

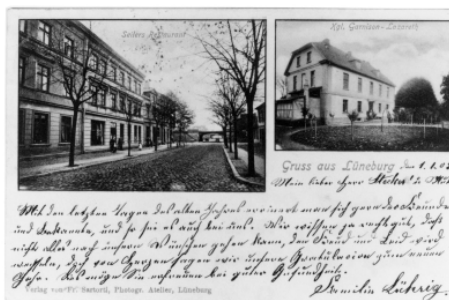
# 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft

## 1919

### Der Start war rege...

Der Erste Weltkrieg ist gerade beendet, die Inflation beginnt. Den Menschen fehlt es an Wohnraum und Lebensmitteln. Da startet ein Postassistent einen Aufruf.

Der Erste Weltkrieg war zu Ende und die Wohnungsnot in Lüneburg war deutlich fühlbar. Private Investitionen im Baugewerbe fanden nicht statt und Genossenschaften gab es in diesem Bereich noch nicht.




Lünertorstraße um 1900 mit Restaurant Seiler (Stadtarchiv Lüneburg – Friedrich Sartori)

Ein Postassistent war es, der in den Lüneburgischen Anzeigen zu einer Versammlung aufrief, um eine Baugenossenschaft zu gründen – und bereits kurz danach, am 5. Juni 1919, war es so weit: Im Restaurant Seiler, Lünertorstraße, später „Lübecker Hof“, wurde die Gründung der Eigenheimgenossenschaft Lüneburg eGmbH beschlossen.

„Eigenheimgenossenschaft“, weil viele der Wohnungssuchenden damals ein Eigenheim besitzen wollten.

Die Initiative stieß auf reges Interesse: Am 20. Januar 1920 zählte die Genossenschaft bereits 111 Mitglieder.

**Bautätigkeit** be- **Erwerbslosigkeit!**  
seitigt



**Werdet Mitglieder der Eigenheimgenossenschaft**

Jedes Mitglied ist Anwärter auf ein schönes, gesundes „Eigenheim“ und kann sich den Bauplatz selbst auswählen.

**Geringe Beiträge**  
die nach Jahresfrist sogar zurückverlangt werden können. Mithin  
**kein Risiko.**

Unterstützt unsere guten Bestrebungen! Ihr tragt damit zur Linderung des Wohnungselends und der Wohnungsnot bei.

Anmeldungen täglich:  
6–7 Uhr nachmittags bei Dr. Schubert, Ochsenmarkt 1,  
5–7 Uhr nachmittags bei Justiz-Obersekretär a. W. Otto Töpfer, Bögelstraße 32,  
und Kaufmann Karl Töllner, Sülztorstraße 23.

**Eigenheimgenossenschaft G. m. b. H.**  
Lüneburg  
O. Töpfer, Justiz-Obersekretär a. W.,  
A. Hessing, Oberpostsekretär, K. Töllner, Kaufmann.

in 4 Gr. bei O. Bülowerschen Druck, Lüneburg, 7/1919/20/21

## Diese Idee ging um die Welt

1818 geboren, hat er vor mehr als 150 Jahren im Westerwald die erste ländliche Genossenschaft gegründet: der Sozialreformer Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Seine Vorstellung des gemeinsamen, solidarischen Wirtschaftens zählt seit 2016 zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit; denn diese Idee ging um die Welt.



Und sie funktioniert bis heute: Mit ihren mehr als 22 Millionen Mitglieder bilden die rund 8.000 Genossenschaften die stärkste Wirtschaftsorganisation Deutschlands und das Rückgrat der mittelständischen Wirtschaft.

Sein berühmtestes Zitat, „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“, hat noch heute große Bedeutung. Laut einer Forsa-Umfrage im Auftrag der Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. halten drei Viertel der Deutschen Genossenschaften für zeitgemäß.

# 1927

---

## ... aber auch schwierig

Es brauchte bis in die Goldenen Zwanziger Jahre, bis die ersten Menschen in Genossenschaftswohnungen einziehen konnten. Und Kritik an den Bauvorhaben gab es auch.

Auch wenn die neue Genossenschaft zügig viele Mitglieder bekam: Der Start war schwierig. Nicht nur protestierten die Pächter der Gärten am Finkenberg verärgert dagegen, ihr Land für den Bau von Wohnungen aufgeben zu müssen – der Mangel an Lebensmitteln war schließlich ebenfalls groß.

Sondern auch die Inflation schritt voran, womit die Baukosten in die Höhe stiegen. Und so brauchte es bis 1921, dass die ersten wenigen Eigenheime standen, und die Einführung der Reichsmark mit den sich anschließenden Goldenen Zwanziger Jahren bis 1927, dass die ersten 60 Wohnungen bezogen wurden: in der Van-der-Mölen-Straße, der Hügelstraße, der Wiesenstraße, im Hopfengarten und am Finkenberg.

Gebrauchsgüter sind so knapp, dass die Zeitung die Bevölkerung dazu aufruft, gebrauchte Möbel an junge Leute zu spenden. Die Stadt erlässt Mieterschutzbestimmungen mit Kündigungsschutz für verarmte Familien.

Bei der Wahl zum ersten Reichstag im demokratischen Deutschland am 19. Januar 1919 wird die SPD mit 52,4 Prozent stärkste Partei in Lüneburg. Erstmals sind Frauen wahlberechtigt.

Die NSDAP wird erstmals 1932 stärkste Partei in Lüneburg. 1934 beginnt die Materialverknappung in Industrie und Handwerk aufgrund der Aufrüstung. 1935 und 1936 werden Scharnhorstkaserne und Schlieffenkaserne gebaut, 1937 der Flughafen mit einem Kampfgeschwader belegt. 1938 wird die jüdische Synagoge zerstört.



Van-der-Mölen-Straße, 1927 (Stadtarchiv Lüneburg – Franz Krüger)



Van-der-Mölen-Straße, um 1930 (Stadtarchiv Lüneburg – Fritz Löschner)



Hindenburgstraße 97/98, gebaut 1906; um 1950 (Stadtarchiv Lüneburg – Hildegard Garbade)



Bellmannskamp 7, gebaut 1929; um 1950 (Stadtarchiv Lüneburg – Hildegard Garbade)

# 1939

## Mitten im Krieg...

... fusioniert die Genossenschaft mit dem Beamtenwohnungsverein und baut 108 neue Wohnungen. Von 1945 bis 1948 ist Stillstand. Und dann sackt auch noch die westliche Altstadt ab.



Auf der Altstadt, 1956 (Stadtarchiv Lüneburg - Stadtbauamt)

20 Jahre ist die Wohnungsgenossenschaft jung und zählt 481 Mitglieder, 190 Häuser mit 447 Wohnungen. Der Satzungszweck ist voll erreicht.

Und dann beginnt der Zweite Weltkrieg.

1939 wird die Bezugsscheinplicht für wichtige Verbrauchsgüter eingeführt, private Kfz werden beschlagnahmt. 1943 erste Bombenabwürfe Im Grimm. 1945 zwei schwere Luftangriffe auf Bahnhof und Bahnanlagen mit 227 Toten im Bahnhofsunker und 256 toten KZ-Häftlingen. 43 Häuser sind zerstört, 270 Wohnungen unbewohnbar. Am 4. Mai 1945 Kapitulation auf dem Timeloberg bei Deutsch-Evern, am 22. August berufen britische Besatzungsbehörden ein erstes städtisches Selbstverwaltungsorgan ein, am 1. September werden Schulunterricht (Grundschule) und Briefverkehr wieder aufgenommen.

Und die Eigenheimgenossenschaft? Sie schließt sich 1944 mitten im Krieg mit dem Beamtenwohnungsverein in Lüneburg und Umgebung eGmbH zusammen; ob freiwillig oder aufgrund von sogenannter Gleichschaltung, lässt sich nicht mit Bestimmtheit sagen. Fortan trägt die Genossenschaft den Namen Wohnungsgenossenschaft für Stadt und Landkreis Lüneburg eGmbH.

Noch im selben Jahr – mitten in den letzten Zügen des Krieges! – baute die zusammengeschlossene Genossenschaft 108 neue Wohnungen: in der Gravenhorststraße, der Schillerstraße, der Kefersteinstraße und der Sonninstraße.

## Die 1000. ist fertig

Öffentliche Mittel gibt es erst in Fülle und dann weniger; ebenso Bauland. Aber auf dem Kreideberg entsteht die 1000. Wohnung. Mit Zentralheizung und Waschmaschine!

Fast 50 Jahre, und die Wohnungsgenossenschaft zählt ihre 1000ste Wohnung.

Hatte die Bautätigkeit der Genossenschaft zwischen dem Zweiten Weltkrieg und der Währungsreform im Jahr 1948 zwangsläufig geruht – wenn überhaupt Material zu bekommen war, wurden damit die nötigsten Ausbesserungen vorgenommen – konnte mit Einführung der Deutschen Mark und der auflebenden Wirtschaft auch für die Wohnungsgenossenschaft ein neuer Abschnitt beginnen: der des sozialen Wohnungsbaus.

Die öffentliche Hand förderte die ersten Nachkriegsbauten massiv, nicht nur wegen der katastrophalen Wohnungsnot, sondern auch zur Ankurbelung der Wirtschaft. Und so warteten schon 1950 acht neue Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen am Osterfeld auf ihre Bewohner.



Kreidebergsee von Norden, vor 1965 (Stadtarchiv Lüneburg – Lothar Gaebel)

Doch schon wenige Jahre später wurden die öffentlichen Mittel spürbar weniger und bereits ab Anfang der 1960er-Jahre war es schwieriger, Bauland zu beschaffen. Die Genossenschaft baute dennoch weiter.

Natürlich entsprechend bescheiden. Beispiel-Blick in eine 1963 gebaute Wohnung: Bad und Küche ohne Fliesen, handbeheizter Badeofen, Waschkessel in Gemeinschaftswaschküche, Kachelofen im Wohnzimmer, Schlafzimmer unbeheizt.

Als die Stadt zwischen 1965 und 1968 den Kreideberg erschloss, gelang der Genossenschaft aufgrund größerer Baugrundstücke dort der Sprung über die 1000-er-Marke. Jene Neubauten waren dann bereits auch mit Öl-Zentralheizungen und Gemeinschafts-Waschmaschinen ausgestattet.

1970 begann eine Phase von Bestandspflege und Modernisierung, sie dauerte etwa zehn Jahre.



Kreideberg, Luftbild um 1975 (Stadtarchiv Lüneburg – Hanseatische Luftfoto Gesellschaft)

## Nur eines wächst ständig

Und das ist der Bedarf an Wohnraum. Deutschland ist wieder vereint; die Genossenschaft baut auch in Schwerin. In Lüneburg plant sie ihre erste Seniorenwohnanlage.

Hohe Kosten, kaum ausreichende öffentliche Förderung und viel zu niedrige Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen: So lautet die Kritik von Bernd Meyer in seinem Grußwort anlässlich der Festschrift zum 75-jährigen Bestehen der Wohnungsgenossenschaft für Stadt und Landkreis Lüneburg eG im Jahr 1993. Vor diesem Hintergrund lobt der Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. das Engagement der Genossenschaft in den neuen Bundesländern daher besonders: So bauten die Lüneburger 1993 in Schwerin mehr als 70 Eigentumswohnungen.



Wohnpark Krebsförden, Schwerin 1998



Bülow's Kamp 25 2018

1987 war der Geschäftsbericht noch davon ausgegangen, der Wohnraumbedarf der Bevölkerung sei weithin gedeckt - eine in der Historie der Genossenschaft wahrlich seltene Aussage. Denn schon wenige Jahre später hatte sich die Situation wieder gedreht: Bereits 1993 wurde an selber Stelle erneut vom vorherrschenden Wohnungsmangel gesprochen. Die Genossenschaft baute also weiter und erweiterte zudem ihr Geschäftsgebiet: um den Bau und die Vermietung von Gewerbehallen. Bestand 1993: 1107 Wohnungen, 6 gewerbliche Einheiten und 171 Garagen. Die Miete betrug durchschnittlich 6,66 DM pro Quadratmeter.

Kurze Zeit später betrat die Wohnungsgenossenschaft erneut neues Terrain, indem sie einen gesellschaftlichen Trend erkannte und früher als viele andere Folge leistete: Ab 1996 baute die Genossenschaft eine Seniorenwohnanlage mit 117, etwa zur Hälfte öffentlich geförderten Einheiten im Baugebiet Bülow's Kamp - eine der ersten Einrichtungen für betreutes Wohnen in Lüneburg. Dazu gehören außerdem das Bülow Center, ein kombiniertes Wohn- und Gewerbeobjekt, sowie ein Haus speziell für alleinerziehende Mütter und Väter. Fertiggestellt war Bülow's Kamp schließlich im Jahr 2001, mit insgesamt 157 Wohnungen.

## Raum fürs Leben

100 Jahre nach ihrer Gründung ist die Idee der Wohnungsgenossenschaft so essenziell und vital wie 1919. Das Ziel für die Zukunft: Wohnraum, Wohnraum, Wohnraum.

Exakt 4.230 zusätzliche Wohneinheiten braucht Lüneburg laut Prognosen bis zum Jahr 2025 - das sind rund 350 neue Wohnungen pro Jahr. Weil der Wohnungsmarkt so angespannt ist, wird der Ankauf von Baugrundstücken in und um Lüneburg herum immer schwieriger. Mit Neubauten allein kann die Genossenschaft den steigenden Bedarf daher nicht decken. Seit 2006 liegt die Lösung daher im vermehrten Ankauf bereits bestehender Immobilien. Auf diesem Wege kann die Genossenschaft ihr Ziel auf dem Vermietermarkt erreichen: ihren Bestand an Wohnungen kontinuierlich zu erhöhen.

Etwa 600 Menschen bewerben sich jährlich bei der Genossenschaft um eine Wohnung, die Fluktuationsrate liegt bei gerade einmal 10 Prozent, und Leerstände sind in der Regel Modernisierungsarbeiten geschuldet. Die Wohnungsgenossenschaft will langfristig die Qualität ihrer Immobilien sichern und die hohe Nachfrage an Wohnraum decken. Unsere Kernzielgruppe ist dabei die Mitte der Gesellschaft. Keine regelmäßigen Mieterhöhungen, in der Regel keine Kautions, gute Beratung und zügige Reparaturen: Unsere Mieter können sich auf unsere Fairness und unseren Service verlassen.

Die Wohnungsgenossenschaft schafft Raum fürs Leben: in insgesamt 1.338 Wohnungen in Lüneburg (1215), Bardowick (55), Adendorf (29) und Schwerin (39). Insgesamt macht das mehr als 85.500 Quadratmeter belebte Fläche, die im Durchschnitt weniger kostet als andere Wohnungen: Die Kaltmiete bei der Genossenschaft beträgt im Durchschnitt 6,71 Euro pro Quadratmeter, Neuvermietungen liegen zwischen 8 Euro und 9,50 Euro. Hinzu kommen 26 Gewerbeeinheiten, 335 Garagen und 256 Stellplätze.

Neustes Projekt nach dem Bau einer Kita für die Psychiatrische Klinik Lüneburg gGmbH im Jahr 2010 ist der Umbau des einstigen Bürokomplexes an der Roten Straße 9 in Lüneburg zu einem Wohn- und Geschäftshaus: Auf drei Etagen entstanden nach Entkernung 15 neue Wohnungen. Weitere Objekte sind selbstverständlich bereits geplant, so eine Reihenhauswohnanlage in Barendorf mit 7 Wohnungen im Jahr 2020 - damit es noch mehr Raum fürs Leben gibt.



# GESCHÄFTSBERICHT

---

2018



# INHALT

---

Organe	11
Allgemeine Angaben	12
Organarbeit	18
Lagebericht	14
Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	26
Bericht des Aufsichtsrates	27
Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang zum Jahresabschluss	31

# ORGANE

---

## der Genossenschaft

### Vorstand

**Karsten Bustorf**  
hauptamtlich seit 01.04.2008

**Ralf Bergmann**  
nebenamtlich seit 01.11.2010  
bis zum 31.01.2019

**Ulf Reinhardt**  
nebenamtlich seit 01.01.2019

### 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: 26.06.2018  
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 99. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 26. Juni 2018 im Hotel Bergström, Bei der Lüner Mühle in Lüneburg statt. Sie wurde von 29 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. 4 weitere Mitglieder waren durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Karsten Remer für weitere drei Jahre gewählt.

Der Vorstand beriet im abgelaufenen Jahr alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste unter anderem in 18 Sitzungen notwendige Beschlüsse. Außerdem fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine Aufsichtsratssitzung statt. Turnusmäßig scheidet in diesem Jahr Frau Irene Alff, Herr Bernd Kröger und Herr Sören Janke aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig; die Genannten sind zur Weiterführung ihres Amtes bereit.

# LAGEBERICHT

---

## Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Lüneburg verfügt zum Bilanzstichtag über 1.334 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 85.173,89 m<sup>2</sup> einschließlich einer Gästewohnung - siehe folgende Übersicht. Davon befinden sich 1.215 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 76.826,32 m<sup>2</sup> im Stadtbereich von Lüneburg. Die Gesamtfläche beinhaltet 11 Wohnungen in der Roten Straße, die durch den Umbau der ehemaligen Gewerbeflächen geschaffen wurden und eine Wohnung in der Bleckeder Landstraße 27, die im ersten Halbjahr 2018 durch die Teilung der Dachgeschosswohnung entstanden ist. Beide Wohnungen wurden bereits zum 01.07.2018 neu vermietet.

In Adendorf sind zu den 24 Wohnungen aus dem letzten Jahr fünf Wohnungen durch den Kauf eines Mehrfamilienhauses in der Dorfstraße 28 hinzugekommen. Damit erhöht sich der Bestand dort auf 29 Wohnungen mit einer Fläche von 2.229,99 m<sup>2</sup>. Der Bestand in Schwerin mit 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von ca. 2.599 m<sup>2</sup> und in Bardowick mit 51 Wohnungen und einer Fläche von ca. 3.518 m<sup>2</sup> hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Durch den Umbau der Roten Straße 9 verringerte sich der Bestand an Gewerbeeinheiten um drei auf insgesamt 26 Einheiten (einschließlich unseres Verwaltungsgebäudes) mit einer Fläche von insgesamt 12.309,92 m<sup>2</sup>. Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 335 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 252 Pkw-Stellplätze.



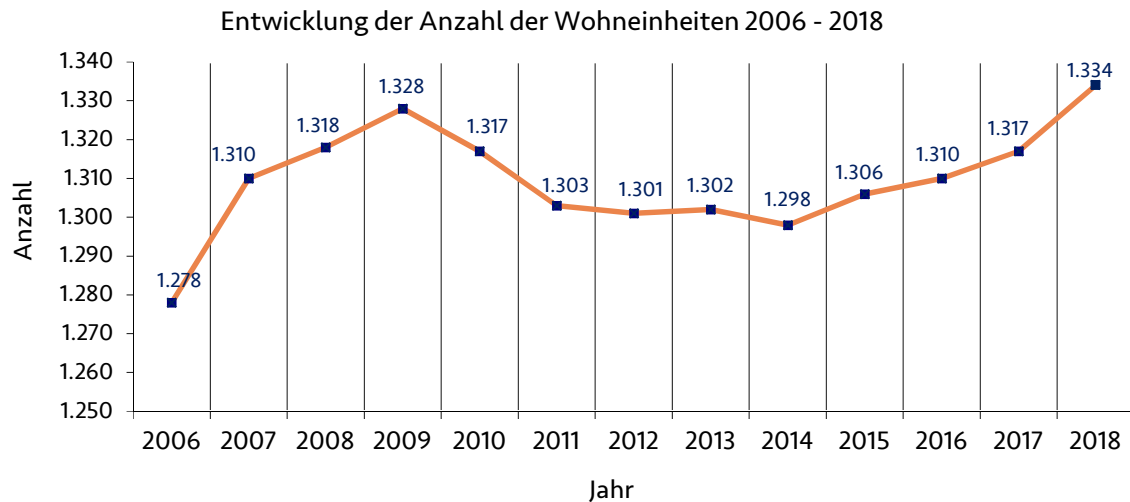
Dorfstraße 28 in Adendorf



Blick in die neu geschaffene Wohnung in der Bleckeder Landstraße 27

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.



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag.

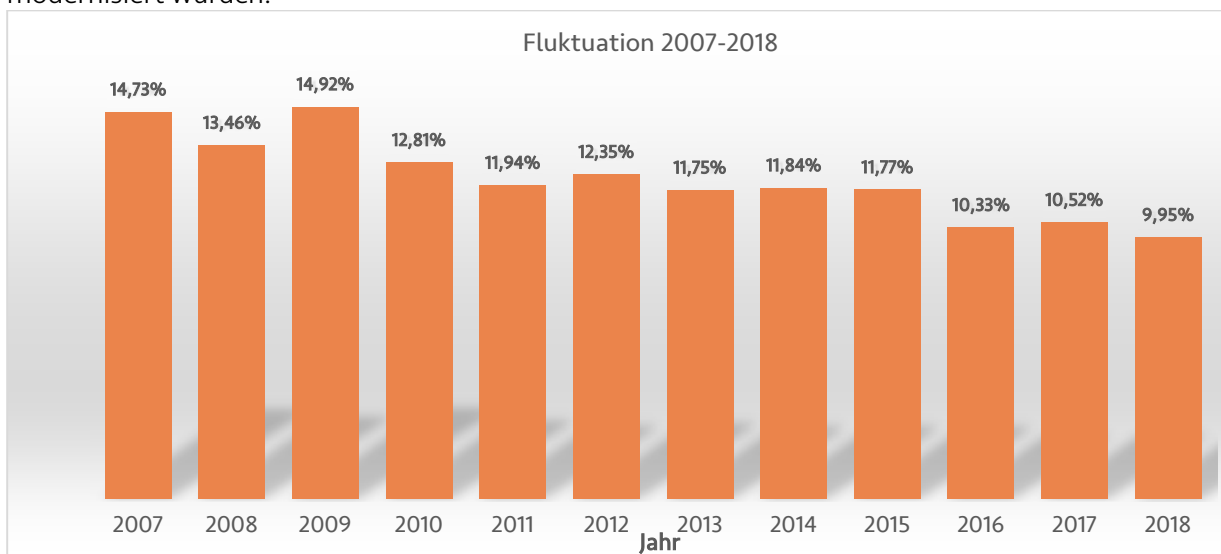
	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
<b>Lüneburg Nord</b>					
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000		24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005		16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962		5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003		6		
Am Graben 5a-k	2004		11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955		7		
Auf 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
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
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>18</b>	<b>389</b>	<b>6</b>	<b>102</b>
<b>Lüneburg Ost</b>					
Bleckeder Landstr. 27	1913	7	1		
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
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32			
Gellersstr. 31, 61	1933	8			
Grenzstr. 2	1910	4			
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
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		<b>115</b>	<b>210</b>	<b>7</b>	<b>79</b>
<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			
Sonninstr. 1	1934	6			
Auf der Höhe 10	1964		1	1	
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12			
Brockwinkler Weg 70 (Kita)	2010			1	
Hinter der Saline 33,35	1987		11		
Schildsteinweg 32,32a	1930-31	8		1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8		5
		<b>40</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Lüneburg Zentrum</b>					
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1	10
Feldstr. 34,36	1902	8			
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954,59		33		4
Gravenhorststr. 1-9,27,29	1951,54		47		10
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959		12		5
Hindenburgstr. 97, 98	1906	10	2		
Ilmenaustr. 3, 7	1938/55	7	11		
Katzenstraße 2	1910		2	3	2
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1	16
Rote Straße 9	1960		15	4	6
Schillerstr. 8 - 16	1951,52		33		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16			
		<b>51</b>	<b>245</b>	<b>9</b>	<b>53</b>
<b>Adendorf</b>					
Fliederstr. 7,9,9a	1995		12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012		12		
Dorfstraße 28	2014		5		
			<b>29</b>		<b>0</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>1</b>	<b>0</b>
<b>Schwerin</b>					
Ellerried 56 + 58	1996		39		28
			39		28
<b>Bestand</b>		<b>224</b>	<b>1110</b>	<b>26</b>	<b>335</b>
			<b>1.334</b>		



## Geschäftsverlauf

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2018 gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit weiterhin hoch. Eine Lösung in absehbarer Zeit ist nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithält. Der durchschnittliche Bestand von ca. 600 Wohnungsbewerbern im Laufe des Jahres und die Höhe der gefallenen Fluktuationsrate von 9,95 % spiegelt das Nachfrageniveau wieder. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,99 % 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. 10.605 auf ca. 77.536 Einwohner im Jahr 2018 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.

Die wirtschaftliche Lage im Bereich Lüneburg wird sich trotz des Rückganges des deutschen Wirtschaftswachstums von + 2,2 % (2017) auf ca. +1,0% (2019) positiv entwickeln.

Die Grundlage des Wirtschaftswachstums wird in den nächsten Jahren die Binnenkonjunktur und der deutsche Mittelstand sein. Neben dem Konsum stützten vor allem das Bauhauptgewerbe das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,57% höher als ein Jahr zuvor.

Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich überdurchschnittlich um 3,65%. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72,03%), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 2,86% Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Bauinvestitionen, die mit 10,35% an der Bruttowertschöpfung beteiligt sind, trugen mit einer Wachstumsrate von 7,3% zu diesem positiven Ergebnis bei. Den Löwenanteil an diesen Investitionen mit 60,91% hielt der Wohnungsbau.

Die Wohnungsgenossenschaft kann 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. Das Unternehmen wird den Bestand in der Stadt und auch in den angrenzenden Gemeinden erweitern, damit auch in Zukunft unserer Kernzielgruppe - dem Mittelstand - bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Demzufolge wurde das Dach in der Bennigsenstraße 13-17; Yorckstraße 26-32 und 42 erneuert und im gleichen Zuge wurden die Fassaden saniert.



Yorckstraße 26-32 während der Bauphase 2018



Bennigsenstraße 13-17 im Frühjahr 2019 kurz vor dem Abschluss der Maßnahmen

Die beiden weiteren Objekte in Bennigsenstraße – Haus 1-5 und 7-11 - werden in diesem Jahr ebenfalls neu eingedeckt und die Fassade bekommt einen neuen Anstrich.

Die Bauaufträge wurden im März und April 2019 erteilt.



Bennigsenstraße 1-7 im Frühjahr 2019 während der Maßnahmen

Im abgeschlossenen Jahr lagen die Hauptsanierungsmaßnahmen im Wohnungsbereich. Es wurden insgesamt 31 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt sowie 11 Wohnungen in der Roten Straße 9 neu geschaffen und die Dachgeschoßwohnung in der Bleckeder Landstraße 27 geteilt.

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.



Wohnung im Medebekskamp 2a während der Modernisierung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr rd. 9.814.827 EUR und lagen damit um 1,25 % 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 Dorfstraße 28 in Adendorf zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag kostete eine Wohnung im statistischen Mittel monatlich kalt 428,57 EUR (Vorjahr 421,61 EUR) bzw. 6,71 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,61 EUR/m<sup>2</sup>). Die Nebenkosten (Betriebskosten) für Wasser, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer, etc. betragen durchschnittlich 83,19 EUR (Vorjahr 82,22 EUR) pro Wohnung, bzw. 1,30 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,29 EUR/m<sup>2</sup>) monatlich.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 2,183 Mio. EUR. Dies entspricht 22,40 EUR/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 22,66 EUR/m<sup>2</sup>). Hinzu kommen ca. 1.066,3 TEUR (Vorjahr 161,3 TEUR) nachträgliche Herstellungskosten. Diese Kosten sind vorrangig aus dem Umbau der Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten in der Roten Straße 9 sowie aus der Teilung der Dachgeschosswohnung in der Bleckeder Landstraße 27 entstanden.

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

	Plan	Ist	Ist
	2018 in TEUR	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	7.832	8.062	7.851
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	2.665	2.346	2.349
Zinsaufwendungen	803	814	880
Jahresüberschuss	1.434	1.869	1.770

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. 230,0 TEUR im Jahr. Die höheren Mieterlöse stammen aus Mieterhöhungen, Mietanpassungen bei Neuvermietung und der Vollauswirkung der Mieterlöse für das Objekt Auf der Höhe 10/10a und Sonninstraße 1 und an die Mieten ab Juni 2018 für das Gebäude Dorfstraße 28 in Adendorf.

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 erhöhten sich gegenüber der Planung im Wesentlichen durch die Aufnahme des Kaufkredits für das Objekt in Adendorf.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018			31.12.2017			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	44.752,0	89,0	0,0	44.116,3	90,6	0,0	635,7
Finanzanlagen	298,6	0,6	0,0	321,4	0,7	0,0	-22,8
	<b>45.050,6</b>	<b>89,6</b>	<b>0,0</b>	<b>44.437,7</b>	<b>91,3</b>	<b>0,0</b>	<b>612,9</b>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.702,8	3,4	1.702,8	1.680,1	3,5	1.680,1	22,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	149,4	0,3	149,4	200,7	0,4	200,8	-51,3
Flüssige Mittel	2.727,6	5,4	2.727,6	1.709,0	3,5	1.709,0	1.018,6
	<b>4.579,8</b>	<b>9,1</b>	<b>4.579,8</b>	<b>3.589,8</b>	<b>7,4</b>	<b>3.589,9</b>	<b>990,0</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	640,1	1,3	40,2	645,7	1,3	36,3	-5,6
<b>VERMÖGEN</b>	<b>50.270,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4.620,0</b>	<b>48.673,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3.626,2</b>	<b>1.597,3</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	754,8	1,5	19,8	743,7	1,5	5,1	11,1
Rücklagen	17.787,0	35,4	0,0	15.953,0	32,8	0,0	1.834,0
Bilanzgewinn	789,3	1,6	44,3	792,7	1,6	38,7	-3,4
	<b>19.331,1</b>	<b>38,5</b>	<b>64,1</b>	<b>17.489,4</b>	<b>35,9</b>	<b>43,8</b>	<b>1.841,7</b>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.027,3	2,0	393,1	1.000,7	2,1	360,3	26,6
Erhaltene Anzahlungen	1.897,3	3,8	1.897,3	1.855,6	3,8	1.855,6	41,7
Übrige Verbindlichkeiten	28.011,0	55,7	331,0	28.322,1	58,2	245,1	-311,1
	<b>30.935,6</b>	<b>61,5</b>	<b>2.621,4</b>	<b>31.178,4</b>	<b>64,1</b>	<b>2.461,0</b>	<b>-242,8</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3,8	0,0	3,8	5,4	0,0	5,4	-1,6
<b>KAPITAL</b>	<b>50.270,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.689,3</b>	<b>48.673,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.510,2</b>	<b>1.597,3</b>

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2018 ist unter der Berücksichtigung der normalen Abschreibung, der Nachaktivierungen von Modernisierungen und Aktivierung des Objektes Dorfstraße 28 gegenüber dem Vorjahr um rd. 635,7 TEUR gestiegen. Es beträgt nunmehr 45.050,6 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 50.270,5 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 89,6 %.

Das Umlaufvermögen, das neben den flüssigen Mitteln von 2.727.554,93 EUR insbesondere die noch nicht abgerechneten Betriebskosten beinhaltet, beträgt 4.579.789,21 EUR.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 19.331.104,95 EUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 38,46 % 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. 1.956,9 TEUR, der Darlehnsaufnahme von 1.560 TEUR und der Veränderung der Nebenkostenvorauszahlungen und der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 242.723,51 EUR auf 30.935.582,81 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 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	2018 T€	2017 T€
+/- Jahresergebnis	1.869,3	1.769,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.820,4	1.755,1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-6,9	-24,2
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,3	3,7
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.688,1</b>	<b>3.504,3</b>
-/+ Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	-12,9	178,4
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	114,0	65,0
- Sonstige Beteiligungserträge u.Ä.	-8,7	-9,4
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	791,2	851,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	42,6	44,2
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	49,3	-4,9
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.663,6</b>	<b>4.629,3</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	0,0	16,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-2.461,4	-1.383,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	22,8	22,1
+ Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
+ Erhaltene Dividenden u.Ä.	8,7	9,4
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.429,9</b>	<b>-1.334,6</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	11,1	90,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.560,0	975,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.850,7	-1.783,3
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-106,2	-110,4
- Gezahlte Zinsen	-790,6	-852,5
- Gezahlte Dividenden	-38,7	-35,8
+/- Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	0,0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.215,1</b>	<b>-1.717,0</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.018,6</b>	<b>1.577,7</b>

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2018	2017
	T€	T€
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.709,0</b>	<b>131,3</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.663,6	4.629,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.429,9	-1.334,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.215,1	-1.717,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.727,6</b>	<b>1.709,0</b>

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	2018	Vorjahr
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.727,6	1.709,0
Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	0,0
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	<b>2.727,6</b>	<b>1.709,0</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 6 % ausreicht. Die Hauptgründe für die Erhöhung der Finanzmittel sind die gestiegenen Mieteinnahmen im Jahr 2018 im Vergleich zu den fast gleich gebliebenen Aufwendungen der Hauswirtschaft. Somit belief sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf ca. 4.663,6 TEUR. Die Investitionstätigkeit lag um ca. 1.095 TEUR höher als im Jahr 2017 und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verringerte sich um ca. 501,9 TEUR aufgrund einer höheren Darlehensaufnahme und der geringeren Zinszahlungen gegenüber dem Vorjahr.

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2018 über liquide Mittel in Höhe von 2.727,6 TEUR (Vorjahr: 1.709,0 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 2018 zeigt die folgende Übersicht:

Gewinn -und Verlustrechnung	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Umsätze der Hauswirtschaft</b>	<b>9.817,7</b>	<b>9.698,1</b>	<b>119,5</b>
Mieten	8.062,5	7.851,5	211,0
Betriebskostenumlagen	1.744,2	1.806,4	-62,2
sonstige Zuschläge Gebühren	8,2	35,5	-27,4
Betreuungstätigkeit und a.a. LuL	2,8	4,8	-1,9
<b>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>22,7</b>	<b>-57,1</b>	<b>79,8</b>
<b>andere aktivierte Eigenleistungen sonstige betrieblichen Erträge</b>	<b>73,3</b>	<b>100,8</b>	<b>-27,5</b>
<b>Aufwendungen der Hauswirtschaft</b>	<b>-4.111,8</b>	<b>-4.089,1</b>	<b>-22,7</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.801,9</b>	<b>5.652,7</b>	<b>149,2</b>
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-2.826,3</b>	<b>-2.712,8</b>	<b>-113,5</b>
<b>sonstige Erträge</b>	<b>8,8</b>	<b>9,4</b>	<b>-0,6</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-814,9</b>	<b>-879,7</b>	<b>64,8</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.169,4</b>	<b>2.069,6</b>	<b>99,8</b>
<b>Steuern und außerordentlich Aufwendungen</b>	<b>-300,1</b>	<b>-299,8</b>	<b>-0,3</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.869,3</b>	<b>1.769,7</b>	<b>99,6</b>

Die Erträge der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 119,5 TEUR. Diese resultieren zum größten Teil aus der Erhöhung durch die Neuvermietung sowie durch die Vollauswirkung der Mieten für das Objekt Auf der Höhe 10/10a – Sonninstraße 1 und die Mieten für das Objekt Dorfstraße 28 um insgesamt ca. 211 TEUR. Die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten verringerten sich um ca. 62,2 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 27,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Die Saldierung der Bestandsverringerung und Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten spielt mit ca. 22,7 TEUR bei dem Ergebnis der Hauswirtschaft eine untergeordnete Rolle. Die Erlösschmälerungen während der Modernisierungen für die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten von ca. 126,1 TEUR haben sich um ca. 26,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten zum größten Teil die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von ca. 13,0 TEUR, Personalkostenerstattungen von ca. 6,4 TEUR, Versicherungsentschädigungen von ca. 15,2 TEUR und 3,2 TEUR Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Die Aufwendungen für die Hauswirtschaft beinhalten vornehmlich die Heiz- und Betriebskosten von ca. 1.575 Mio. EUR, Instandsetzungs- und nicht aktivierte Modernisierungskosten von ca. 2.346,4 Mio. EUR. Die weiteren Kosten für die Hauswirtschaft wie Erbbauzinsen und Vertriebskosten von 189,3 TEUR sind in etwa vergleichbar mit der Vorjahreszahl von 186,2 TEUR.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr ca. 3,1 TEUR und liegen demzufolge nochmals niedriger als im Jahr 2017. Die Verringerung liegt an der reduzierten Wärmelieferung - der Vertrag wurde gekündigt - und geringeren Kosten für die Gästewohnung.

Zudem flossen unserer Genossenschaft aus anderen Finanzanlagen (sonstige Ausleihungen) ein Betrag von 8.757,07 EUR zu. Negativ wirkten sich auf das Ergebnis die Abschreibungen in Höhe von rd. 1.820.302,41 EUR und die Zahlung der Kapitalmarktzinsen von ca. 814.890,77 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 auf den Informationen im April 2019 aktualisierte mittelfristige Erfolgs-, Liquiditäts- und Investitionsplanung geht, bei gleichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die nächsten Jahre, von einer weiteren positiven Geschäftsentwicklung aus. Die folgende Übersicht stellt die Entwicklung der Ergebnisse bis 2025 dar:

Planung	2018 IST 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
<b>Umsatzerlöse</b>								
<b>Erlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>9.814,83</b>	<b>9.694,49</b>	<b>9.894,96</b>	<b>10.273,01</b>	<b>11.045,63</b>	<b>11.069,29</b>	<b>11.090,56</b>	<b>11.109,23</b>
davon Mieterlöse Wohnungen	6.747,00	6.758,06	6.813,28	7.097,03	7.835,38	7.835,38	7.835,38	7.835,38
davon Mieterlöse Gewerbe	1.077,40	1.019,77	1.084,73	1.146,66	1.146,66	1.146,66	1.146,66	1.146,66
davon sonstige Mieterlöse	248,55	220,10	202,43	202,43	202,43	202,43	202,43	202,43
davon Umlagen	1.772,97	1.727,65	1.825,60	1.857,98	1.892,25	1.915,91	1.937,18	1.955,85
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>9.817,66</b>	<b>9.697,32</b>	<b>9.897,79</b>	<b>10.275,84</b>	<b>11.048,46</b>	<b>11.072,12</b>	<b>11.093,39</b>	<b>11.112,06</b>
Bestandsveränderungen (nicht zahlungswirksam)	22,74	97,95	32,38	34,27	23,66	21,27	18,67	9,72
Sonstiges	73,29	56,27	56,27	31,52	45,66	23,27	37,41	23,95
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>								
<b>Betriebskosten</b>	<b>1.835,28</b>	<b>1.863,37</b>	<b>1.896,12</b>	<b>1.930,77</b>	<b>1.954,82</b>	<b>1.976,48</b>	<b>1.995,15</b>	<b>2.004,87</b>
davon kalte Betriebskosten	1.301,48	1.304,37	1.310,69	1.317,59	1.324,01	1.330,49	1.337,02	1.340,56
davon Kosten für Heizung und Warmwasser	496,41	521,23	547,29	574,65	591,89	606,69	618,82	625,01
davon nicht zahlungswirksam (BK)	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung/Modernisierung	2.346,44	2.693,51	1.876,17	3.075,00	2.735,00	2.735,00	2.635,00	2.635,00
davon laufende Instandhaltung	202,28	244,00	253,67	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
davon Instandsetzung	162,50	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	186,24	186,24	186,24	186,24	186,24	186,24	186,24	186,24
davon nicht zahlungswirksam (andere HBW)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen gesamt</b>	<b>4.367,96</b>	<b>4.743,12</b>	<b>3.958,53</b>	<b>5.192,02</b>	<b>4.876,06</b>	<b>4.897,72</b>	<b>4.816,39</b>	<b>4.826,11</b>
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.542,60</b>	<b>5.105,30</b>	<b>6.024,78</b>	<b>5.146,49</b>	<b>6.238,60</b>	<b>6.215,82</b>	<b>6.329,96</b>	<b>6.316,49</b>
Personalaufwand	740,64	782,85	736,40	738,20	738,20	740,20	740,20	740,20
Abschreibungen	1.820,30	1.755,46	1.682,23	1.648,81	1.870,82	1.856,64	1.836,90	1.780,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	265,40	493,88	267,90	271,83	274,49	277,17	279,88	282,62
davon Sächliche Verwaltungskosten	218,42	451,60	224,99	228,27	230,49	232,74	235,00	237,29
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.716,26</b>	<b>2.073,11</b>	<b>3.338,25</b>	<b>2.487,65</b>	<b>3.355,09</b>	<b>3.341,80</b>	<b>3.472,98</b>	<b>3.512,84</b>
Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	8,76	8,10	7,92	6,73	5,80	5,10	4,50	3,80
Zinsaufwendungen	814,89	756,01	944,38	1.078,93	1.066,27	1.009,83	951,85	892,44
Finanzergebnis	-806,13	-747,91	-936,46	-1.072,20	-1.060,47	-1.004,73	-947,35	-888,64
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.910,13</b>	<b>1.325,20</b>	<b>2.401,79</b>	<b>1.415,45</b>	<b>2.294,62</b>	<b>2.337,07</b>	<b>2.525,64</b>	<b>2.624,21</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	40,83	140,00	189,60	298,20	304,09	307,02	380,90	399,80
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.869,30	1.185,20	2.212,19	1.117,25	1.990,53	2.030,05	2.144,74	2.224,41



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 weiterentwickelt 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 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. 2.785 TEUR geplant.

Im Rahmen dieser umfangreichen Maßnahmen werden die Fassaden der Objekte Bennigsenstraße 1-5 und 7-11 sowie die Dächer dieser Häuser Schwerpunkte sein. Weiterhin ist die Instandsetzung der Balkone in der Uelzener Straße geplant.

Im Zuge der zurzeit üblichen Mieterfluktuation gehen wir davon aus, dass in den nächsten beiden Planungs Jahren 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 2018 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 2019

Der Vorstand



## Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### 6 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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, 11. März 2019

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



Brandt  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Vespermann  
Steuerberaterin

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2018

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 2017 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 2018 Entlastung zu erteilen.

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

Lüneburg, im Mai 2019

**Bernd Kröger**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		48.118,74		81.274,26
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.587.194,87			34.255.568,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte Geschäfts- und anderen Bauten	9.954.216,81			9.567.888,90
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55			858,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	928,60			1.287,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	625,84			815,65
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.820,42			85.028,50
7. Bauvorbereitungskosten	87.265,14			50.152,16
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	44.703.910,23		73.418,36
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen	670,00			670,00
2. Sonstige Ausleihungen	297.840,44	298.510,44		320.660,17
		<b>45.050.539,41</b>		<b>44.437.623,45</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		1.702.822,77		1.680.084,05
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	8.587,46			5.927,94
Forderungen aus anderen Lieferungen und				
2. Leistungen	0,00			325,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	140.824,05	149.411,51		194.518,84
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.727.554,93		1.708.952,59
		<b>4.579.789,21</b>		<b>3.589.808,42</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		640.130,13		645.734,42
<b>BILANZSUMME</b>		<b>50.270.458,75</b>		<b>48.673.166,29</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der verbleibenden Mitglieder	735.000,00		738.600,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	4.500,00		2.100,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.300,00	754.800,00	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.287.000,00		2.100.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	12.500.005,34	17.787.005,34	10.853.002,59
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.869.299,61		1.769.738,75
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in			
2. Ergebnisrücklagen	1.080.000,00	789.299,61	977.000,00
		<b>19.331.104,95</b>	<b>17.489.441,34</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
1. Verpflichtungen	684.683,00		691.576,00
2. Steuerrückstellungen	44.840,00		37.025,58
3. Sonstige Rückstellungen	297.771,00		272.124,00
		<b>1.027.294,00</b>	<b>1.000.725,58</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.729.277,21		28.118.301,67
2. Erhaltene Anzahlungen	1.897.326,79		1.855.576,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.194,73		82,93
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und			
4. Leistungen	220.987,18		174.676,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	58.502,90		28.943,57
davon aus Steuern: € 54.171,52 (Vorjahr: € 26.075,36)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		<b>29.908.288,81</b>	<b>30.177.580,74</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.770,99	5.418,63
<b>BILANZSUMME</b>		<b>50.270.458,75</b>	<b>48.673.166,29</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.814.827,30		9.693.384,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.832,27	9.817.659,57	4.757,86
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		22.738,72	-57.108,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		23.266,42	2.931,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		50.020,55	97.820,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.109.967,51		4.086.219,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.824,39	4.111.791,90	2.832,27
6. Rohergebnis		<b>5.801.893,36</b>	<b>5.652.734,57</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	590.907,17		586.646,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 38.775,79 (Vorjahr: T€ 18.013,30)			
	149.734,47	740.641,64	127.445,80
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.820.302,41	1.763.960,47
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		265.396,32	234.771,67
		<b>2.975.552,99</b>	<b>2.939.909,66</b>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		8.757,07	9.384,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 23.714,00 (Vorjahr: € 27.077,00)		814.890,77	879.706,77
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		42.595,58	44.175,29
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>2.126.823,71</b>	<b>2.025.412,58</b>
14. Sonstige Steuern		257.524,10	255.673,83
15. Jahresüberschuss		<b>1.869.299,61</b>	<b>1.769.738,75</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.080.000,00	977.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>789.299,61</b>	<b>792.738,75</b>

### 4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

#### 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.

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 € 23.266,42 (Vorjahr: € 2.931,71) aktiviert. Die Aktivierung erfolgte in Anlehnung an § 8 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung mit 2,2 % bzw. 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 € 250,00 (bis GJ 2017: € 150,00) in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 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 € 14.875,00 (Vorjahr: € 8.790,23) 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.

### Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird

### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 754.800,00 (Vorjahr: € 743.700,00).

### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 01.01.2018 €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2018 €
Gesetzliche Rücklage	2.100.000,00	187.000,00	0,00	2.287.000,00
Bauerneuerungsrücklage	(1.923.000,00)	(177.000,00)	(0,00)	(2.100.000,00)
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)
	10.853.002,59	893.000,00	754.002,75	12.500.005,34
	(9.722.972,48)	(800.000,00)	(330.030,11)	(10.853.002,59)
	15.953.002,59	1.080.000,00	754.002,75	17.787.005,34
	(14.645.972,48)	(977.000,00)	(330.030,11)	(15.953.002,59)

## 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 2018 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	3,68 % am 01.01.2018 (10-Jahres-Durchschnitt); 3,21 % am 31.12.2018 (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 € 75.929,00 (Vorjahr: € 71.111,00). 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“)	133.500,00	154.200,00
- Betriebskosten	45.710,00	41.898,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	41.000,00	40.000,00
- Ausstehende Eingangsrechnungen	29.000,00	0,00
- Urlaubsansprüche	21.911,00	21.676,00
- Steuerberatung	4.000,00	4.300,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	4.000,00	3.900,00
- sonstige Verwaltungskosten	<u>18.650,00</u>	<u>6.150,00</u>
	<u>297.771,00</u>	<u>272.124,00</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		
- der Auflösung von Rückstellungen	13.001,83	9.139,03
- der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen und Zahlungseingängen auf abgeschriebene Mietforderungen	4.367,16	960,15
- früheren Jahren	1.822,10	181,33
- Abstandszahlung wegen vorzeitiger Auflösung eines Mietverhältnisses	0,00	42.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	4.147,11	4.796,36
- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.322,07	3.796,71
Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbsteuer (KJ 2017)	2.219,00	-3.562,40
Sonstige Steuern		
- Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	2.176,94	3.646,31
- Lohnsteuer, Vorjahre	0,00	1.349,63

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 14.875,00 (Vorjahr: € 8.790,23) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 23.714,00 (Vorjahr: € 27.077,00) 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. Tsd. € 750,0. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2018 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2019 sind Erbbauzinsen von € 155.227,95 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 8.795.397,65.

### 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 2018 neben dem Vorstand durchschnittlich fünf (Vorjahr: sechs) kaufmännische und drei (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie einen (Vorjahr: eine) Auszubildenden in Vollzeit.

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2018	488
Zugänge	11
Abgänge	<u>19</u>
31.12.2018	<u>480</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.450 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um € 3.600,00 verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 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:

Karsten Bustorf	hauptamtlicher Vorstand
Ralf Bergmann	nebenamtlicher Vorstand (bis 31. Januar 2019)
Ulf Reinhardt	nebenamtlicher Vorstand (ab 1. Januar 2019)

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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.869.299,61 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 187.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 893.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2018 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 789.299,61 wie folgt zu verwenden:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2018 in Höhe von € 737.700,00 = | € 44.262,00         |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen =  | € <u>745.037,61</u> |
|   | € <u>789.299,61</u> |

Lüneburg, 11. März 2019



(Karsten Bustorf)



(Ulf Reinhardt)

## Entwicklung des Anlagevermögens

Seite 9 des Anhangs

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert													
	Stand am		Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am		Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am													
	01.01.2018	€				31.12.2018	€				01.01.2018	€	31.12.2018	€	31.12.2018	Vorjahr								
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>																								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	186.970,90	€	6.683,51	€	0,00	€	12.358,75	€	181.295,66	€	105.696,64	€	35.145,18	€	0,00	€	7.664,90	€	133.176,92	€	48.118,74	€	81.274,26	€
II. <u>Sachanlagen</u>																								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.686.017,10	€	1.451.909,76	€	73.418,36	€	0,00	€	67.211.345,22	€	31.430.448,14	€	1.193.702,21	€	0,00	€	0,00	€	32.624.150,35	€	34.587.194,87	€	34.255.568,96	€
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.994.185,19	€	931.658,90	€	0,00	€	0,00	€	20.925.844,09	€	10.426.296,29	€	545.330,99	€	0,00	€	0,00	€	10.971.627,28	€	9.954.216,81	€	9.567.888,90	€
3. Grundstücke ohne Bauten	858,55	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	858,55	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	858,55	€	858,55	€
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.712,90	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	7.712,90	€	6.424,96	€	359,34	€	0,00	€	0,00	€	6.784,30	€	928,60	€	1.287,94	€
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	14.386,41	€	13.570,76	€	189,81	€	0,00	€	0,00	€	13.760,57	€	625,84	€	815,65	€
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.001,53	€	19.120,02	€	0,00	€	8.567,29	€	387.554,26	€	291.973,03	€	30.699,88	€	0,00	€	7.939,07	€	314.733,84	€	72.820,42	€	85.028,50	€
7. Bauvorbereitungskosten	50.152,16	€	51.987,98	€	0,00	€	14.875,00	€	87.265,14	€	0,00	€	14.875,00	€	0,00	€	14.875,00	€	0,00	€	87.265,14	€	50.152,16	€
8. Geleistete Anzahlungen	73.418,36	€	0,00	€	-73.418,36	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	73.418,36	€
	<b>86.203.732,20</b>	<b>€</b>	<b>2.454.676,66</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>	<b>€</b>	<b>23.442,29</b>	<b>€</b>	<b>88.634.966,57</b>	<b>€</b>	<b>42.168.713,18</b>	<b>€</b>	<b>1.785.157,23</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>	<b>€</b>	<b>22.814,07</b>	<b>€</b>	<b>43.931.056,34</b>	<b>€</b>	<b>44.703.910,23</b>	<b>€</b>	<b>44.035.019,02</b>	<b>€</b>
III. <u>Finanzanlagen</u>																								
1. Andere Finanzanlagen	670,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	670,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	670,00	€	670,00	€
2. Sonstige Ausleihungen	375.000,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	375.000,00	€	54.339,83	€	22.819,73	€	0,00	€	0,00	€	77.159,56	€	297.840,44	€	320.660,17	€
	375.670,00	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	375.670,00	€	54.339,83	€	22.819,73	€	0,00	€	0,00	€	77.159,56	€	298.510,44	€	321.330,17	€
	<b>86.766.373,10</b>	<b>€</b>	<b>2.461.360,17</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>	<b>€</b>	<b>35.801,04</b>	<b>€</b>	<b>89.191.932,23</b>	<b>€</b>	<b>42.328.749,65</b>	<b>€</b>	<b>1.843.122,14</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>	<b>€</b>	<b>30.478,97</b>	<b>€</b>	<b>44.141.392,82</b>	<b>€</b>	<b>45.050.539,41</b>	<b>€</b>	<b>44.437.623,45</b>	<b>€</b>

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	27.729.277,21 (28.118.301,67)	2.231.365,65 (1.865.858,20)	7.584.102,84 (7.113.868,99)	17.913.808,72 (19.138.574,48)	27.729.277,21 (27.779.026,89)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.897.326,79 (1.855.576,19)	1.897.326,79 (1.855.576,19)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.194,73 (82,93)	2.194,73 (82,93)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	220.987,18 (174.676,38)	220.987,18 (174.676,38)				
Sonstige Verbindlichkeiten	58.502,90 (28.943,57)	58.502,90 (28.943,57)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.908.288,81</b> (30.177.580,74)	<b>4.410.377,25</b> (3.925.137,27)	<b>7.584.102,84</b> (7.113.868,99)	<b>17.913.808,72</b> (19.138.574,48)	<b>27.729.277,21</b> (27.779.026,89)	<b>GPR</b> (GPR)
GPR = Grundpfandrechte						