



Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel

Geschäftsbericht 2019





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 2019 sieben Sitzungen, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen drei Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 24. Juni 2019 den Jahresabschluss für das Jahr 2018 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 05. August 2019 bis 29. August 2019 (mit Unterbrechungen) erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018.

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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.

Wolfenbüttel, den 07.05.2020



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	1.363	1.363
Garagen/Carports	255	255
Einstellplätze	137	109
Gewerbeeinheiten	2	2
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich von 140 im Vorjahr auf 130 in 2019 vermindert.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

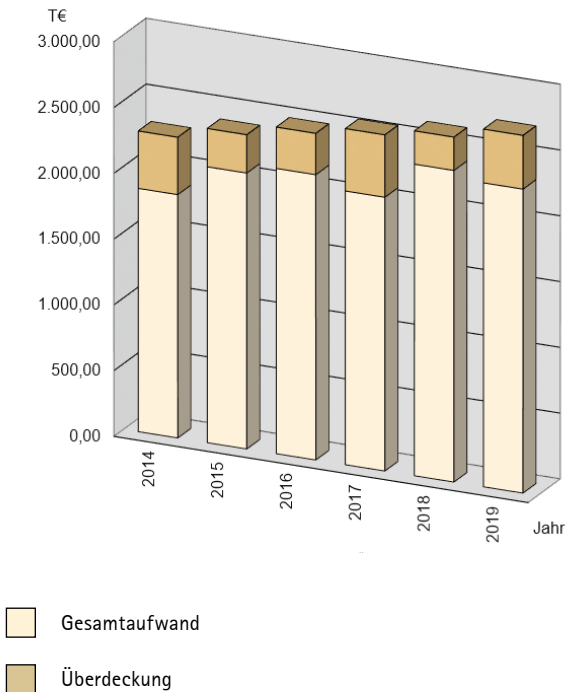
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	11	10
2-Zimmerwohnung	37	38
3-Zimmerwohnung	69	76
4-Zimmerwohnung	13	16
Wohnungswechsel gesamt	130	140
Gewerbeinheit	1	0
Nutzerwechsel gesamt	131	140

Die Fluktuationsrate – ohne Berücksichtigung der Gewerbeinheit – sinkt gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 9,54 Prozent (Vorjahr 10,27 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 130 Nutzerwechseln 24 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 7,78 Prozent (Vorjahr 9,32 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 10,48 Jahren (Vorjahr 9,74 Jahre). Zum Stichtag unterlagen noch 105 Wohnungen einer Belegungsbindung. Auch in 2019 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 16 Wohnungen (Vorjahr 42) frei geworden. Dies ist eine Quote von 12,31 Prozent (Vorjahr 30,00 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. 39,45 Prozent (Stand 01/2020) der Mitglieder in der Genossenschaft sind 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 1,94 Prozent (Vorjahr: 1,75 Prozent) dar. Zum Stichtag 31.12.2019 standen zwei vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,15 Prozent (Vorjahr: 0,22 Prozent).

4. Investitionen

Entwicklung der Instandhaltungskosten



a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 764,6 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.312,7 T€.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.431,40 m²) betragen die Aufwendungen 25,86 €/m² (Vorjahr 26,49 €/m²). Das sind 39,99 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 41,69 Prozent).

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 0,0 T€ (Vorjahr 0,0 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen und Fassadendämmungen Investitionen in Höhe von 986,9 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 44,3 T€ (Vorjahr 12,1 T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 1.031,2 T€ (Vorjahr 1.247,6 T€).

5. Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2019 einen Abgang von 18 Mitgliedern.

Mitglieder	2016	2017	2018	2019
Bestand am 01.01.	2.643	2.661	2.689	2.677
Tod	45	48	42	48
Übertragung	19	12	15	11
Kündigung	99	78	112	114
Ausschluss	3	0	4	2
Summe der Abgänge	166	138	173	175
Summe der Zugänge	184	166	161	157
Veränderung	+ 18	+ 28	- 12	-18
Bestand am 31.12.	2.661	2.689	2.677	2.659

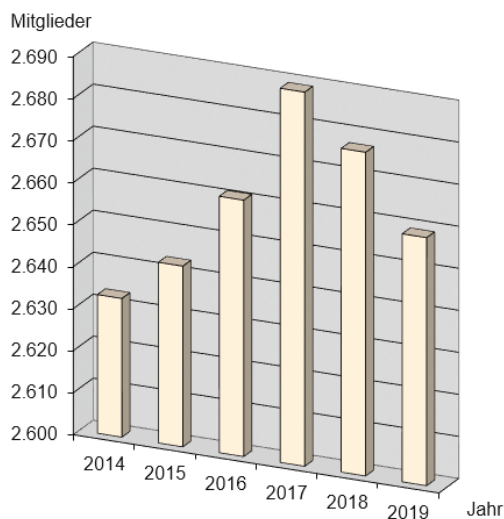
Bei den Anteilen ist hingegen eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Hier haben wir einen Zugang von 147 Anteilen auf 17.813 Anteile zu verbuchen.

Zum 31. Dezember 2019 waren 2.659 Pflichtanteile und 15.154 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 6,70 Anteile (Vorjahr 6,60 Anteile) gehalten.

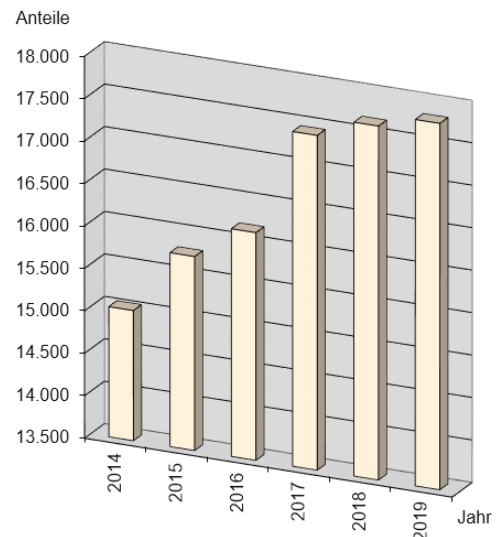
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2019 um rund 26,7 T€ (Vorjahr rund + 34,3 T€) auf 2.732.558,21 € erhöht.

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 24. Juni 2019 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2018 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Dieter Kertscher gewählt.

In 2020 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 24. Juni 2019 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt.

8. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.610,7	5.670,0	5.582,1
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.680,0	1.624,7	1.823,5
Zinsaufwendungen/Darlehen	513,5	374,3	506,8
Jahresüberschuss	521,5	717,2	500,1

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt „kaufmännische Vorsicht“ geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Die Umsatzerlöse sind aufgrund von mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen und durch Anschlussvermietungen gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund von günstigen Anschlussfinanzierungen (Forwarddarlehen) weiter gesunken.

II. Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

1. Vermögenssituation

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	2,3	0,0	-1,2
Sachanlagen	31.137,6	89,3	31.363,8	89,5	-226,2
Finanzanlagen	100,0	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	2.038,5	5,9	2.098,3	6,0	-59,8
flüssige Mittel	1.465,5	4,2	1.381,9	3,9	83,6
sonstige kurzfristige Aktiva	119,9	0,3	96,6	0,3	23,3
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	34.862,6	100,0	35.042,9	100,0	-180,3

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	15.237,9	43,7	14.597,0	41,7	640,9
Dauerschulden	16.048,0	46,0	16.818,2	48,0	-770,2
langfristige Rückstellungen	844,5	2,4	845,2	2,4	-0,7
sonstige kurzfristige Passiva	2.732,2	7,9	2.782,5	7,9	-50,3
Gesamtkapital / Bilanzsumme	34.862,6	100,0	35.042,9	100,0	-180,3

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (41,7 Prozent) auf 43,7 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (89,5 Prozent) auf 89,3 Prozent gesunken.

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

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein- genommen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einem dynamischen Verschuldungsgrad bis zu 9 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,28 % nach 2,96 % 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)

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	717,2	500,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.258,5	1.271,7
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-0,7	3,3
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,8	0,8
Cashflow nach DVFA/SG	1.975,8	1.775,9
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-21,6	21,4
Abnahme (+)/Zunahme (-) sonstiger Aktiva	35,8	-56,7
Abnahme (-)/Zunahme (+) sonstiger Passiva	-28,7	-126,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	374,1	506,8
Steuerzahlungen	0,0	-1,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.335,4	2.119,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.031,2	-1.247,6
erhaltene Zinsen	0,2	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.031,0	-1.247,6
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	30,4	125,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	993,3	400,0
Planmäßige Tilgung	-1.163,2	-1.028,3
Außerplanmäßige Tilgung	-127,0	0,0
Ablösung Darlehen	-473,3	0,0
Gezahlte Zinsen	-374,3	-506,8
Gezahlte Dividende	-106,7	-98,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.220,8	-1.108,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	83,6	-236,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.381,9	1.618,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.465,5	1.381,9
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2019	2018
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	1.465,5	1.381,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.465,5	1.381,9

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 83,6 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:

	2019		2018		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.713	98,0	7.583	96,2	130
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	13	0,2	13	0,2	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	89	1,1	134	1,7	-45
Bestandsveränderungen	-34	-0,4	45	0,6	-79
Gesamtleistung	7.781	98,9	7.775	98,7	6
Sonstige betriebliche Erträge	93	1,1	107	1,3	-14
Betriebsleistung	7.874	100,0	7.882	100,0	-8
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.498	44,4	3.724	47,2	-226
Personalaufwand	1.272	16,2	1.180	15,0	92
Abschreibungen	1.259	16,0	1.272	16,1	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	514	6,5	474	6,0	40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	375	4,8	507	6,4	-132
Sonstige Steuern	203	2,6	203	2,6	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.121	90,5	7.360	93,3	-239
Betriebsergebnis	753	9,6	522	6,6	231
Finanzergebnis	-16	-0,2	-19	-0,2	3
Neutrales Ergebnis	-20	-0,3	-3	0,0	-17
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	717	9,1	500	6,4	217
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	717	9,1	500	6,4	217

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 0,5 T€ hat den Bilanzverlust auf 46,6 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 2020	
300.000,00 €	Grundrisserweiterungen
510.000,00 €	Energetische Modernisierung
280.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
1.090.000,00 €	

Investitionen 2021	
200.000,00 €	Grundrisserweiterungen
375.000,00 €	Energetische Modernisierung
240.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
815.000,00 €	

b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2020 von rd. 2.151,0 T€ und 2021 von rd. 2.401,0 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierwohnenden Wohnungen sind für 2020 und 2021 insgesamt 1.180,0 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 Sanierung abgängiger Plattenwege, vorgesehen.

Nach wie vor ist die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ein Risiko. Die durch langjährige Mieter freierwohnenden 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 Wohn-

umfeld. 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 GmbH, eine 100 %-ige Tochter der Genossenschaft, kontinuierlich beobachtet.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser diente für das 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 2018 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 Forderungsausfälle betragen im Geschäftsjahr 2019 nur 0,19 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,41 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Daueraufträgen gutgebracht.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

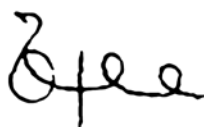
Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2020 mit Mieterträgen von T€ 5.719,5, Zinsaufwendungen von T€ 355,0 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 1.650,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 507,6. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 07.05.2020

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Taranczewski

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite			
		31.12.2019 (EUR)	31.12.2018 (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.137,00	2.252,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.909.062,57		31.155.598,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.688,58		45.309,98
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69		118.872,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.963,16		44.006,16
		31.137.587,00	
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		100.000,00	100.000,00
Anlagevermögen gesamt		31.238.724,00	31.466.039,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.978.513,15		2.012.601,06
2. Andere Vorräte	59.956,48		85.722,89
		2.038.469,63	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.712,99		19.341,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.486,88		5.465,91
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.595,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	80.648,47		53.331,75
		111.848,34	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.356.152,27		1.330.242,98
2. Bausparguthaben	109.322,28		51.623,76
		1.465.474,55	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Geldbeschaffungskosten	0,00		800,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.056,44		11.135,58
		8.056,44	
Bilanzsumme		34.862.572,96	35.042.899,31

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passivseite			
		31.12.2019 (EUR)	31.12.2018 (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		146.806,19	133.274,83
2. der verbleibenden Mitglieder		2.732.558,21	2.705.811,38
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		18.790,01	28.675,00
		2.898.154,41	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 71.722,00 (Vorjahr: € 50.006,00)		2.447.282,00	2.375.560,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt : € 106.972,00 (Vorjahr: € 139.787,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 358.604,00 (Vorjahr: € 250.028,00)		9.387.604,00	8.922.028,00
		11.834.886,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		217.998,04	231.657,98
2. Jahresüberschuss		717.210,82	500.057,86
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		430.326,00	-300.034,00
		504.882,86	
Eigenkapital gesamt		15.237.923,27	14.597.031,05
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		556.694,00	557.354,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		287.852,48	287.852,48
3. Sonstige Rückstellungen		48.470,00	70.070,00
		893.016,48	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.861.735,67	16.628.948,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		219.541,50	223.668,27
3. Erhaltene Anzahlungen		2.417.799,32	2.412.011,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		35.922,68	38.172,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		99.494,35	161.422,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.386,84	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 1.879,50)		53.061,74	36.984,12
		18.695.942,10	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		35.691,11	29.385,18
Bilanzsumme		34.862.572,96	35.042.899,31

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.712.734,97		7.583.071,70
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.204,98		12.883,72
		7.725.939,95	
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-34.087,91	45.300,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		89.255,60	134.111,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		116.886,88	113.144,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.497.484,86	-3.723.563,03
6. Rohergebnis		4.400.509,66	4.164.949,94
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.016.296,66		-947.673,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 46.961,67 (Vorjahr: € 45.227,06)	-256.139,35		-232.492,68
		-1.272.436,01	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.258.526,20	-1.271.660,37
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-558.105,03	-482.827,56
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		206,77	32,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 16.489,00 (Vorjahr: € 19.140,00)		-391.605,84	-526.705,36
12. Ergebnis nach Steuern		920.043,35	703.622,68
13. Sonstige Steuern		-202.832,53	-203.564,82
14. Jahresüberschuss		717.210,82	500.057,86
15. Gewinnvortrag		217.998,04	231.657,98
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-430.326,00	-300.034,00
17. Bilanzgewinn		504.882,86	431.681,84

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 31.12.2019 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 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.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist 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 Restnutzungsdauerermethode 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. In 2019 wurde nach Abschluss einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme die Restnutzungsdauer für sechs Verwaltungseinheiten um 15 bis 22 Jahre nach der Methodik der Sachwertrichtlinie verlängert.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Kosten des eigenen Regiebetriebs sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke mit **Geschäfts- und anderen Bauten** werden linear – soweit noch nicht bereits vollständig abgeschrieben – auf eine Restnutzungsdauer von 18 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 € 250) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 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 € 32.600,00 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 2018G 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 (auf der Basis der vergangenen zehn Geschäftsjahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % 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 Anlagepiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält (zum 31.12.2019: € 1.978.513,15; Vorjahr: € 2.012.601,06) 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 Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus gezahlte Verwaltungskosten und Zinsen enthalten.

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

Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	2.375.560,00	0,00	71.722,00	2.447.282,00
Andere Ergebnisrücklagen:	8.922.028,00	106.972,00	358.604,00	9.387.604,00
	11.297.588,00	106.972,00	430.326,00	11.834.886,00

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bis 2015 vorgenommenen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 42.675. 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 unverändert die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31.400,00
Urlaubsrückstellung	3.700,00
Aufbewahrungskosten	5.770,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.600,00
	48.470,00

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 € 32.262,85 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
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2019
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46.121,10	0,00	0,00	46.121,10
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	58.361.936,12	986.880,51	0,00	59.348.816,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.021,25	0,00	0,00	583.021,25
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00	118.872,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.186,58	44.330,69	-5.368,44	301.148,83
	59.326.016,64	1.031.211,20	-5.368,44	60.351.859,40
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	59.472.137,74	1.031.211,20	-5.368,44	60.497.980,50

insgesamt 31.12.2019	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1- 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
15.861.735,67 (16.628.948,83)	1.233.012,88 (1.181.529,57)	4.644.893,79 (4.620.868,36)	9.983.829,00 (10.826.550,90)	15.861.735,67 (16.628.948,83)	GPR (GPR)
219.541,50 (223.668,27)	5.848,04 (5.123,76)	19.647,93 (19.550,16)	194.045,53 (198.994,35)	219.541,50 (223.668,27)	GPR (GPR)
2.417.799,32 (2.412.011,08)	2.417.799,32 (2.412.011,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
35.922,68 (38.172,11)	35.922,68 (38.172,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
99.494,35 (161.422,19)	99.494,35 (161.422,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8.386,84 (0,00)	8.386,84 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
53.061,74 (36.984,12)	46.762,80 (31.163,46)	6.298,94 (5.820,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
18.695.942,10 (19.501.206,60)	3.847.226,91 (3.829.422,17)	4.670.840,66 (4.646.239,18)	10.177.874,53 (11.025.545,25)	16.081.277,17 (16.852.617,10)	

* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
43.869,10	1.115,00	0,00	44.984,10	1.137,00	2.252,00
27.206.337,95	1.233.416,11	0,00	28.439.754,06	30.909.062,57	31.155.598,17
537.711,27	621,40	0,00	538.332,67	44.688,58	45.309,98
0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
218.180,42	23.373,69	-5.368,44	236.185,67	64.963,16	44.006,16
27.962.229,64	1.257.411,20	-5.368,44	29.214.272,40	31.137.587,00	31.363.787,00
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
28.006.098,74	1.258.526,20	-5.368,44	29.259.256,50	31.238.724,00	31.466.039,00

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Auf Grundstücken der Genossenschaft sind zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohn-dienstleistungen mbH Grundpfandrechte bestellt, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (am 31.12.2019: € 136.500,00, Vorjahr: € 149.500,00) dienen. Mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo nicht gerechnet.

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 € 2.739.500.

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 31.12.2019 einen Barwert von € -795.534,27; 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. insgesamt T€ 312 (Miet- und Leasingverträge).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohn-dienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 53.368,00; der Jahresüberschuss € 506,75.

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

	Voll- beschäftigte	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte etc.	10	4
	19	4

Darüber hinaus befand sich eine Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2019	2.677
Zugang 2019	157
Abgang 2019	175
Ende 2019	2.659

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 26.746,83 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

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

E. Weitere Angaben

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

Weitere 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.

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

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

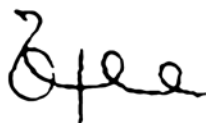
nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 717.210,82 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 71.722,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen)	- 358.604,00 €
eingestellt wurden	
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 217.998,04 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	504.882,86 €
wie folgt zu verwenden:	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen) gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung	184.396,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2019 von € 2.704.005,40. (Differenz aus Rundung € 0,03)	108.160,25 €
	<hr/>
Gewinnvortrag	<u>212.326,61 €</u>

Wolfenbüttel, den 07.05.2020

Der Vorstand



Kowollik



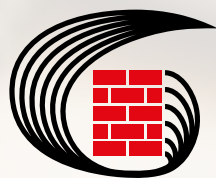
Bee



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	278	66	7
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	39
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	1.363	255	137



**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