	74.973,75	71.694,75	796,00	0,00	72.490,75	2.483,00	661,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grund- stückähnliche Rechte mit Wohnbauten	34.615.229,20	014.909,60	266.679,15	35.163.329,90	13.406.656,57	610.992,01	-62.881,27	14.437.769,11	20.724.571,79	20.806.522,63
Grundstücke mit Ge- sellschaftsanteilen	734.739,32	0,00	0,00	734.739,32	237.997,06	13.755,00	0,00	308.752,06	425.967,24	436.742,24
Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	0,00	0,00	11.142,39	0,00	0,00	0,00	0,00	11.142,39	11.142,39
Teilrechte an Grund- stücken	323.344,73	0,00	0,00	323.344,73	231.528,05	23.640,76	0,00	231.219,76	37.125,90	66.735,75
Betriebe und Geschäft- ausstattung	251.820,57	46.026,00	0,00	297.846,57	198.491,57	13.707,66	0,00	218.239,25	79.166,00	62.436,00
Faßwerkstoffe	27.770,37	3.029,20	0,00	30.809,57	0,00	0,00	0,00	0,00	31.059,57	27.770,37
Finanzanlagen										
Anderer Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen insge- samt	36.042.808,38	867.462,68	266.679,12	36.643.391,94	14.637.419,00	874.952,22	182.881,27	15.229.489,95	21.313.901,99	21.405.289,38

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 2018 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.602
Zugang 2018	118
Abgang 2018	<u>133</u>
Ende 2018	1.587

Organe der Genossenschaft**Mitglieder des Vorstandes**

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Rolf Vogt	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Ing. Architekt (zum 30.09.2018 ausgeschieden)
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Sozialarbeiterin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	Vorsitzender	Maurer
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,**

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	443.944,36
gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	44.394,44
und gemäß § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe in der Satzung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen) eingestellt wurden	<u>221.972,18</u>

den **verbleibenden Bilanzgewinn** **177.577,74**

zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2018, 4 % auf Pflichtanteile und 3 % auf freiwillige Anteile	<u>94.701,81</u>
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen)	<u>82.875,93</u>

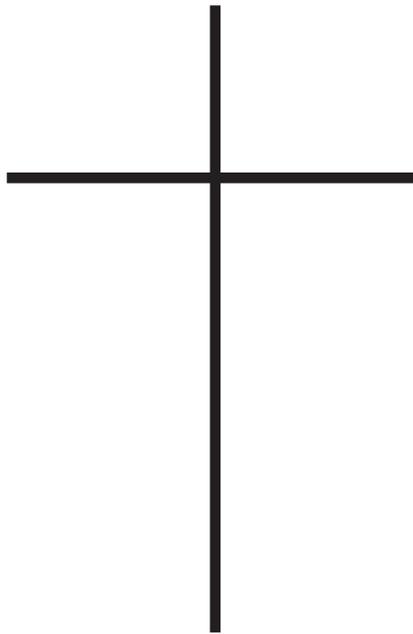
Hann. Münden, 31.05.2019

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Sabine Dzukowski

Im Jahr 2018 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder



Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Anmerkung:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht mehr.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Vorstand informierte im Laufe des Geschäftsjahres 2018 in insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen die Mitglieder des Aufsichtsrates detailliert zu den laufenden Geschäften. Der Aufsichtsrat tagte einmal. Wesentliche Themen waren neben den aktuellen wirtschaftlichen Planungen auch die Ausführungs- bzw. Planungsstände laufender sowie vorgesehener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unserer Genossenschaft. In einer gemeinsamen Sitzung mit dem Aufsichtsrat legte der Vorstand neben dem eigentlichen Abschluss auch den Bericht des Vorstandes zur Lage der Genossenschaft sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vor. Nach genauer Prüfung der Unterlagen schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns an.

Im Kalenderjahr 2018 wurde zudem das vorhergehende Geschäftsjahr 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen abschließend geprüft. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) wurde erteilt. Die Abschlussprüferin legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung vor. Darin wurde zunächst die ordnungsgemäße Geschäftsführung bescheinigt. Darüber hinaus attestierten die Prüfer mit Hinblick auf die Buchführung, dass die Ordnungsmäßigkeit, die gesetzlichen Vorschriften, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung ausnahmslos eingehalten worden sind. Der Jahresabschluss 2017 sowie der Lagebericht entsprachen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Geschäftsentwicklung wurde als geordnet bewertet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung sei zu erkennen, dass auch zukünftig ausreichend Liquidität zur Verfügung stehen wird. Die Ertragslage wird, wie in den Vorjahren, wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Abschließend belegt der Bericht, dass die Mitgliederliste die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben enthält und ebenfalls ordnungsgemäß geführt wurde. Nach dem Prüfergebnis stand noch die Genehmigung des Jahresabschlusses 2017 durch die Mitgliederversammlung aus, die vorbehaltlos erteilt wurde. Zugleich wurden Aufsichtsrat und Vorstand entlastet. Umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes prägten das Geschäftsjahr 2018. Mit der Schaffung von 36 Bauplätzen im Stadtteil Gimte, der Auflage eines Bebauungsplanes und der Erschließung, geht unsere Wohnungsgenossenschaft einen Weg, der in der guten Zusammenarbeit mit der Stadt Hann. Münden sein Äquivalent findet.

Satzungsgemäß scheidet Herr Rolf Bilstein aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeitern/innen für die geleistete Arbeit. Den ehrenamtlich Tätigen, und hier allen voran den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Genossenschaft, gilt ein besonderer Dank.

Hann. Münden, 31.05.2019

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wir beraten Sie gern:
05541 956080



Gemeinnütziger Bauverein

Unsere Dienstleistungen

- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Optimierung von Wartungs- und Versicherungsverträgen
- Beratung und Überwachung von Firmen

Wir bieten eine 24 h-Notdiensthotline, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam.

Ihre kompetente Hausverwaltung in Hann. Münden

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 27, 34346 Hann. Münden
www.bauverein-muenden.de, info@bauverein-muenden.de

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 Team

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17
34346 Hann. Münden

☎ 05541 956080

Fax 05541 956088

Email: info@bauverein-muenden.de

www.bauverein-muenden.de