

GESCHÄFTSBERICHT

2017



INHALT

Organe	03
Allgemeine Angaben	04
Organarbeit	05
Lagebericht	06
Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	18
Bericht des Aufsichtsrates	19
Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang zum Jahresabschluss	23

ORGANE

der Genossenschaft

Vorstand

Karsten Bustorf
hauptamtlich seit 01.04.2008

Ralf Bergmann
nebenamtlich seit 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: 27.06.2017
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke
gewählt: 28.06.2016
im Aufsichtsrat seit 2013

Christian Henkel
gewählt: 27.06.2017
im Aufsichtsrat seit 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG
Kefersteinstraße 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 98. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2017 im Seminaris Hotel, Lüneburg statt. Sie wurde von 27 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. 5 weitere Mitglieder waren durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Volker Fritz-Heinig und Herr Christian Henkel für weitere drei Jahre gewählt.

Der Vorstand beriet im abgelaufenen Jahr alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste unter anderem in 15 Sitzungen notwendige Beschlüsse. Außerdem fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine Aufsichtsratssitzung statt. Turnusmäßig scheidet in diesem Jahr Herr Karsten Remer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig; der Genannte ist zur Weiterführung seines Amtes bereit.

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Lüneburg verfügt zum Bilanzstichtag über 1.317 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 83.969,83 m² einschließlich einer Gästewohnung - siehe folgende Übersicht. Davon befinden sich 1.203 Wohnungen im Stadtbereich Lüneburg mit einer Wohnfläche von 76.073 m². Die Gesamtfläche beinhaltet sechs Wohnungen in der Sonninstraße 1 und eine Wohnung Auf der Höhe 10, die im Juni 2017 in den Bestand der Genossenschaft durch Kauf des Objektes übernommen worden sind.

In Adendorf befinden sich 24 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.779 m², in Schwerin 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von ca. 2.599 m² und in Bardowick 51 Wohnungen mit 3.518 m² im Eigentum der Genossenschaft. Weiterhin verfügt die Genossenschaft über 29 Gewerbeeinheiten einschließlich unseres Verwaltungsgebäudes mit insgesamt einer Fläche von 13.869,35 m², 334 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.



Bülows Kamp 25 im April 2017

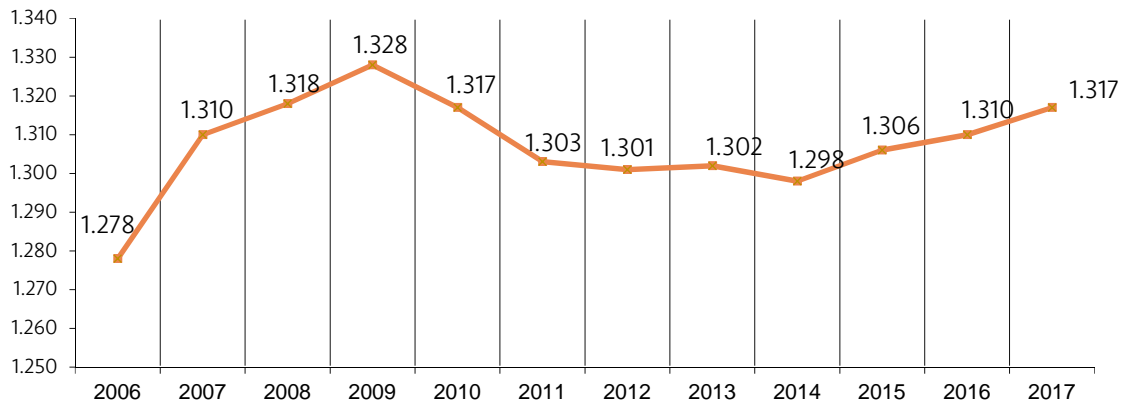


Bülows Kamp 21 im April 2017

Der Zuwachs am Immobilienbestand stieg durch den Zukauf der Sonninstraße 1/Auf der Höhe10/10a. Die Genossenschaft bemüht sich weiterhin um Baugrundstücke in und um Lüneburg, was aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sehr schwierig ist. Langfristig ist es Ziel, den Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubau bzw. Zukauf zu erhöhen, um auch in Zukunft die hohe Nachfrage an Wohnraum zu decken.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in graphischer Darstellung für die letzten Jahre.

Anzahl der Wohneinheiten 2006 - 2017



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag.

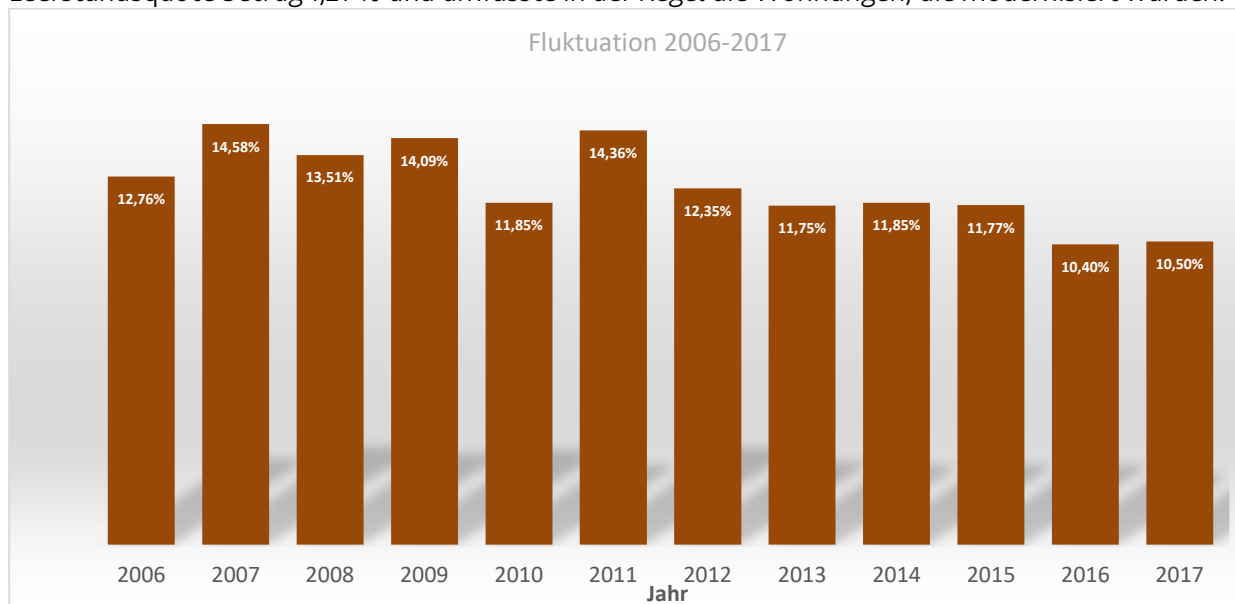
Lüneburg Nord	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000		24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005		16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962		5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003		6		
Am Graben 5a-k	2004		11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955		7		
Auf dem Schmaarkamp 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
			389	6	102
Lüneburg Ost					
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	3	24
Bülows Kamp 31 + 33	2000		10	3	
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/64	6	28		7
Gellersstr. 31, 61	1933	8			
Grüner Brink 1+3	1965		12		8
Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10			
Hopfgarten 13,16	1927,29	8			6
Hügelstr. 16	1927	4			12
Köppelweg 17,20	1929	8			4
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		97	209	7	79

Lüneburg Süd				
Planckstr. 83 -101	1962		40	8
Yorckstraße 42, 10-32	1954,58		87	
			127	0
				8
Lüneburg West				
Auf der Höhe 2,4,6	1932,38	14		
Sonninstr. 1	1934	6		
Auf der Höhe 10	1964		1	1
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12		
Brockwinklwer Weg 70 (Kita)	2010			1
Hinter der Saline 33,35	1987		11	
Schildsteinweg 32,32a	1930-31	8		1
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8	5
		40	20	3
				7
Lüneburg Zentrum				
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32		
Feldstr. 34,36	1902	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 2	1910		2	3
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1
Rote Straße 9	1960		4	7
Schillerstr. 8 - 16	1951,52		33	
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45	
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16		
		89	232	12
				52
Adendorf				
Fliederstr. 7,9,9a Adendorf	1995		12	
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a Adendorf	2012		12	
			24	0
				0
Bardowick				
Alte Wittorfer Straße 26a	2015		7	
An der Schaafrift 2-16, Bardowick	1996		44	58
			51	0
				58
Reppenstedt				
Lüneburger Str.5, Reppenstedt	1985			1
				1
Schwerin				
Ellerried 56 + 58, Schwerin	1996		39	28
			39	28
Bestand		226	1.091	29
			1.317	334

Geschäftsverlauf

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2017 gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit auf hohem Niveau. Eine Lösung in absehbarer Zeit ist nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithalten kann.

Der durchschnittliche Bestand von ca. 250 Wohnungsbewerbern im Laufe des Jahres und die Höhe der Fluktuationsrate von 10,50 % spiegelt das Nachfrageniveau wieder. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 1,21 % 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 + 2,2 % gestärkt, welches auf Grundlage der Binnenkonjunktur im nächsten Jahr und durch die Nachfrage aus dem Ausland voraussichtlich stabil bleibt bzw. weiter wachsen wird. Ein Faktor, der das Wachstum bremsen könnte, ist wahrscheinlich die zu erwartende restriktiven Maßnahmen für den Import durch die US-Administration und die Folgen durch den Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2017 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 unterdurchschnittlich um 1,4%. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72%), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Bauinvestitionen, die mit 10 % an der Bruttowertschöpfung beteiligt sind, trugen mit einer Wachstumsrate von 2,6 % zu diesem positiven Ergebnis bei. Den Löwenanteil an diesen Investitionen mit 61,1% hielt der Wohnungsbau.

Dieser Wachstumsmotor wird in den Jahren 2019 bis 2020 stark an Dynamik verlieren, sodass sich wieder vermehrt Investitionen in die Bestandsimmobilien abzeichnen werden.

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 Yorckstraße 10-16 und 18-24 erneuert; im gleichen Zug wurden die Fassaden der beiden Häuser saniert.



Yorckstraße 10-16 im April 2018



Yorckstraße 18-24 im April 2018

Die beiden weiteren Objekte in dieser Straße – Yorckstraße 26-32 und Yorckstraße 42 - werden in diesem Jahr ebenfalls neu eingedeckt und die Fassade bekommt einen neuen Anstrich. Die Bauaufträge wurden im März und April 2018 erteilt.



Im abgeschlossenen Jahr lagen die Hauptsanierungsmaßnahmen im Wohnungsbereich. Es wurden insgesamt 38 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Während dieser Maßnahmen wird die komplette elektrische Anlage und Sanitärausstattung erneuert und auf den modernsten Stand gebracht. Des Weiteren werden die Heizthermen - wenn erforderlich - und die Fliesen im Nassbereich erneuert.



Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr rd. 9.693.384 EUR und lagen damit um 1,03 % 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 Kaufobjektes Auf der Höhe 10/10a-Sonninstraße 1 zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag kostete eine Wohnung im statistischen Mittel monatlich kalt 421,61 EUR (Vorjahr 412,93 EUR) bzw. 6,61 EUR/m² (Vorjahr 6,47 EUR/m²). Die Nebenkosten (Betriebskosten) für Wasser, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer, etc. betragen durchschnittlich 82,22 EUR (Vorjahr 81,21 EUR) pro Wohnung, bzw. 1,29 EUR/m² (Vorjahr 1,27 EUR/m²) monatlich.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 2,194 Mio. EUR. Dies entspricht 22,66 EUR/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 26,67 EUR/m²). Hinzu kommen ca. 161,3 TEUR (Vorjahr 478 TEUR) nachträgliche Herstellungskosten. Diese Kosten sind vorrangig aus dem Umbau der Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten in der Roten Straße 9 sowie aus der Gewerbmodernisierung des REWE-Marktes in Reppenstedt entstanden.

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

	Plan	Ist	Ist
	2017 in TEUR	2017 in TEUR	2016 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	7.700	7.851	7.810
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	2.391	2.349	2.789
Zinsaufwendungen	1.254	880	1.066
Jahresüberschuss	831	1.770	966

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. 151,0 TEUR im Jahr; das entspricht einer durchschnittlichen Miete von 12,58 TEUR pro Monat. Die höheren Mieterlöse stammen aus Mieterhöhungen, Mietanpassungen bei Neuvermietung und die Mieterlöse für das Objekt Auf der Höhe 10/10a und Sonninstraße 1. Im Bereich der Instandhaltung, die aus den nicht unerheblichen Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierungen zur Neuvermietung zustande kommen, wurden weniger Mittel aufgewendet als geplant.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich gegenüber der Planung im Wesentlichen durch die Umschuldungsmaßnahmen von Krediten, bei denen die Zinsfestschreibung im Jahr 2017 auslief. Der Hauptgrund für die geringen Zinsen sind die derzeit historisch niedrigen Zinsen im Euroraum.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017	%	31.12.2016	%	Veränderung
Aktiva	EUR		EUR		
Anlagevermögen	44.437.623,45	91,30	44.852.470,03	94,04	-414.846,58
Umlaufvermögen	3.589.808,42	7,38	2.203.253,03	4,62	1.386.555,39
Rechnungsabg.	645.734,42	1,32	638.918,20	1,34	6.816,22
Bilanzsumme	48.673.166,29	100,00	47.694.641,26	100,00	978.525,03
Passiva					
Eigenkapital	17.489.441,34	35,94	15.665.468,59	32,85	1.823.972,75
Rückstellungen	1.000.725,58	2,05	964.399,00	2,03	36.326,58
Fremdkapital	30.177.580,74	62,00	31.058.447,13	65,11	-880.866,39
Rechnungsabg.	5.418,63	0,01	6.326,54	0,01	-907,91
Bilanzsumme	48.673.166,29	100,00	47.694.641,26	100,00	978.525,03

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2017 ist unter der Berücksichtigung der normalen Abschreibung, der Nachaktivierungen von Modernisierungen und Aktivierung des Objektes Auf der Höhe 10/10a-Sonninstraße 1 gegenüber dem Vorjahr um rd. 414 TEUR gesunken. Es beträgt nunmehr 44.437.623,45 EUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 48.673.166,29 EUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 91,30 %.

Das Umlaufvermögen, das neben den flüssigen Mitteln von 1.708.952,59 EUR insbesondere die noch nicht abgerechneten Betriebskosten beinhaltet, beträgt 3.589.808,42 EUR.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 17.489.441,34 EUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 35,94 % dar.

Das Fremdkapital, welches im wesentlichen die Rückstellungen, die erhaltenen Anzahlungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten beinhaltet, verringerten sich auf Grund der Tilgung von ca. 1.783 TEUR, der Rückzahlung von ca. 110 TEUR, der Darlehensaufnahme von 975 TEUR und der Veränderung der Nebenkostenvorauszahlungen und der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 880.866,39 EUR auf 30.177.580,74 EUR.

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.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzanlage

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 2017

	2017 T€	2016 T€
+ / - Jahresüberschuss /-fehlbetrag	1.769,7	965,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.755,1	1.734,9
+ / - Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-24,2	-10,6
- / + Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,7	1,1
= Cashflow nach DVFA/SG	3.504,3	2.691,2
- / + Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	178,4	-91,1
+ / - Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	41,1	-385,6
+ / - Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	23,5	-35,2
+ Zinsaufwendungen	851,7	1.037,4
- Zinserträge	0,0	-17,7
- Sonstige Beteiligungserträge	-9,4	0,0
+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	44,2	7,2
- / + Ertragssteuerzahlungen	-4,8	-89,1
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.629,0	3.117,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16,8	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.383,0	-547,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	22,3	21,5
+ Erhaltene Zinsen	0,0	17,7
+ Erhaltene Beteiligungserträge	9,4	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.334,5	-508,5
+ / - Veränderungen Geschäftsguthaben	90,0	52,5
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	975,0	3.852,8
- planmäßige Tilgungen	-1.783,3	-1.690,7
- außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-110,3	-4.098,3
- Gezahlte Zinsen	-852,5	-1.053,8
- Auszahlungen für Dividenden	-35,7	-33,1
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.716,8	-2.970,6
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.577,7	-362,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	131,2	493,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.708,9	131,3

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2017	2016
		T€	T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	131,2	493,3
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.629,0	3.117,1
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.334,5	-508,5
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.716,8	-2.970,6
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.708,9	131,3
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2017	2016
		T€	T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.504,3	2.691,2
-	planmäßige Tilgungen	-1.783,3	-1.690,7
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.721,0	1.000,5

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 6 % ausreicht. Die Hauptgründe für die Erhöhung der Finanzmittel liegen an den geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von ca. 500 TEUR, der Verringerung der Zinsaufwendungen von ca. 186 TEUR und der Erhöhung der Mieterlöse abzügl. der Erlösschmälerung von ca. 172 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2017 über liquide Mittel in Höhe von 1.708,9 TEUR (Vorjahr: 131,3 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.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

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

Gewinn -und Verlustrechnung	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsätze der Hauswirtschaft	9.698,1	9.440,4	257,7
Mieterlöse	7.851,5	7.679,4	172,1
Betriebskostenumlagen	1.806,4	1.716,5	89,9
sonstige Zuschläge Gebühren	35,5	39,7	-4,1
Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen u. Leistung	4,8	4,9	-0,1
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-57,1	92,7	-149,8
andere aktivierte Eigenleistungen sonstige betrieblichen Erträge	100,8	101,5	-0,7
Aufwendungen der Hauswirtschaft	-4.089,1	-4.597,6	508,6
Rohergebnis	5.652,7	5.037,0	615,7
Betriebsaufwendungen	-2.712,8	-2.763,8	51,0
sonstige Erträge	9,4	17,7	-8,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-879,7	-1.065,9	186,1
Ergebnis vor Steuern	2.069,6	1.225,1	844,5
Steuern und außerordentlich Aufwendungen	-299,8	-259,3	-40,5
Jahresüberschuss	1.769,7	965,8	803,9

Die Erträge der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 257,7 TEUR. Diese resultieren zum größten Teil aus der Erhöhung durch die Neuvermietung sowie durch die Mieten für das Objekt Auf der Höhe 10/10a – Sonninstraße 1 um insgesamt ca. 172,1 TEUR. Des Weiteren erhöhten sich die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten um ca. 89,9 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 100,8 TEUR im Jahr 2017 sind in etwa gleich der Vorjahreszahl. Die Saldierung der Bestandsverringerung und Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten spielt mit ca. -57,1 TEUR bei dem Ergebnis der Hauswirtschaft eine untergeordnete Rolle. Die Erlösschmälerungen während der Modernisierungen für die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten von ca. 152,4 TEUR haben sich um ca. 21,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten zum größten Teil die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von ca. 9,1 TEUR, Personalkostenerstattungen von ca. 16,9 TEUR, Versicherungsentschädigung von ca. 18,0 TEUR und 42,0 TEUR für die Abstandszahlung der vorzeitigen Vertragsaufhebung der Versicherung SIGNAL-IDUNA in der Roten Straße 9.

Die Aufwendungen für die Hauswirtschaft beinhalten vornehmlich die Betriebskosten von ca. 1.546,6 Mio. EUR, Instandsetzungs- und nicht aktivierte Modernisierungskosten von ca. 2.348,5 Mio. EUR. Die weiteren Kosten für die Hauswirtschaft wie Erbbauzinsen und Vertriebskosten von 189,3 TEUR sind in etwa vergleichbar mit der Vorjahreszahl von 186,0 TEUR. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2017 ca. 4,4 TEUR und liegen demzufolge um 60% niedriger als im Jahr 2016. Die Verringerung liegt an der reduzierten Wärmelieferung und geringen Kosten für die Gästewohnung. Zudem flossen unserer Genossenschaft aus anderen Finanzanlagen (sonstige Ausleihungen) ein Betrag von 9.384,98 EUR zu. Negativ wirkten sich auf das Ergebnis die Abschreibungen in Höhe von rd. 1.763.960 EUR und die Zahlung der Kapitalmarktzinsen von ca. 879.706 EUR aus.

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, folgende Übersicht stellt die Entwicklung der Ergebnisse bis 2026 dar:

Planung	2018 Plan in TEUR	2019 Plan in TEUR	2020 Plan in TEUR	2021 Plan in TEUR	2022 Plan in TEUR	2023 Plan in TEUR	2024 Plan in TEUR	2025 Plan in TEUR	2026 Plan in TEUR
Umsatzerlöse									
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.663,02	9.887,99	10.009,20	10.020,45	10.020,45	10.021,71	10.022,97	10.024,25	10.025,52
davon Mieterlöse Wohnungen	6.580,55	6.678,88	6.678,88	6.688,88	6.688,88	6.688,88	6.688,88	6.688,88	6.688,88
davon Mieterlöse Gewerbe	1.013,80	1.008,06	1.008,06	1.008,06	1.008,06	1.008,06	1.008,06	1.008,06	1.008,06
davon sonstige Mieterlöse	246,81	251,83	251,83	251,83	251,83	251,83	251,83	251,83	251,83
davon Umlagen	1.836,90	1.964,25	2.085,45	2.086,71	2.086,71	2.087,97	2.089,23	2.090,50	2.091,78
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,31	6,31	6,31	6,31	6,31	6,31	6,31	6,31	6,31
Umsatzerlöse gesamt	9.669,33	9.894,30	10.015,51	10.026,76	10.026,76	10.028,02	10.029,28	10.030,56	10.031,83
Bestandsveränderungen (nicht zahlungswirksam)	127,35	121,2	1,25	0	1,26	1,27	1,27	1,28	1,28
Sonstiges	99	81	63	63	60	54	54	54	54
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung									
Betriebskosten	2.135,25	2.136,48	2.137,73	2.137,73	2.138,99	2.140,26	2.141,53	2.142,81	2.144,09
davon kalte Betriebskosten	1.465,59	1.466,52	1.467,77	1.467,77	1.469,03	1.470,29	1.471,57	1.472,84	1.474,13
davon Kosten für Heizung und Warmwasser	618,66	618,94	618,94	618,94	618,94	618,94	618,94	618,94	618,94
davon nicht zahlungswirksam (BK)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung/Modernisierung	2.665,00	2.520,00	2.450,00	2.455,00	2.335,00	2.335,00	2.235,00	2.235,00	2.405,00
davon laufende Instandhaltung	245	245	245	250	250	250	250	250	250
davon Instandsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	136,53	136,53	136,53	136,53	136,53	136,53	136,53	136,53	136,53
davon nicht zahlungswirksam (andere HBW)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen gesamt	4.936,78	4.793,01	4.724,26	4.729,26	4.610,52	4.611,79	4.513,06	4.514,34	4.685,62
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Rohergebnis	4.892,10	5.248,71	5.312,71	5.317,71	5.436,71	5.434,71	5.534,71	5.534,71	5.364,71
Personalaufwand	732,3	738	738	738	738	738	738	738	738
Abschreibungen	1.742,48	1.734,82	1.618,89	1.511,00	1.481,57	1.467,39	1.447,64	1.391,58	1.389,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	180,86	193,58	186,48	189,28	191,17	193,08	195,01	196,97	198,94
davon Sächliche Verwaltungskosten	161,9	174,33	166,94	169,45	171,14	172,85	174,58	176,33	178,09
Betriebsergebnis	2.236,46	2.582,31	2.769,33	2.879,43	3.025,96	3.036,23	3.154,05	3.208,16	3.038,39
Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	8,7	8,1	7,92	6,73	5,8	5,1	4,5	3,8	3,03
Zinsaufwendungen	803,56	759	710,79	663,04	616,62	569,34	520,51	470,23	419,34
Finanzergebnis	-794,86	-750,9	-702,87	-656,31	-610,82	-564,24	-516,01	-466,43	-416,31
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.441,60	1.831,41	2.066,46	2.223,12	2.415,15	2.471,99	2.638,04	2.741,73	2.622,08
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7,5	194,2	322,5	352,9	388,1	404,6	385,6	404,6	385
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.434,10	1.637,21	1.743,96	1.870,22	2.027,05	2.067,39	2.252,44	2.337,13	2.237,08
Erträge zahlungsunwirksam	1.982,25	2.097,45	2.092,71	2.092,71	2.092,97	2.092,23	2.093,50	2.094,78	2.096,07
Aufwendungen zahlungsunwirksam	1.742,48	1.734,82	1.618,89	1.511,00	1.481,57	1.467,39	1.447,64	1.391,58	1.389,38
Liquide Überdeckung/Unterdeckung aus Erfolgsplan	1.194,33	1.274,58	1.270,14	1.288,51	1.415,65	1.442,55	1.606,58	1.633,93	1.530,39

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, der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen beabsichtigt die Genossenschaft weiterhin Zukäufe und Neubau von Wohnanlagen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbeeinheiten. Die Planungsrechnungen bis 2026 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. 2.650 TEUR geplant.

Im Rahmen dieser umfangreichen Maßnahmen werden die Fassaden der Objekte Yorckstraße 26-32 und 42 sowie die Dächer dieser Häuser Schwerpunkte sein. Weiterhin ist die Instandsetzung der Fassaden im Bülow's Kamp 21-25 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 2017 wurde durch die DOMUS AG - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft – auf Plausibilität geprüft, der Abschluss auf Grundlage unsere Buchhaltungsunterlagen erstellt und durch uneingeschränktes Testat bestätigt.

Lüneburg, im Mai 2018

Der Vorstand



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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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, 25. April 2018

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



ppa. Vespermann

Steuerberaterin

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2017

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 2016 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 2017 Entlastung zu erteilen.

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

Lüneburg, im Mai 2018

Bernd Kröger
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		81.274,26	75.072,15
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.255.568,96		35.436.037,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.567.888,90		8.826.058,63
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55		858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.287,94		1.647,28
5. Technische Anlagen und Maschinen	815,65		1.005,46
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.028,50		118.116,78
7. Bauvorbereitungskosten	50.152,16		50.152,16
8. Geleistete Anzahlungen	73.418,36	44.035.019,02	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	670,00		670,00
2. Sonstige Ausleihungen	320.660,17	321.330,17	342.851,99
		44.437.623,45	44.852.470,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.680.084,05	1.737.192,60
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.927,94		3.407,24
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	325,00		150,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	194.518,84	200.771,78	331.247,50
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.708.952,59	131.255,69
		3.589.808,42	2.203.253,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		645.734,42	638.918,20
BILANZSUMME		48.673.166,29	47.694.641,26

Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der verbleibenden Mitglieder	738.600,00		646.800,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	2.100,00		3.000,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<u>3.000,00</u>	743.700,00	3.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 300,00)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.000,00		1.923.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.853.002,59</u>	15.953.002,59	9.722.972,48
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	1.769.738,75		965.796,11
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in			
2. Ergebnisrücklagen	<u>977.000,00</u>	792.738,75	600.000,00
		17.489.441,34	15.665.468,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	691.576,00		715.830,00
2. Steuerrückstellungen	37.025,58		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>272.124,00</u>		248.569,00
		1.000.725,58	964.399,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.118.301,67		29.036.944,28
2. Erhaltene Anzahlungen	1.855.576,19		1.833.083,09
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82,93		41,98
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	174.676,38		159.652,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	28.943,57		28.725,64
davon aus Steuern: € 26.075,36 (Vorjahr: € 25.408,26)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		30.177.580,74	31.058.447,13
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.418,63	6.326,54
BILANZSUMME		48.673.166,26	47.694.641,26

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.693.384,64		9.435.528,02
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		391,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.757,86</u>	9.698.142,50	4.505,50
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		-57.108,55	92.735,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.931,71	11.092,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		97.820,83	90.390,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.086.219,65		4.592.636,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.832,27</u>	4.089.051,92	<u>4.979,33</u>
6. Rohergebnis		5.652.734,57	5.037.026,85
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	586.646,97		586.591,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 18.013,30 (Vorjahr: T€ 30.967,02)	127.445,80	714.092,77	140.208,97
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.763.960,47	1.792.802,33
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>234.771,67</u>	<u>244.179,00</u>
		2.939.909,66	2.273.245,24
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		9.384,98	9.998,24
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	7.725,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 27.077,00 (Vorjahr: € 28.480,00)		<u>879.706,77</u>	<u>1.065.850,01</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		44.175,29	7.170,80
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.025.412,58	1.217.948,28
15. Sonstige Steuern		<u>255.673,83</u>	<u>252.152,17</u>
16. Jahresüberschuss		1.769.738,75	965.796,11
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		977.000,00	600.000,00
18. Bilanzgewinn		792.738,75	365.796,11

Anhang zum Jahresabschluss 2017

Seite 1

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, Rücklagenpiegel, 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.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

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 € 2.931,71 (Vorjahr: € 11.092,39) 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. werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Bauvorbereitungskosten wurden in Höhe von € 8.790,23 (Vorjahr: € 58.105,08) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die sonstigen Ausleihungen werden unter Berücksichtigung erhaltener Tilgungsleistungen ausgewiesen.

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 € 743.700,00 (Vorjahr: € 653.700,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 01.01.2017 €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2017 €
Gesetzliche Rücklage	1.923.000,00	177.000,00	0,00	2.100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	(1.823.000,00)	(100.000,00)	(0,00)	(1.923.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	(3.000.000,00)	(0,00)	(0,00)	(3.000.000,00)
	9.722.972,48	800.000,00	330.030,11	10.853.002,59
	(8.942.993,67)	(500.000,00)	(279.978,81)	(9.722.972,48)
	14.645.972,48	977.000,00	330.030,11	15.953.002,59
	(13.765.993,67)	(600.000,00)	(279.978,81)	(14.645.972,48)

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	4,01 % am 01.01.2017 (10-Jahres-Durchschnitt); 3,68 % am 31.12.2017 (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 € 71.111,00 (Vorjahr: € 62.216,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für Ausschüttungen 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:

	Vorjahr	
	€	€
Rückstellungen für		
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	154.200,00	127.734,00
- Betriebskosten	41.898,00	43.483,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	40.000,00	40.000,00
- Urlaubsansprüche	21.676,00	23.302,00
- Steuerberatung	4.300,00	4.000,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	3.900,00	3.800,00
- sonstige Verwaltungskosten	6.100,00	6.250,00
	<u>272.124,00</u>	<u>248.569,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

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

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		
- Abstandszahlung wegen vorzeitiger Auflösung eines Mietverhältnisses	42.000,00	0,00
- der Auflösung von Rückstellungen	9.139,03	55.033,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	4.796,36	177,34
- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.796,71	1.153,38
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbesteuer (KJ 2015)	3.562,40	3.586,80
Sonstige Steuern		
- Lohnsteuer, Vorjahre	1.349,63	0,00
- Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	3.646,31	-1.924,68

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 8.790,23 (Vorjahr: € 58.105,08) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 27.077,00 (Vorjahr: € 28.480,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Grundstücksankäufe und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. Mio. € 2,5. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und abgeschlossene Darlehensverträge bzw. Finanzierungszusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2017 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2018 sind Erbbauzinsen von € 154.375,64 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 8.886.063,11.

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 2017 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:

01.01.2017	487
Zugänge	21
Abgänge	<u>20</u>
31.12.2017	<u>488</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.462 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2017 um € 91.800,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 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

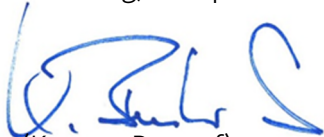
Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.769.738,75 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 177.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 800.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2017 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 792.738,75 wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2017 in Höhe von € 645.600,00 = | € 38.736,00 |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen = | € <u>754.002,75</u> |
| | € <u>792.738,75</u> |

Lüneburg, 24. April 2018



(Karsten Bustorf)



(Ralf Bergmann)

Entwicklung des Anlagevermögens

Seite 9 des Anhangs

		Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert			
		Stand am		Stand am	Stand am		Stand am	Stand am			
		01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	Vorjahr
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
	Entgeltlich erworbene Lizenzen	162.204,77	38.502,30	13.736,17	186.970,90	87.132,62	30.775,80	12.211,78	105.696,64	81.274,26	75.072,15
II.	<u>Sachanlagen</u>										
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.675.386,70	10.630,40	0,00	65.686.017,10	30.239.349,67	1.191.098,47	0,00	31.430.448,14	34.255.568,96	35.436.037,03
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.752.735,54	1.241.449,65	0,00	19.994.185,19	9.926.676,91	499.619,38	0,00	10.426.296,29	9.567.888,90	8.826.058,63
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	6.065,62	359,34	0,00	6.424,96	1.287,94	1.647,28
5.	Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	0,00	0,00	14.386,41	13.380,95	189,81	0,00	13.570,76	815,65	1.005,46
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.950,33	19.118,20	54.067,00	377.001,53	293.833,55	33.127,44	34.987,96	291.973,03	85.028,50	118.116,78
7.	Bauvorbereitungskosten	50.152,16	8.790,23	8.790,23	50.152,16	0,00	8.790,23	8.790,23	0,00	50.152,16	50.152,16
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	73.418,36	0,00	73.418,36	0,00	0,00	0,00	0,00	73.418,36	0,00
		84.913.182,59	1.353.406,84	62.857,23	86.203.732,20	40.479.306,70	1.733.184,67	43.778,19	42.168.713,18	44.035.019,02	44.433.875,89
III.	<u>Finanzanlagen</u>										
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	32.148,01	22.191,82	0,00	54.339,83	320.660,17	342.851,99
		375.670,00	0,00	0,00	375.670,00	32.148,01	22.191,82	0,00	54.339,83	321.330,17	343.521,99
		85.451.057,36	1.391.909,14	76.593,40	86.766.373,10	40.598.587,33	1.786.152,29	55.989,97	42.328.749,65	44.437.623,45	44.852.470,03

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Seite 10 des Anhangs

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

	insgesamt		Davon			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.118.301,67 (29.036.944,28)	1.865.858,20 (1.837.482,26)	7.113.868,99 (7.074.790,94)	19.138.574,48 (20.124.671,08)	27.779.026,89 (28.697.669,50)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.855.576,19 (1.833.083,09)	1.855.576,19 (1.833.083,09)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82,93 (41,98)	82,93 (41,98)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	174.676,38 (159.652,14)	174.676,38 (159.652,14)				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.943,57 (28.725,64)	28.943,57 (28.725,64)				
Gesamtbetrag	30.177.580,74 (31.058.447,13)	3.925.137,27 (3.858.985,11)	7.113.868,99 (7.074.790,94)	19.138.574,48 (20.124.671,08)	27.779.026,89 (28.697.669,50)	GPR (GPR)
GPR = Grundpfandrechte						