



Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel

Geschäftsbericht 2016





Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates	5
Geschäftsbericht	6
Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft..	13
Jahresabschluss	15
Verwendung des Jahresüberschusses	26

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Christoph Kowollik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig



Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen und regeln die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat.

In internen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben eingehend behandelt. Der Aufsichtsrat wurde dabei vom Vorstand über die laufenden Geschäfte und die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet und hat die satzungs- und gesetzmäßig notwendigen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Jahr 2016 sechs Sitzungen, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen fünf Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 21. Juni 2016 den Jahresabschluss für das Jahr 2015 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 15. August 2016 bis 6. September 2016 (mit Unterbrechungen) erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015. Die ohne Einschränkung erteilte Prüfungsbescheinigung gem. § 59 des Genossenschaftsgesetzes wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht. In der Mitgliederversammlung wird das Prüfungsergebnis bekannt gegeben.

Wolfenbüttel, den 04.05.2017

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2016 geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand behandelt worden. Die Vollzähligkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses bestätigt der Aufsichtsrat und empfiehlt der Mitgliederversammlung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen die Feststellung der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt die Feststellung und Verteilung des Bilanzgewinnes.

Die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist satzungsgemäß zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit und tatkräftige Unterstützung.



Vorsitzender des Aufsichtsrates
(Peter Seiler)

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, wurde am 23. November 1895 gegründet. Der Geschäftszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten und bewirtschaften sowie alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Häuser	226	226
Wohnungen	1.362	1.362
Garagen/Carports	255	255
Einstellplätze	101	101
Gewerbeeinheiten	2	2
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich von 114 im Vorjahr auf 127 in 2016 erhöht.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	8	12
2-Zimmerwohnung	43	35
3-Zimmerwohnung	70	49
4-Zimmerwohnung	6	18
gesamt	127	114

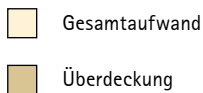
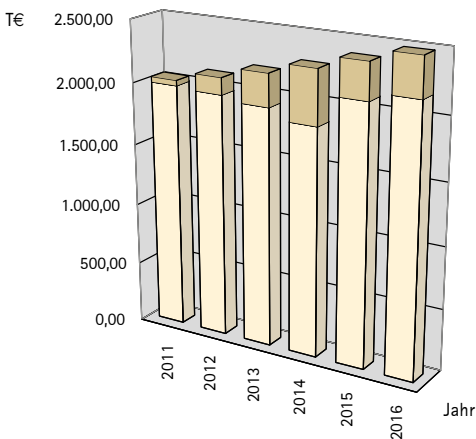
Im Berichtsjahr 2016 konnte kein marktbedingter Leerstand verzeichnet werden.

Die Fluktuationsrate steigt leicht – gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 9,32 Prozent (Vorjahr 8,37 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 127 Nutzerwechseln 12 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 8,44 Prozent (Vorjahr 7,05 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 10,72 Jahren (Vorjahr 11,95 Jahre). Auch in 2016 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 29 Wohnungen (Vorjahr 29) frei geworden. Dies ist eine Quote von 22,83 Prozent (Vorjahr 25,44 Prozent) gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Diese Tendenzen werden uns auch in den nächsten Jahren erheblich fordern, da – wie in allen Genossenschaften – die Altersstruktur einen sehr hohen Anteil an Mitgliedern über 61 Jahre aufweist. In der Genossenschaft sind 39,01 Prozent (Stand 01/2017) der Mitglieder über 61 Jahre.

Lediglich aufgrund der noch zu modernisierenden Wohnungen und der teilweise nicht immer sofortigen Anschlussvermietung sind Erlösschmälerungen angefallen. Diese stellen, gemessen an den Umsatzerlösen, einen Ausfall von 2,06 Prozent (Vorjahr: 3,22 Prozent) dar. Zum Stichtag 31.12.2016 standen drei vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,22 Prozent.

4. Investitionen

Entwicklung der Instandhaltungskosten



a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 671,4 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.169,2 T€.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.381,97 m²) betragen die Aufwendungen 24,27 €/m² (Vorjahr 23,48 €/m²). Das sind 39,22 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 38,60 Prozent).

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 1,9 T€ (Vorjahr 3,6 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen und Wohnungserweiterungen Investitionen in Höhe von 927,0 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 26,8 T€ (Vorjahr 16,3 T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 955,8 T€ (Vorjahr 1.634,8 T€).

5. Mitglieder

Die Genossenschaft hat im Jahr 2016 einen Zugang von 18 Mitgliedern verzeichnet. Viele Mitglieder kündigen mit dem Nutzungsverhältnis auch ihre Mitgliedschaft. Deshalb wird sich der Vorstand weiterhin der Herausforderung stellen, die verbleibenden Mitglieder stärker an die Genossenschaft zu binden.

Mitglieder	2013	2014	2015	2016
Bestand am 01.01.	2.582	2.572	2.633	2.643
Tod	52	44	43	45
Übertragung	10	11	13	19
Kündigung	111	77	105	99
Ausschluss	9	14	7	3
Summe der Abgänge	182	146	168	166
Summe der Zugänge	172	207	178	184
Veränderung	- 10	+ 61	+ 10	+ 18
Bestand am 31.12.	2.572	2.633	2.643	2.661

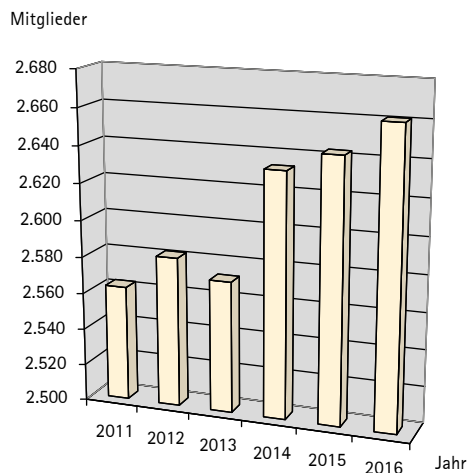
Auch bei den Anteilen ist eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Hier haben wir einen Zugang von 397 Anteilen auf 16.181 Anteile zu verbuchen.

Zum 31. Dezember 2016 waren 2.661 Pflichtanteile und 13.520 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 6,08 Anteile (Vorjahr 5,97 Anteile) gehalten.

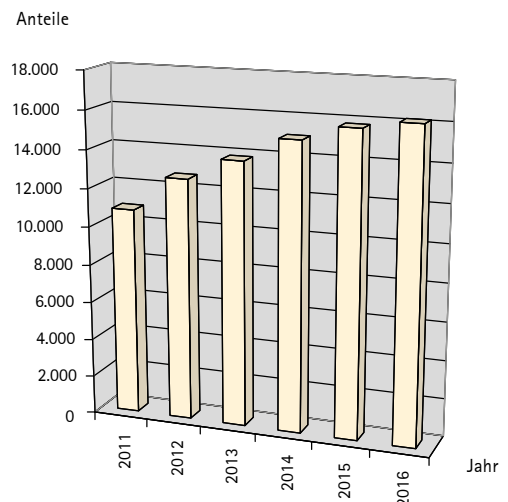
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2016 um rund 64,4 T€ (Vorjahr rund + 114,7 T€) auf 2.409.797,35 € erhöht.

Damit wurde unsere Eigenkapitalbasis weiterhin gestärkt und zeigt das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung



Entwicklung der Anteile



6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 21. Juni 2016 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2015 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Dieter Kertscher gewählt.

In 2017 scheidern turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Seiler und Sliwka aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 21. Juni 2016 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 erteilt.

8. Verwaltung

Außer den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2016 in der Genossenschaft folgende Mitarbeiter tätig:

- 6 kaufmännische Angestellte
- 2 kaufmännische Auszubildende
- 1 technischer Angestellter
- 6 Handwerker
- 2 Raumpflegerinnen und
- 3 Hausmeister/innen

9. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.284,0	5.415,1	5.256,6
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.650,0	1.609,1	1.586,2
Zinsaufwendungen/Darlehen	605,0	605,8	627,3
Jahresüberschuss	245,0	463,3	244,9

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben.

II. Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

1. Vermögenssituation

Vermögensstruktur	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,3	0,0	3,3	0,0	0,0
Sachanlagen	32.047,9	90,6	32.345,8	91,0	-297,9
Finanzanlagen	100,00	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	1.928,8	5,4	1.942,7	5,5	-13,9
flüssige Mittel	1.214,5	3,4	1.047,6	2,9	166,9
sonstige kurzfristige Aktiva	96,4	0,3	108,0	0,3	-11,6
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	35.390,9	100,0	35.547,4	100,0	-156,5

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	13.531,5	38,3	13.092,7	36,8	438,8
Dauerschulden	18.150,2	51,3	18.900,4	53,2	-750,2
langfristige Rückstellungen	860,3	2,4	895,7	2,5	-35,4
sonstige kurzfristige Passiva	2.848,9	8,0	2.658,6	7,5	190,3
Gesamtkapital / Bilanzsumme	35.390,9	100,0	35.547,4	100,0	-156,5

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (36,8 Prozent) auf 38,3 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (91,0 Prozent) auf 90,6 Prozent gesunken.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Vermögenslage ist fristenkongruent geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2. Finanzsituation

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, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für

Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Darüber hinaus verfügen wir über einen ausfinanzierten Swap.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einem dynamischen Verschuldungsgrad bis zu 11 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,27 % nach 3,30 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	463,3	244,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.253,6	1.237,2
Zunahme (+), Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-35,4	29,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,8	0,8
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	5,8
Cashflow nach DVFA/SG	1.682,3	1.518,4
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	52,3	2,2
Abnahme (+), Zunahme (-) sonstiger Aktiva	24,8	70,7
Zunahme sonstiger Passiva	138,0	92,3
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	605,8	627,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.503,2	2.310,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,9	-3,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-954,0	-1.631,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	51,0
Erhaltene Zinsen	0,0	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-955,9	-1.583,7
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	67,4	131,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	200,0	700,0
Planmäßige Tilgung	-950,2	-917,4
Gezahlte Zinsen	-605,8	-627,4
Gezahlte Dividende	-91,8	-84,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.380,4	-797,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	166,9	-70,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.047,6	1.118,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.214,5	1.047,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehenen Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 166,9 T€ zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der mietwirksamen Modernisierungen, für die wir die Valutierung von Darlehen vornehmen, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. Ertragssituation

Die Ertragssituation wird ausgehend von der Gewinn- und Verlustrechnung nach Leistungsbereichen gegliedert dargestellt:

	2016		2015		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.316	97,5	7.041	97,2	275
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	11	0,1	6	0,1	5
Andere aktivierte Eigenleistungen	79	1,1	133	1,8	-54
Bestandsveränderungen	17	0,2	-36	-0,5	53
Gesamtleistung	7.423	98,9	7.144	98,6	279
Sonstige betriebliche Erträge	82	1,1	103	1,4	-21
Betriebsleistung	7.505	100,0	7.247	100,0	258
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.409	45,4	3.257	44,9	152
Personalaufwand	1.057	14,1	1.062	14,7	-5
Abschreibungen	1.254	16,7	1.237	17,0	17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	541	7,2	543	7,5	-2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	607	8,1	628	8,7	-21
Sonstige Steuern	195	2,6	189	2,6	6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.063	94,1	6.916	95,4	147
Betriebsergebnis	442	5,9	331	4,6	111
Finanzergebnis	-22	-0,3	-23	-0,3	1
Neutrales Ergebnis	43	0,6	-63	-0,9	106
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	463	6,2	245	3,4	218
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	463	6,2	245	3,4	218

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

III. Prognose, Chancen- und Risikobericht

a) Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Bestandspflege der Wohnungen und Grundstücke wird weiterhin mit großer Intensität in Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung stetig fortgesetzt.

Unser Tochterunternehmen, die GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, soll sich weiterhin auf dem örtlichen Verwaltermarkt gut platzieren. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von 3,1 T€ hat den Bilanzverlust auf 53,0 T€ abgeschmolzen. Weiterhin müssen neue Geschäftsfelder erschlossen und die vorhandenen gestärkt werden, um positive Ergebnisse zu erzielen.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

Investitionen 2017	
200.000,00 €	Grundrisserweiterungen
450.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
650.000,00 €	

Investitionen 2018	
200.000,00 €	Grundrisserweiterungen
300.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
500.000,00 €	

b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2017 von rd. 2.069,3 T€ und 2018 von rd. 2.119,6 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierliegenden Wohnungen sind für 2017 und 2018 insgesamt 1.500 T€ vorgesehen.

Ferner werden weitere Kostenansätze für Treppenhausrenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen, Dachsanierung, Sanierung von Heizungsanlagen, Sanierung von Schornsteinen und Überprüfung der Abwasserinstallation sowie Erneuerung von Haustüranlagen und abgängiger Plattenwege vorgesehen.

Nach wie vor ist die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ein Risiko. Die durch langjährige Mieter freierliegenden Wohnungen müssen aufgrund der langen Wohnzeit in der Regel von Grund auf saniert werden, um den heutigen Wünschen und Ansprüchen der Nachmieter gerecht zu werden. Die Interessenten legen großen Wert auf barrierearme Wohnungen, moderne und komfortable

Badezimmer, Bewegungsfreiheit und Sicherheit im Wohnumfeld. Hier mit einzubeziehen sind die Treppenhäuser und die Außenanlagen. Sie runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab. Dieses wird weiterhin intensiv betrieben.

Für die Genossenschaft ist die Internet- und Medienpräsenz ein unverzichtbares Vermarktungsinstrument für ihre Immobilien. Ebenso spielen Werbemaßnahmen und Presse eine enorme Rolle für eine zeitnahe Vermietung.

Wir danken unseren Mitgliedern für die aufgeschlossene Zusammenarbeit und dem Aufsichtsrat für sein Verständnis bei der Erfüllung unserer im allgemeinen Interesse liegenden Belange.

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

c) Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Ebenfalls wird die Entwicklung der GeWo mbH eine 100 %-ige Tochter der Genossenschaft kontinuierlich beobachtet.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser diente für die Neubauvorhaben „Sonnenquartier“ Adersheimer Straße/Grauhofstraße.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurde in 2016 ein Forward-Darlehen abgeschlossen.

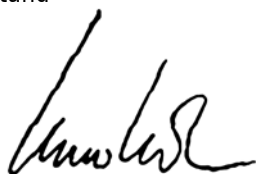
Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es wird im Rahmen der Vergleichsmieten und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten geben, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2016 nur 0,31 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,49 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Daueraufträgen gutgebracht.

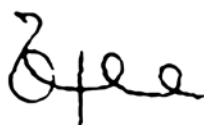
Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von T€ 5.437, Zinsaufwendungen von T€ 588 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 1.600. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 341. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 04.05.2017

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Taranczewski

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.296,00	3.344,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.827.207,85		32.120.446,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.097,16		42.005,26
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69		118.872,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.804,16		64.435,16
		32.047.981,86	
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		100.000,00	100.000,00
Anlagevermögen gesamt		32.151.277,86	32.449.103,16
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.885.126,76		1.867.974,52
2. Andere Vorräte	43.642,64		74.723,59
		1.928.769,40	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.071,95		4.763,44
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.371,34		2.899,58
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.442,37		22.376,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	65.805,21		56.673,27
		87.690,87	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.214.465,58	1.047.615,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Geldbeschaffungskosten	2.400,00		3.200,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.333,54		18.040,24
		8.733,54	
Bilanzsumme		35.390.937,25	35.547.369,63

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passivseite			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.957,08		102.202,74
2. der verbleibenden Mitglieder	2.475.995,36		2.411.557,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00		1.371,85
		2.582.502,44	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 47.000,00 (Vorjahr: € 25.000,00)	2.278.000,00		2.231.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 300.000,00 (Vorjahr: € 145.000,00)	8.342.000,00		8.042.000,00
		10.620.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	212.751,45		229.645,75
2. Jahresüberschuss	463.265,14		244.918,40
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-347.000,00		-170.000,00
		329.016,59	
Eigenkapital gesamt		13.531.519,03	13.092.696,61
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	547.425,00		563.170,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	312.842,48		332.481,70
3. Sonstige Rückstellungen	101.300,00		49.002,00
		961.567,48	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.927.095,39		18.656.996,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	260.756,51		283.682,34
3. Erhaltene Anzahlungen	2.358.772,68		2.311.935,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.737,36		21.077,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	265.920,56		187.847,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.507,96		21.834,99
		20.870.790,46	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		27.060,28	26.644,14
Bilanzsumme		35.390.937,25	35.547.369,63

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.316.040,01		7.041.256,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.048,18		6.347,52
		7.327.088,19	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		17.152,24	-36.572,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		78.684,37	132.930,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		132.185,54	110.989,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.408.860,40	-3.256.782,89
6. Rohergebnis		4.146.249,94	3.998.168,96
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-886.794,49		-857.675,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 0,00 (Vorjahr: € 42.007,02)	-170.738,96		-204.102,89
		-1.057.533,45	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.253.632,05	-1.237.162,03
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-548.784,59	-613.146,77
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 74,75)		0,00	74,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 21.930,00 (Vorjahr: € 23.036,00)		-628.512,01	-651.167,34
12. Ergebnis nach Steuern		657.787,84	434.989,43
13. Sonstige Steuern		-194.522,70	-190.071,03
14. Jahresüberschuss		463.265,14	244.918,40
15. Gewinnvortrag		212.751,45	229.645,75
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage	-47.000,00		-25.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	-300.000,00		-145.000,00
		-347.000,00	
17. Bilanzgewinn		329.016,59	304.564,15

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Wolfenbüttel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 208).

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 Gemeinnützige Wohnstätten 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 Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17.07.2015.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr nicht angepasst:

Einzelne bisher unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesene Erlöse werden unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (€ 4.028,40) und Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (€ 63,03) umgliedert.

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 € 7.051.865,56 ergeben.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis maximal 145 Jahren (nach Nutzungsdauerverlängerung im Anschluss an umfassende Modernisierung) abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Kosten des eigenen Regiebetriebs. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 40 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis € 150) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 410 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte (Heizölbestände) werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen für Zeiten des Leerstands wurden pauschal mit € 36.000,00 wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf andere Forderungen angemessen berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen. Unter den Geldbeschaffungskosten werden Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit ausgewiesen, die bei Einbehalt eine Wesentlichkeitsgrenze von € 1.000 überschreiten und die entsprechend der Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben werden. Geldbeschaffungskosten, die die festgelegte Wesentlichkeitsgrenze unterschreiten, werden unmittelbar im Aufwand erfasst.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wie im Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung/Rententrend mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellungen für Bauinstandhaltung wird in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 3 EGHGB fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten keine aktivierten Fremdkapitalzinsen enthalten.

Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält (zum 31.12. 2016: € 1.885.126,76; Vorjahr: € 1.867.974,52) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von € 2.400,00 enthalten.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	2.231.000,00	47.000,00	0,00	2.278.000,00
Andere Ergebnisrücklagen:	8.042.000,00	300.000,00	0,00	8.342.000,00
	10.273.000,00	347.000,00	0,00	10.620.000,00

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen 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 € 44.768. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a. F., beibehalten gemäß Abs. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) betrifft die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft, in 2016 wurden € 19.639,22 verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung	55.280,00
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.400,00
Urlaubsrückstellung	4.400,00
Aufbewahrungskosten	5.420,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	5.800,00
	101.300,00

Anhang

Verbindlichkeiten

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

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

Unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von € 37.651,33 ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2016
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45.749,18	1.935,53	-2.625,85	45.058,86
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	55.446.845,36	927.035,32	0,00	56.373.880,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	571.215,20	0,00	0,00	571.215,20
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00	118.872,69
Betriebs und Geschäftsausstattung	291.820,22	26.835,90	-23.935,12	294.721,00
	56.428.753,47	953.871,22	-23.935,12	57.358.689,57
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	56.574.502,65	955.806,75	-26.560,97	57.503.748,43

insgesamt 31.12.2016	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1- 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
17.927.095,39 (18.656.996,58)	995.270,91 (952.062,87)	4.051.002,33 (3.862.757,87)	12.880.822,15 (13.842.175,84)	17.927.095,39 (18.656.996,58)	GPR (GPR)
260.756,51 (283.682,34)	21.267,74 (22.925,81)	30.670,58 (47.063,03)	208.818,19 (213.693,50)	260.756,51 (283.682,34)	GPR (GPR)
2.358.772,68 (2.311.935,74)	2.358.772,68 (2.311.935,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
28.737,36 (21.077,65)	28.737,36 (21.077,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
265.920,56 (187.847,88)	265.920,56 (160.341,64)	0,00 (27.506,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
29.507,96 (21.834,99)	23.868,78 (15.937,90)	5.639,18 (5.897,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
20.870.790,46 (21.483.375,18)	3.693.838,03 (3.484.281,61)	4.087.312,09 (3.943.224,23)	13.089.640,34 (14.055.869,34)	18.187.851,90 (18.940.678,92)	

* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
€	€	€	€	€	€
42.405,18	1.983,53	-2.625,85	41.762,86	3.296,00	3.344,00
23.326.399,31	1.220.273,52	0,00	24.546.672,83	31.827.207,85	32.120.446,05
529.209,94	2.908,10	0,00	532.118,04	39.097,16	42.005,26
0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
227.385,06	28.466,90	-23.935,12	231.916,84	62.804,16	64.435,16
24.082.994,31	1.251.648,52	-23.935,12	25.310.707,71	32.047.981,86	32.345.759,16
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
24.125.399,49	1.253.632,05	-26.560,97	25.352.470,57	32.151.277,86	32.449.103,16

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die unter der Bilanz gemäß § 251 HGB vermerkten Haftungsverhältnisse betreffen zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH bestellte Grundpfandrechte; mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo nicht gerechnet.

Für die Tochtergesellschaft bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten am 31.12.2016 in Höhe von € 175.500,00 (Vorjahr: € 188.500,00).

Finanzderivate

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 3.297.500.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Der Zinsswap hat zum 31.12.2016 einen Barwert von € -973.259,41; Grundlage ist eine Marktwertberechnung des Kreditinstituts, die die Bewertung der aktuellen Zinskupons mit Marktpreisen sowie die bis zum Bewertungsstichtag aufgelaufenen Stückzinsen berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 40 (Miet- und Leasingverträge).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2016 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 47.005,51; der Jahresüberschuss € 3.072,41.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Mitglieder des Vorstands) betrug:

	Vollbeschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	11	5
	18	5

Darüber hinaus befanden sich zwei Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2016	2.643
Zugang 2016	184
Abgang 2016	166
Ende 2016	2.661

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 64.437,49 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Mitglieder des Vorstandes

Christoph Kowolik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Ltd. Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig

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

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

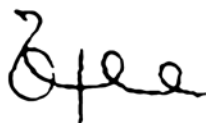
nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 463.265,14 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 47.000,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere ErgebnISRücklagen (freie Rücklagen)	- 300.000,00 €
eingestellt wurden,	
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 212.751,45 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	329.016,59 €
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2016 von 2.409.797,35 €.	96.391,98 €
(Differenz aus Rundung € 0,09)	
	<hr/>
Gewinnvortrag	232.624,61 €
	<hr/> <hr/>

Wolfenbüttel, den 04.05.2017

Der Vorstand



Kowollik



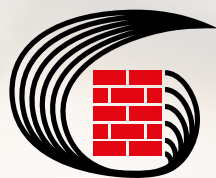
Bee



Taranczewski

Übersicht über den Hausbesitz

LagedesGrundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Carpports	Stellplätze
Ackerstraße 9,10,11	3	20	8	-
Adersheimer Straße 28, 30, 32, 34, 36, 38,40	7	54	51	26
Ahlumer Straße 58 A	1	1	2	-
Alte Dorfstraße 6/8, 7/9, 20-24, 26/28	9	44	5	3
Aueweg 38, 40, 42, 44	4	16	-	-
Am Brückenbach 1-11, 15-21, 23, 25-60	47	277	66	3
Blücherstraße 1, 14, 30	3	11	-	-
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 77/79, 98/100, 102/104	6	34	-	-
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 110/112, 114/116, 165/167, 169/171	8	76	5	-
Elbinger Straße 30, 32, 34, 36, 38	5	38	6	-
Frankfurter Straße 22-34	7	24	-	4
Friedrich-Ebert-Straße 4, 4A	2	12	-	-
Grauhofstraße 21, 23, 25, 27	4	30	-	12
Grüssauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	6	38	-	-
Grünewaldstraße 8	1	4	-	4
Holbeinstraße 14, 16	2	12	6	-
Jahnstraße 33, 35, 37	3	17	9	-
Juliusweg 2	1	17	0	17
Karl-von-Hörsten-Straße 12	1	6	-	-
Lindener Straße 14, 52/54	3	16	-	-
Ringstraße 5-7, 9/11, 13/15, 18-32, 34-57	47	292	36	7
Schützenstraße 27, 29, 31	3	18	-	-
Töpferstraße 12 a, 13 a, 13 b	3	18	6	5
Westring 1-31	37	181	46	15
Wichernstraße 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26	8	76	9	-
Zickerickstraße 5/6, 11 a, b, c	5	30	-	5
Bestand	226	1.362	255	101



**Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel**

Adersheimer Straße 28 - 38304 Wolfenbüttel

Telefon 0 53 31 / 95 90-0
Telefax 0 53 31 / 95 90-99

info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de
www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de