

# GESCHÄFTSBERICHT

2016

Wohnungsgenossenschaft

Lüneburg eG

Organe

Allgemeine Angaben

Organarbeit

Lagebericht

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss



## **ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

### **Vorstand**

#### **Karsten Bustorf**

hauptamtlich ab 01.04.2008

#### **Ralf Bergmann**

nebenamtlich ab 01.11.2010

### **Aufsichtsrat**

#### **Bernd Kröger**

Vorsitzender ab 10.07.2013

gewählt: 28.06.2016

im Aufsichtsrat seit 2007

#### **Irene Alff**

gewählt: 28.06.2016

im Aufsichtsrat seit 2004

#### **Karsten Remer**

Stellv. Vorsitzender

gewählt: 30.06.2015

im Aufsichtsrat seit 2009

#### **Volker Fritz-Heinig**

gewählt: 24.06.2014

im Aufsichtsrat seit 2011

#### **Sören Janke**

gewählt: 28.06.2016

im Aufsichtsrat seit 2013

#### **Christian Henkel**

gewählt: 24.06.2014

im Aufsichtsrat seit 2014



## **ALLGEMEINE ANGABEN**

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG

Kefersteinstr.19, 21335 Lüneburg

Gegründet: 05. Juni 1919 Eingetragen im Genossenschaftsregister des AG Lüneburg am 29. August 1919.  
Genossenschaftsregister: GnR 107.

Gültige Satzung vom 24. Juni 2008, eingetragen im Gen. Register am 29. Oktober 2008.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

## **ORGANARBEIT**

Die 97. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 28. Juni 2016 im Seminaris Hotel, Lüneburg statt. Sie wurde von 28 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. 7 weitere Mitglieder waren durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Irene Alff, Herr Bernd Kröger und Herr Sören Janke für weitere drei Jahre gewählt.

Der Vorstand beriet im abgelaufenen Jahr alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste unter anderem in 14 Sitzungen notwendige Beschlüsse. Außerdem fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine Aufsichtsratssitzung statt. Turnusmäßig scheidet in diesem Jahr Herr Volker Fritz-Heinig und Herr Christian Henkel aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig; die Genannten sind zur Weiterführung ihres Amtes bereit.

## **LAGEBERICHT**

### **1. Grundlagen des Unternehmens**

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Lüneburg verfügt zum Bilanzstichtag über 1.310 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 83.589,99 m<sup>2</sup> einschließlich einer Gästewohnung - siehe folgende Übersicht. Davon befinden sich 1.196 Wohnungen im Stadtbereich Lüneburg mit einer Wohnfläche von 75.693 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche beinhaltet vier im Stadtzentrum (Rote Straße 9) hinzugekommene Wohnungen mit einer Fläche von 298,32 m<sup>2</sup>.

In Adendorf befinden sich 24 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.779 m<sup>2</sup>, in Schwerin 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von ca. 2.599 m<sup>2</sup> und in Bardowick 51 Wohnungen mit 3.518 m<sup>2</sup> im Eigentum der Genossenschaft. Weiterhin verfügt die Genossenschaft über 28 Gewerbeeinheiten einschließlich unseres Verwaltungsgebäudes mit insgesamt einer Fläche von 12.879,62 m<sup>2</sup>, 334 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Wie schon erwähnt, wurde ein Teil der Gewerbeeinheiten in der Roten Straße 9 im 2. und 3. Obergeschoss zu Wohnungen umgebaut, da hier in den nächsten Jahren eine nachhaltigere Vermietung angenommen wird.

In den beiden Etagen sind jeweils zwei Wohnungen mit ca. 68 und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstanden.



Wohnung Rote Straße 9 – Hofseite nach dem Umbau 2016

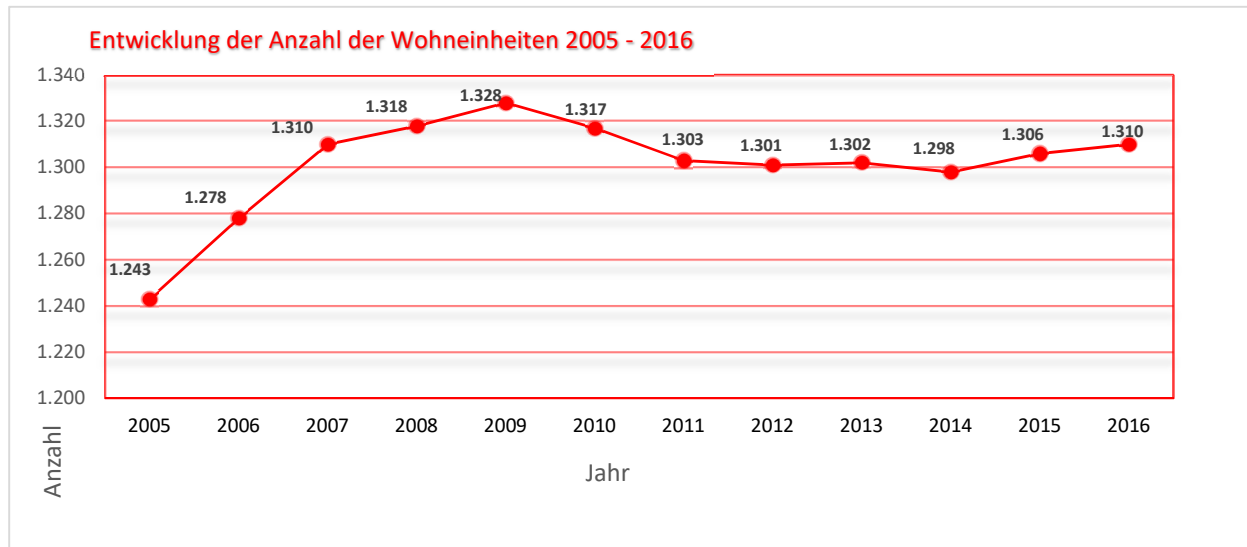


Wohnung Rote Straße 9 – Straßenseite nach dem Umbau 2016

Diese Entscheidung fiel aufgrund einer Kündigung der Gewerbemieter im Jahr 2015 und 2016 und sowie eines Rückgangs der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Die Richtigkeit dieser Entscheidung wurde mit der schnellen Vermietung der Wohnungen bestätigt. Im Oktober 2016 wurden die ersten zwei und im April 2017 die anderen zwei Einheiten vermietet.

Jede neu geschaffene Wohnung trägt im übrigen zur Entlastung des angespannten Lüneburger Wohnungsmarktes bei.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der graphischen Darstellung für die letzten Jahre.



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag:

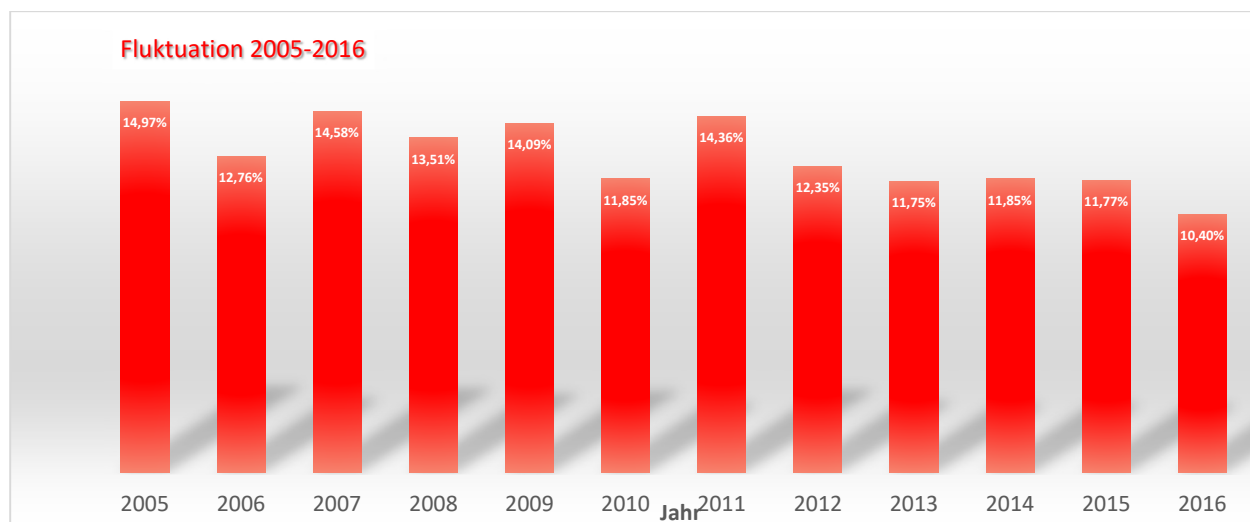
	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
<b>Lüneburg Nord</b>					
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000		24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005		16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962		5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003		6		
Am Graben 5a-k	2004		11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955		7		
Auf dem Schmaarkamp 1b	1997			2	
Bardowicker Wasserweg 50 + 52	2003		12		
Bennigsenstr. 1 – 17	1965,66		72		10
Bessemerstr. 10 a	1992			4	
Bessemerstr. 8a	1968		2		
Hallesche Str. 2 –14	1967		42		29
Medebekskamp 1, 1a, 2a	1962,63		15		4
Osterfeld 1-5, 2-4	1950,53		30		4
Ostpreußenring 12-14	1990		13		10
Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115	1968,69,80		54		15
Tobakskamp 14-30,51a,b,66a	1956,62,63		60		7
Von-Dassel-Str. 1,3,5,7	1955		20		4
			<b>389</b>	<b>6</b>	<b>102</b>
<b>Lüneburg Ost</b>					
Bleckeder Landstr. 27	1913	7			
Bülows Kamp 11, 11a-d	2001		26	1	18
Bülows Kamp 1-9, 19, 21, 23, 25, 27	1997		123	4	24
Bülows Kamp 31 + 33	2000		10	3	
Grüner Brink 1+3	1965		12		8
Hopfengarten 13,16	1927,29	8			6
Hügelstr. 16	1927	4			12
Köppelweg 17,20	1929	8			4
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/64	6	28		7
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		<b>61</b>	<b>209</b>	<b>8</b>	<b>79</b>

	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
<b>Lüneburg Süd</b>					
Planckstr. 83 –101	1962		40		8
Yorckstraße 42, 10-32	1954,58		87		
			<b>127</b>		<b>8</b>
<b>Lüneburg West</b>					
Auf der Höhe 2,4,6	1932,38	14			
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12			
Brockwinkler Weg 70 (Kita)	2010			1	
Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10			
Hinter der Saline 33,35	1987		11		
Schildsteinweg 32,32a	1930-31	8		1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8		5
		<b>44</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<b>Lüneburg Zentrum</b>					
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1	10
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32			
Feldstr. 34,36	1902	8			
Gellersstr. 31, 61	1933	8			
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954,59		33		9
Gravenhorststr. 1-9,27,29	1951,54		47		16
Grenzstr. 2	1910	4			
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959		12		
Hindenburgstr. 97, 98	1906	12			
Ilmenaustr. 3, 7	1938/55	7	11		
Katzenstraße 3	1910		2	3	3
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1	10
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
Rote Straße 9	1960		4	7	4
Schillerstr. 8 – 16	1951,52		33		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16			
		<b>115</b>	<b>232</b>	<b>12</b>	<b>52</b>
<b>Adendorf</b>					
Fliederstr. 7,9,9a	1995		12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012		12		
			<b>24</b>		
<b>Bardowick</b>					
Alte Wittorfer Straße 26a	2015		7		
An der Schaafrift 2-10	1996		44		58
			<b>51</b>		<b>58</b>
<b>Reppenstedt</b>					
Lüneburger Str.5	1985			1	
<b>Schwerin</b>					
Ellerried 52 - 62	1996		39		28
Bestand		<b>220</b>	<b>1.090</b>	<b>29</b>	<b>334</b>
			<b>1.310</b>		

## 2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit auf hohem Niveau, dieses Problem wird sich in den nächsten Jahren u.a. auch aufgrund der Flüchtlingsproblematik der letzten zwei Jahre wahrscheinlich wieder verschärfen.

Der durchschnittliche Bestand von ca. 370 Wohnungsbewerbern im Laufe des Jahres und die Höhe der Fluktuationsrate von 10,42 % spiegelt das Nachfrageniveau wieder. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 1,02 % und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden.



Bis 2025 werden in Lüneburg bis zu 4.230 Wohneinheiten zusätzlich benötigt, das entspricht einem Neubaubedarf von ca. 350 Wohnungen pro Jahr. Diese Zahlen werden durch das Wachstum der Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg von ca. 66.931 Einwohner im Jahr 2000 und der Steigerung um ca. 5.669 auf ca. 72.600 Einwohner im Jahr 2015 untermauert. Obwohl Lüneburg im nahen Verflechtungsraum bzw. in den angrenzenden Gemeinden Einwohner im Alter zwischen 30 – 50 Jahren verliert, gehen Prognosen von einem stetigen Bevölkerungswachstum aus. Diese Entwicklung wird durch das durchschnittliche Wirtschaftswachstum von + 1,7 % gestärkt, welches auf Grundlage der Binnenkonjunktur im nächsten Jahr voraussichtlich stabil bleiben wird. Das Wachstum in der Exportwirtschaft ist auf Grund der Rezessionen in den BRICS-Staaten gesunken und wird wahrscheinlich aufgrund der zu erwartenden restriktiven Maßnahmen für den Import durch die neue US-Administration weiter zurückgehen. Des Weiteren sind die Folgen durch den Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union nicht absehbar.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2% höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit + 4,2% sogar deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen.

Die Wohnungswirtschaft, die mit 10,9 % an der Bruttowertschöpfung beteiligt ist, trug mit einer Wachstumsrate von 0,8 % zu diesem positiven Ergebnis bei. Die Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt von mehr als 43,5 Mill. Erwerbstätigen erbracht, d.h. es waren rund 1% mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.



Die Wohnungsgenossenschaft kann somit auch in den nächsten Jahren mit stabilen Erträgen rechnen und somit langfristig in die Immobilien investieren, um die Qualität zu erhöhen bzw. die Bestände zu sichern und den Bestand in der Stadt und auch in den angrenzenden Gemeinden zu erweitern, um auch weiterhin und nachhaltig unserer Kernzielgruppe - dem Mittelstand - Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Demzufolge wurde das Dach in der Kefersteinstraße 21-29 erneuert. Die Fassade Am Kreideberg 36 neu gestrichen und mit dieser Maßnahme die Balkone erneuert.



Kefersteinstraße 21-29 (Hofseite während der Dacherneuerung im Mai 2016)



Kefersteinstraße 21-29 (Juli 2016)



Am Kreideberg 36 (Straßenansicht Mai 2016)

Die Kellerausgangsstüren, wenn erforderlich, erneuert und somit die Maßnahme komplettiert.

Während dieser Maßnahmen werden die noch nicht erneuerten Fenster im Treppenhaus ausgetauscht und wenn nötig, der Hauseingangsbereich umgestaltet.



Am Kreideberg 36 (Straßenansicht April 2017)

Im abgeschlossenen Jahr lagen die Hauptsanierungsmaßnahmen im Wohnungsbereich. Es wurden insgesamt 53 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dies bedeutet eine Steigerung zum Vorjahr von 14 Maßnahmen. Während dieser Maßnahmen wird die komplette elektrische Anlage und Sanitärausstattung erneuert und auf den modernsten Stand gebracht. Des Weiteren werden die Heiztherme, wenn erforderlich, und die Fliesen im Nassbereich erneuert.



Wohnung vor der Modernisierung

Aus hygienischen Gründen verlegt die Genossenschaft seit 10 Jahren keine Teppichböden in den Wohnungen. Alle Fußböden im Wohnbereich werden mit Vinylplanken in Holzoptik ausgestattet, sodass ein angenehmes Wohnklima entsteht.



Wohnungsmodernisierung



Wohnung nach der Modernisierung

Um den Wohnungsbestand langfristig zu sichern und zu erweitern, wurde im April 2017 der Kauf eines Siebenfamilienhauses inkl. einer Gewerbeeinheit in der Sonninstraße 1/Auf der Höhe 10/10a abgeschlossen.



Auf der Höhe 10/10a



Sonninstraße 1 im April 2017

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr rd. 9.435.528 EUR und lagen damit um 1,02 % über den Erträgen des Vorjahres. Dieses ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Wohnungsmieten an die ortsübliche Miete bei Neuvermietung und der zugeflossenen Erträge aus der Vermietung des Neubaus Alte Wittorfer Straße 26a in Bardowick zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag kostete eine Wohnung im statistischen Mittel monatlich kalt 412,93 EUR (Vorjahr 404,26 EUR) bzw. 6,47 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,33 EUR/m<sup>2</sup>). Die Nebenkosten (Betriebskosten) für Wasser, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer, etc. betragen durchschnittlich 81,21 EUR (Vorjahr 74,08 EUR) pro Wohnung, bzw. 1,27 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,16 EUR/m<sup>2</sup>) monatlich. Die Steigerung hängt zum größten Teil mit der Erhöhung der kommunalen Gebühren für die Entwässerung und die Erhöhung der Grundsteuerabgaben zusammen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 2,564 Mio. EUR. Dies entspricht 26,67 EUR/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 28,86 EUR/m<sup>2</sup>). Hinzu kommen ca. 478 TEUR (Vorjahr 1,537 Mio. EUR) nachträgliche Herstellungskosten. Diese Kosten sind vorrangig aus dem Umbau der Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten in der Roten Straße 9 sowie aus der Gewerbemodernisierung in der Wandfärberstraße 2 entstanden.




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

	Plan	Ist	Ist
	2016 in TEUR	2016 in TEUR	2015 in TEUR
<b>Umsatzerlöse aus Mieten</b>	<b>7.636</b>	<b>7.810</b>	<b>7.613</b>
<b>Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand</b>	<b>2.380</b>	<b>2.660</b>	<b>2.837</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>1.264</b>	<b>1.066</b>	<b>1.231</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>902</b>	<b>966</b>	<b>643</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen gab es Abweichungen im Bereich der Mieterlöse um ca. 174,0 TEUR im Jahr; das entspricht einer durchschnittlichen Miete von 14,5 TEUR pro Monat. Die höheren Mieterlöse stammen aus Mieterhöhungen, Mietanpassung bei Neuvermietung und die Mieterlöse für das Objekt Alte Wittorfer Straße 26a. Im Bereich der Instandhaltung, die aus den nicht unerheblichen Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierungen zur Neuvermietung zustande kommen, wurden mehr Mittel aufgewendet als geplant, was durch die erhöhten Mieterlöse und der Verringerung der Zinsaufwendungen ausgeglichen werden konnte.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich gegenüber der Planung im Wesentlichen durch die Umschuldungsmaßnahmen von Krediten, bei denen die Zinsfestschreibung im Jahr 2016 auslief. Der Hauptgrund für die geringen Zinsen sind die derzeit historisch niedrigen Zinsen im Euroraum.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir

-  den Objektbestand verjüngt und erweitert
-  die Instandhaltung und Modernisierung weiter vorangetrieben und
-  die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

### 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 3.1. Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2016 EUR	%	31.12.2015 EUR	%	Veränderung
Anlagevermögen	44.852.470,03	94,04	46.062.207,05	93,67	-1.209.737,02
Umlaufvermögen	2.203.253,03	4,62	2.461.885,92	5,01	-258.632,89
Rechnungsabg.	638.918,20	1,34	650.804,62	1,32	-11.886,42
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.694.641,26</b>	<b>100,00</b>	<b>49.174.897,59</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.480.256,33</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	15.665.468,59	32,86	14.680.238,48	29,85	985.230,11
Rückstellungen	964.399,00	2,01	1.010.147,00	2,06	-45.748,00
Fremdkapital	31.058.447,13	65,12	33.473.917,93	68,07	-2.415.470,80
Rechnungsabg.	6.326,54	0,01	10.594,18	0,02	-4.267,64
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.694.641,26</b>	<b>100,00</b>	<b>49.174.897,59</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.480.256,33</b>

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2016 ist, unter der Berücksichtigung der normalen Abschreibung, durch die Nachaktivierungen der Modernisierungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,209 TEUR gesunken. Es beträgt nunmehr 44.852.470,03 EUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 47.694.641,26 EUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 94,04 %. Das Umlaufvermögen, das neben den flüssigen Mitteln von 131.255,69 EUR insbesondere die noch nicht abgerechneten Betriebskosten beinhaltet, beträgt 2.203.253,03 EUR.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 15.665.468,59 EUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 32,86 % dar. Das Fremdkapital verringerte sich auf Grund der Tilgung gegenüber dem Vorjahr um 2.415.470,80 EUR auf 31.058.447,13 EUR. Darüber hinaus hat die Genossenschaft im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 3.852.755,49 EUR aufgenommen und ausschließlich für Umfinanzierungen eingesetzt. Weiterhin sind im Fremdkapital Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von ca. 1.833 TEUR und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung von ca. 159,6 TEUR enthalten.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor gut geordnet. Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte der Genossenschaft sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommener Fremdmittel gedeckt.

### 3.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Modernisierungen und Instandsetzungen des Wohnungsbestandes aus dem laufenden Geschäft mit Eigenmitteln finanziert werden. Bei dem zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdkapital handelt es sich um langfristige Mittel mit Laufzeiten von 10 Jahren. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 1,25 % und 4,90 %.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 nach DRS 21		2016	2015
+ / -	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	965,8	643,0
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.734,9	1.686,4
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-10,6	41,4
- / +	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,1	-86,4
=	<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.691,2</b>	<b>2.284,4</b>
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-91,1	56,1
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-385,6	-176,4
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-35,2	-126,7
+	Zinsaufwendungen	1.037,4	1.199,9
-	Zinserträge	-17,7	-24,5
+ / -	Ertragsteueraufwand / -Ertrag	7,2	-27,1
- / +	Ertragsteuerzahlungen	-89,1	-312,5
=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.117,1</b>	<b>2.873,2</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	120,8
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-547,7	-1.537,8
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	21,5	10,6
+	Erhaltene Zinsen	18,5	24,9
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-507,7</b>	<b>-1.381,5</b>
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	52,5	40,8
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.852,8	958,8
+ / -	Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	0,0	0,0
-	planmäßige Tilgungen	-1.690,7	-2.011,1
-	außerplanmäßige Tilgungen	-4.099,1	-658,8
-	Gezahlte Zinsen	-1.053,8	-1.204,6
-	Auszahlungen für Dividenden	-33,1	-30,6
	+/-Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	18,4
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.971,4</b>	<b>-2.887,1</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-362,0</b>	<b>-1.395,4</b>
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	493,3	1.888,7
	<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>131,3</b>	<b>493,3</b>

Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2016	2015
		T€	T€
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	131,3	532,4
-	Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	0,0
-	Kontokorrentkredite	0,0	39,1
=	<b>Finanzmittelbestand</b>	<b>131,3</b>	<b>493,3</b>

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		493,3	1.888,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		3.117,1	2.873,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-507,7	-1.381,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.971,4	-2.887,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>131,3</b>	<b>493,3</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 6 % ausreicht. Die Gründe für die Verringerung der Finanzmittel liegen in den Investitionen in das Anlagevermögen und den außerplanmäßigen Tilgungen. Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2016 über liquide Mittel in Höhe von 131,3 TEUR (Vorjahr: 493,3 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei den Geschäftskonten der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Deutschen Kreditbank AG Kreditlinien von insgesamt 750.000,00 EUR, die nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft.

### 3.3. Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Die Ergebnisse der funktional gegliederten Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres 2016 zeigt die folgende Übersicht:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Umsätze der Hauswirtschaft	9.544,3	9.288,1	256,1
sonstige betrieblichen Erträge	90,4	177,3	-86,9
Aufwendungen der Hauswirtschaft	4.597,6	4.743,7	-146,1
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.037,0</b>	<b>4.721,7</b>	<b>315,3</b>
Betriebsaufwendungen	3.829,6	3.901,8	-72,2
sonstige Erträge	17,7	24,4	-6,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.225,1</b>	<b>844,4</b>	<b>380,8</b>
Steuern	259,3	201,3	58,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>965,8</b>	<b>643,0</b>	<b>322,8</b>

Die Erträge der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 256,1 TEUR. Diese resultieren zum größten Teil aus der Erhöhung durch die Neuvermietung sowie erstmalig durch die Mieten für das Objekt Alte Wittorfer Straße 26a um insgesamt ca. 187,8 TEUR. Des Weiteren erhöhtensich die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten um ca. 59,3 TEUR. Die Verringerung aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von 177,3 TEUR im Jahr 2015 und 90,4 TEUR im Jahr 2016 ist der Veräußerung einer Eigentumswohnung in Bardowick im Geschäftsjahr 2015 geschuldet. Die Saldierung der Bestandsverringerung und Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten trägt mit ca. 90,3 TEUR zum positiven Ergebnis bei. Die Erlösschmälerungen während der Modernisierungen für die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten von ca. 127,8 TEUR haben sich um ca. 18,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten zum größten Teil die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von ca. 55,0 TEUR und Personalkostenerstattungen von ca. 20,9 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hauswirtschaft beinhalten vornehmlich die Betriebskosten von ca. 1,611 Mio. EUR, Instandsetzungs- und nicht aktivierte Modernisierungskosten von ca. 2.789,1 Mio. EUR. Die Steigerung der weiteren Kosten für die Hauswirtschaft wie Erbbauzinsen und Vertriebskosten von 168,7 TEUR im Jahr 2015 auf 186,0 TEUR im Jahr 2016 ist der Erhöhung der Erbbauzinsen geschuldet. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2016 ca. 10,5 TEUR und liegen demzufolge um 14% niedriger als im Jahr 2015.

Zudem flossen unserer Genossenschaft Zinserträge von 7.725,61 EUR und aus anderen Finanzanlagen (sonstige Ausleihungen) ein Betrag von 9.998,24 EUR zu. Negativ wirkten sich auf das Ergebnis die Abschreibungen in Höhe von rd. 1.792.802 EUR und die Zahlung der Kapitalmarktzinsen von ca. 1.065.850 EUR aus.

## 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Risiken unserer Genossenschaft werden vom Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans (Liquiditätsplan) sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, die Entwicklung der Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche. Auch die demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage sind wichtige Beobachtungsfelder.

Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben. Hinsichtlich der Neuerwerbungen ergeben sich wegen der guten Eigenkapitalausstattung und der langfristigen Zinsbindung zu äußerst günstigen Konditionen für den Prognosezeitraum von zehn Jahren keine erkennbaren Risiken.

Der Schwerpunkt unserer Bestände liegt auch in der Zukunft im Bereich der Hansestadt Lüneburg sowie in den direkt angrenzenden Gemeinden.

Es bestehen zurzeit keine Rechtsstreitigkeiten von wirtschaftlicher Bedeutung.

Die mittelfristige Erfolgs-, Liquiditäts- und Investitionsplanung geht, bei gleichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die nächsten Jahre, von einer weiteren positiven Geschäftsentwicklung aus. Das zu erwartende Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres wird sich auf dem Niveau der Vorjahre bewegen.

Die Entwicklung der Metropolregion Hamburg wirkte sich maßgeblich auf die wirtschaftliche Situation und den Wohnungsmarkt Lüneburg aus; die gute Binnenkonjunktur ergänzt diese Entwicklung. Die strikte Ausrichtung an betriebswirtschaftlichen Parametern neben dem Bewusstsein um die soziale Verantwortung für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft, stehen nach wie vor im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie.

Die Ergebnisentwicklung und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigen, dass auch in Zukunft hohe Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen möglich sind. Die Bestände der Genossenschaft werden somit stetig weiter entwickelt und modernisiert.

Neben dem Vermietungsgeschäft und der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen beabsichtigt die Genossenschaft weiterhin Zukäufe und Neubau von Wohnanlagen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbeeinheiten.



Die Planungsrechnungen bis 2025 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch in den kommenden Jahren kann mit Jahresüberschüssen gerechnet werden. Die Voraussetzungen für eine sichere Ertragskraft sind gute Wohnanlagen, hohe Instandhaltungsaufwendungen, zufriedene Mitglieder und Mieter, ein aktives Finanzmanagement und eine zumindest konstante Nachfrage nach Wohnraum in Lüneburg.

Die Anzahl der Wohnungswechsel gegenüber dem Vorjahr ist leicht gesunken. Wohnungsleerstände sind, mit Ausnahme von Sanierungs- und Modernisierungsobjekten, kaum zu verzeichnen.

Für das laufende Geschäftsjahr sind in unserem Wohnungsbestand Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 2.780 TEUR geplant.

Im Rahmen dieser umfangreichen Maßnahmen werden die Fassaden der Objekte Yorckstraße 10-16 und 18-24 sowie die Dächer dieser Häuser Schwerpunkte sein. Weiterhin ist die Instandsetzung der Kellerabgänge in der Gravenhorststraße 1-9 und in der Kefersteinstraße 21-29 geplant.

Im Zuge der zurzeit üblichen Mieterfluktuation gehen wir davon aus, dass in den nächsten beiden Planungsjahren jeweils 35 – 40 Wohnungen umfassend zu modernisieren sind.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit. Den Mitgliedern und dem Aufsichtsrat danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Das Ergebnis unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2016 wurde durch die DOMUS AG - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft – auf Plausibilität geprüft, der Abschluss auf Grundlage unsere Buchhaltungsunterlagen erstellt und durch uneingeschränktes Testat bestätigt.

Lüneburg, im April 2017

Der Vorstand



**Karsten Bustorf**

**Ralf Bergmann**

## **BESCHEINIGUNG DER WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT**

### **Bescheinigung**

Wir bescheinigen wie folgt:

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen sowie der Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und den Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, 27. März 2017

**DOMUS AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
Zweigniederlassung Hannover



Brandt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater



ppa. Vespermann  
Steuerberaterin

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS JAHR 2016**

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle und Vorhaben unterrichten lassen. Die ausführlichen, schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes zur allgemeinen Geschäftsentwicklung sowie die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Er konnte sich bei seiner Tätigkeit von der ordnungsgemäßen Arbeit des Vorstandes überzeugen. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes festgestellt, dass keine Verstöße gegen Satzung und Genossenschaftsgesetz vorliegen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben das Rechnungswesen, die Kassenführung und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2015 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen und ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand erörtert worden.

Dem vorgelegten Jahresabschluss einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und bittet ferner, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Lüneburg, im Mai 2017

**Bernd Kröger**

(Aufsichtsratsvorsitzender)

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		<b>75.072,15</b>	52.667,71
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.436.037,03		36.507.670,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.826.058,63		8.932.477,32
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55		858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.647,28		2.006,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.005,46		1.195,27
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.116,78		150.075,28
7. Bauvorbereitungskosten	50.152,16		50.152,16
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	<b>44.433.875,89</b>	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	670,00		670,00
2. Sonstige Ausleihungen	342.851,99	343.521,99	364.433,15
		<b>44.852.470,03</b>	46.062.207,05
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen		1.737.192,60	1.644.456,90
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	3.407,24		188,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	150,00		8.417,12
3. Sonstige Vermögensgegenstände	331.247,50	<b>334.804,74</b>	284.867,97
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>131.255,69</b>	532.372,46
		<b>2.203.253,03</b>	2.461.885,92
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		638.918,20	650.804,62
<b>BILANZSUMME</b>		<b>47.694.641,26</b>	<b>49.174.897,59</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2016</b>				
<b>PASSIVA</b>		<b>GESCHÄFTSJAHR</b>		<b>VORJAHR</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A.</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>			
I.	<u>Geschäftsguthaben</u>			
	der verbleibenden Mitglieder	646.800,00		596.400,00
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	3.000,00		0,00
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.900,00	<b>653.700,00</b>	4.800,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00 (Vorjahr: € 0,00)			
II.	<u>Ergebnisrücklagen</u>			
1.	Gesetzliche Rücklage	1.923.000,00		1.823.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	9.722.972,48	<b>14.645.972,48</b>	8.942.993,67
III.	<u>Bilanzgewinn</u>			
1.	Jahresüberschuss	965.796,11		643.044,81
2.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	600.000,00	<b>365.796,11</b>	330.000,00
			<b>15.665.468,59</b>	14.680.238,48
<b>B.</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	715.830,00		726.357,00
2.	Sonstige Rückstellungen	248.569,00		283.790,00
			<b>964.399,00</b>	<b>1.010.147,00</b>
<b>C.</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.036.944,28		31.070.509,64
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		279.644,69
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.833.083,09		1.804.974,67
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	41,98		4,38
5.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	159.652,14		246.532,51
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	28.725,64		72.252,04
	davon aus Steuern: € 25.408,26 (Vorjahr: € 59.487,91)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		<b>31.058.447,13</b>	33.473.917,93
<b>D.</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>6.326,54</b>	10.594,18
<b>BILANZSUMME</b>			<b>47.694.641,26</b>	<b>49.174.897,59</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.435.528,02		9.196.531,12
b) aus Betreuungstätigkeit	391,08		391,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.505,50	<b>9.440.424,60</b>	5.092,92
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes</b>			
an unfertigen Leistungen		92.735,70	79.665,79
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		11.092,39	6.436,27
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		90.390,46	177.313,52
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.592.636,97		4.739.197,08
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.979,33	<b>4.597.616,30</b>	4.507,01
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>5.037.026,85</b>	4.721.726,61
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	586.591,31		557.675,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 30.967,02 (Vorjahr: T€ 113.233,81)	140.208,97	<b>726.800,28</b>	217.246,98
<b>8. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.792.802,33	1.686.327,21
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		244.179,00	209.710,31
		<b>2.273.245,24</b>	2.050.766,18
<b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		9.998,24	11.190,75
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		7.725,61	13.254,04
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 28.480,00 (Vorjahr: € 30.295,30)		1.065.850,01	1.230.849,02
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		7.170,80	-27.099,35
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.217.948,28	871.461,30
<b>15. Sonstige Steuern</b>		252.152,17	228.416,49
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>965.796,11</b>	643.044,81
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		600.000,00	330.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>365.796,11</b>	313.044,81



**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016****A. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat ihren Sitz in Lüneburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 107) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Eine Anpassung der Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse in Folge der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG war nicht notwendig, d. h. die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV****Bilanz**

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Im Bauten-Bereich werden umfassende Modernisierungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 11.092,39 (Vorjahr: € 6.436,27) aktiviert. Die Aktivierung erfolgte in Anlehnung an § 8 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung mit 3,1 % der Baukosten. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten seit dem Geschäftsjahr 2002 nicht mehr einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten (inkl. Garagen) 25 bis 40 Jahre
- Außenanlagen 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre.

Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Soweit erkennbar ist, dass die im Zugangsjahr geschätzte Nutzungsdauer nicht erreicht wird, wird der bisherige Abschreibungsplan berichtigt. Dabei wird der im Zeitpunkt der Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorhandene Restbuchwert auf die neue Restnutzungsdauer verteilt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände wurden bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007 bei entsprechender Ausübung des Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 150,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. wurden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Außerplanmäßige Abschreibungen (€ 58.105,08) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.



Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

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

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Aufgrund der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft kommt der Ansatz von latenten Steuern nicht in Betracht.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 653.700,00 (Vorjahr: € 601.200,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.12.2016	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.823.000,00 (1.758.000,00)	100.000,00 (65.000,00)	0,00 (0,00)	1.923.000,00 (1.823.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.000.000,00 (3.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.000.000,00 (3.000.000,00)
Andere Gewinn- rücklagen	8.942.993,67 (8.400.000,00)	500.000,00 (265.000,00)	279.978,81 (277.993,67)	9.722.972,48 (8.942.993,67)
	13.765.993,67 (13.158.000,00)	600.000,00 (330.000,00)	279.978,81 (277.993,67)	14.645.972,48 (13.765.993,67)

### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Aktiventrend	2,00 %
Rententrend	2,00 %
Fluktuation	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze	65 Jahre
Zinssatz	3,89 % am 01.01.2016 (7-Jahres-Durchschnitt); 4,01 % am 31.12.2016 (10-Jahres-Durchschnitt).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 62.216,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

### Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	Vorjahr
	€	€
Rückstellungen für		
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	127.734,00	165.397,00
- Betriebskosten	43.483,00	45.935,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	40.000,00	38.300,00
- Urlaubsansprüche	23.302,00	20.008,00
- Steuerberatung	4.000,00	4.100,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	3.800,00	3.800,00
- sonstige Verwaltungskosten	<u>6.250,00</u>	<u>6.250,00</u>
	<u>248.569,00</u>	<u>283.790,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind grundsätzlich durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen: abgegrenzte Darlehenszinsen von € 0,00 (Vorjahr: € 186,67).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 670,00.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche (> € 1.000,00) periodenfremde Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	€
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
- der Auflösung von Rückstellungen		55.033,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens		1.153,38
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbsteuer (KJ 2015)		3.586,80
Sonstige Steuern		
Abziehbare Vorsteuern, Vorjahre		-1.924,68

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 58.105,08 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 28.480,00 (Vorjahr: € 30.295,30) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## C. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

Mit Ausnahme der Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind. Im Geschäftsjahr 2017 sind Erbbauzinsen von € 149.012,40 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 8.710.571,25.

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte.

### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

### Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2016 neben dem Vorstand durchschnittlich sechs (Vorjahr: sechs) kaufmännische und drei (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie eine (Vorjahr: eine) Auszubildende in Vollzeit.

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2016	485
Zugänge	24
Abgänge	<u>22</u>
31.12.2016	<u>487</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.157 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2016 um € 50.400,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 20 der Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:

Karsten Bustorf	hauptamtlicher Vorstand
Ralf Bergmann	nebenamtlicher Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Bernd Kröger	Kaufmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Karsten Remer	Dipl.-Bankbetriebswirt/Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender
Volker Fritz-Heinig	Bauingenieur	
Irene Alff	Rentnerin	
Sören Janke	Justiziar	
Christian Henkel	Vertriebsmitarbeiter	

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

### Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 965.796,11 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 100.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 500.000,00 in Andere Ergebn isrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2016 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 365.796,11 wie folgt zu verwenden:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2016 in Höhe von € 596.100,00 = | € 35.766,00         |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnismrücklagen =   | € <u>330.030,11</u> |
|   | € <u>365.796,11</u> |

Lüneburg, 27. März 2017

  
(Karsten Bustorf)

  
(Ralf Bergmann)

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Kumulierte	Geschäftsjahr	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgänge	Kumulierte	Stand am	31.12.2015
	01.01.2016			31.12.2016	zum 01.01.2016			zum 31.12.2016	31.12.2016	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	119.751,61	42.453,16	0,00	162.204,77	67.083,90	20.048,72	0,00	87.132,62	75.072,15	52.667,71
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.556.169,41	119.217,29	0,00	65.675.386,70	29.048.498,42	1.190.851,25	0,00	30.239.349,67	35.436.037,03	36.507.670,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.379.371,32	373.364,22	0,00	18.752.735,54	9.446.894,00	479.782,91	0,00	9.926.676,91	8.826.058,63	8.932.477,32
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55	0,00	0,00	858,55	0,00	0,00	0,00	0,00	858,55	858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.712,90	0,00	0,00	7.712,90	5.706,28	359,34	0,00	6.065,62	1.647,28	2.006,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	0,00	0,00	14.386,41	13.191,14	189,81	0,00	13.380,95	1.005,46	1.195,27
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.421,01	12.660,10	48.130,78	411.950,33	297.345,73	43.465,22	46.977,40	293.833,55	118.116,78	150.075,28
7. Bauvorbereitungskosten	50.152,16	48.110,63	48.110,63	50.152,16	0,00	48.110,63	48.110,63	0,00	50.152,16	50.152,16
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
	<b>84.456.071,76</b>	<b>553.352,24</b>	<b>96.241,41</b>	<b>84.913.182,59</b>	<b>38.811.635,57</b>	<b>1.762.759,16</b>	<b>95.088,03</b>	<b>40.479.306,70</b>	<b>44.433.875,89</b>	<b>45.644.436,19</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
2. Sonstige Ausleihungen	375.000,00	0,00	0,00	375.000,00	10.566,85	21.581,16	0,00	32.148,01	342.851,99	364.433,15
	<b>375.670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>375.670,00</b>	<b>10.566,85</b>	<b>21.581,16</b>	<b>0,00</b>	<b>32.148,01</b>	<b>343.521,99</b>	<b>365.103,15</b>
	84.951.493,37	595.805,40	96.241,41	85.451.057,36	38.889.286,32	1.804.389,04	95.088,03	40.598.587,33	44.852.470,03	46.062.207,05



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre			
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>29.036.944,28</b> (31.070.509,64)	<b>1.837.482,26</b> (2.033.028,90)	<b>7.074.790,94</b> (6.724.253,96)	<b>20.124.671,08</b> (22.313.226,78)	<b>28.697.669,50</b> (30.731.234,86)	<b>GPR</b> (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>0,00</b> (279.644,69)	<b>0,00</b> (44.409,64)	<b>0,00</b> (131.946,06)	<b>0,00</b> (103.288,99)	<b>0,00</b> (279.644,69)	<b>GPR</b> (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.833.083,09</b> (1.804.974,67)	<b>1.833.083,09</b> (1.804.974,67)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>41,98</b> (4,38)	<b>41,98</b> (4,38)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>159.652,14</b> (246.532,51)	<b>159.652,14</b> (246.532,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>28.725,64</b> (72.252,04)	<b>28.725,64</b> (72.252,04)				
Gesamtbetrag	<b>31.058.447,13</b> (33.473.917,93)	<b>3.858.985,11</b> (4.201.202,14)	<b>7.074.790,94</b> (6.856.200,02)	<b>20.124.671,08</b> (22.416.515,77)	<b>28.697.669,50</b> (31.010.879,55)	<b>GPR</b> (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

