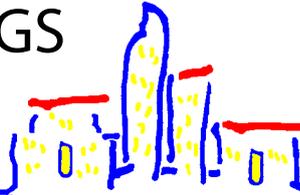


WGS



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



Geschäftsbericht 2019



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Zuhause in der Region Soltau

Geschäftsbericht 2019



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

Seite	Inhaltsverzeichnis
1	Rechtsverhältnisse/Mitgliedschaften
2	Vorstand
3	Aufsichtsrat
4	Bericht des Vorstandes
5	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
6	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
7	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
8	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
9	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
10	Vermögenslage
11	Vermögenslage
12	Kennzahlen Vermögenslage
13	Kennzahlen Vermögenslage
14	Kennzahlen Finanzlage
15	Kennzahlen Ertragslage
16	Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen/Nachtragsbericht
17	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
18	Prognose-, Chancen -und Risikobericht
19	Eigenkapital - langfristiges Fremdkapital
20	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten
21	Mitgliederbewegungen
22	Wohnungsbestand
23	Wohnungsbestand
24	Garagen
25	Eigennutzung / Pkw-Einstellplätze / Fahrradunterstände
26	WEG-Verwaltung
27	Bilanz Aktiva
28	Bilanz Passiva
29	Gewinn - und Verlustrechnung
30	Anhang Allgemein
31	Anhang Allgemein
32	Anhang Erläuterungen
33	Anhang Umlaufvermögen
34	Anhang Passiva
35	Anhang Verbindlichkeiten
36	Anhang Gewinn- und Verlustrechnung
37	Anhang Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang Sonstige Angaben
39	Anhang Weitere Angaben
40	Anhang Weitere Angaben
41	Anhang Gewinnverteilung
42	Bericht des Aufsichtsrates

Rechtsverhältnisse

der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

Gründung der Genossenschaft	11.03.1919
Eingetragen in das beim Amtsgericht Lüneburg geführte Genossenschaftsregister	GenR 100021
Gerichtsstand	Soltau
Sitz der Genossenschaft	Reitschulweg 1 A 29614 Soltau Telefon 05191/9828-0

Mitgliedschaften:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

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

FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen-Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Heinrichstr. 169 b, 40239 Düsseldorf

BVMW Bundesverband mittelständische Wirtschaft, Unternehmerverband Deutschland e. V., Potsdamer Straße 7, 10785 Berlin

ARGE Elbe-Weser Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg/Stade, Reitschulweg 1a, 29614 Soltau

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Niedersachsen/Bremen, Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

IHK Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Am Sande 1, 21335 Lüneburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften von 2008 e. V., Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Ralf Gattermann
- hauptamtlich/geschäftsführend -
Dipl.-Betriebswirt
Hasselbrookstr. 26

22089 Hamburg

Hans-Ehrenfried Fritz
- nebenamtlich -
Justizamtsinspektor
Bürgermeister-Schultz-Str. 6a

29614 Soltau

Hartmut Oetjens
- nebenamtlich -
Kaufmann
Freudenthalstr. 3

29614 Soltau

Aufsichtsrat

gewählt am /

Olaf Klang
Dipl.-Kfm.
Bornemannstr. 3
29614 Soltau

Vorsitzender

27.09.2017

Norbert Pohl
Dipl.-Ing.
Wischengrund 42
29614 Soltau

stellvertretender
Vorsitzender

27.06.2019

Wilfried Ewald
Sparkassenfachwirt
Scharler Str. 6
29640 Schneverdingen

Schriftführer

27.09.2017

Jörg Hornbostel
Elektroinstallateurmeister
Paul-Gerhardt-Str. 17
29614 Soltau

28.06.2018

Frauke Bangemann
Physiotherapeutin
Beekgarten 8
29649 Wietendorf

27.06.2019

Anja Wickens
Finanzbuchhalterin
Pestalozzistr. 47
29614 Soltau

28.06.2018

Prüfungsausschuss

Wilfried Ewald
Frauke Bangemann
Anja Wickens

Vorsitzender

Bauausschuss

Jörg Hornbostel
Olaf Klang
Norbert Pohl

Vorsitzender

Bericht des Vorstandes

über das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Bericht des Vorstandes

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 wegen Handelskonflikten, kriselnder Autobranche und Brexit-Chaos so langsam gewachsen, wie seit sechs Jahren nicht mehr. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte 2019 nur noch um 0,6 Prozent zu. Das ist ein ganzer Prozentpunkt weniger als jene 1,6 Prozent, die im Mittel von Bundesregierung, EU-Kommission, Internationaler Währungsfonds sowie Bundesbank, Banken und Forschungsinstitutionen für 2019 vorhergesagt worden waren. Ein kleineres Plus hatte die deutsche Wirtschaft zuletzt 2013 mit 0,4 Prozent. 2018 hatte es noch zu 1,5 Prozent gereicht, 2017 sogar zu 2,5 Prozent.

Die Exporte litten unter der schwächelnden Weltkonjunktur, die nicht zuletzt vom Handelskrieg zwischen den USA und China ausgelöst wurde. Dadurch investieren die Unternehmen auch zurückhaltender. Der Autobranche macht nicht nur die nachlassende weltweite Nachfrage zu schaffen, sondern auch der Trend zum Elektroauto. Als Stütze der Konjunktur erwiesen sich einmal mehr die Verbraucher. Angesichts von Rekordbeschäftigung und steigender Kaufkraft konsumierten sie mehr. Auch der Bauboom hielt an, der weiter von extrem niedrigen Zinsen befeuert wird. Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 Prozent erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 Prozent gewachsen.

Für 2020 erwarten die meisten Institute, dass die gegenwärtige Coronavirus Pandemie Deutschland in eine tiefe Rezession stürzen wird. Das Münchener IFO Institut für Wirtschaftsforschung sieht die Wirtschaftsleistung für Deutschland im Jahr 2020, durch diese Krise, um über sechs Prozent sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland im Jahr 2019 im Schnitt um 1,4 Prozent gestiegen. Für 2018 hatte das Statistische Bundesamt noch eine Inflationsrate von 1,8 Prozent errechnet. Auch für 2020 rechnen Ökonomen mit einer moderaten Entwicklung der Inflation in Deutschland. So geht beispielsweise der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von einer Teuerungsrate von 1,6 Prozent aus.

Die Inflationsrate ist ein wichtiger Gradmesser auch für die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Sie strebt für den Euroraum insgesamt eine Jahresteuerrate von knapp unter 2,0 Prozent an. Diesen Wert verfehlt sie aber seit Jahren. Um die Inflation anzuschieben, hat die EZB die Geldpolitik extrem gelockert und die Zinsen auf ein Rekordtief gesenkt. Dennoch steigt die Inflation kaum.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in der Bundesrepublik erbracht, das sind rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 Prozent beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 Prozent. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demographische Effekte. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

2. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Soltau verfügt über 748 eigene Wohnungen, überwiegend im Soltauer Stadtgebiet; kleinere Bestände besitzen wir zudem an den Standorten Munster sowie Walsrode. Ein weiteres Dienstleistungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Derzeit verwalten wir 12 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 91 Wohneinheiten.

Unsere eigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Vermietungssituation blieb in der Region Soltau im Geschäftsjahr 2019 weiterhin angespannt. Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG konnte sich jedoch, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, am Markt gut behaupten.

Die Nettomieten unserer vollmodernisierten Genossenschaftswohnungen liegen – je nach Ausstattung – zwischen 4,80 Euro und 8,00 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Bei noch nicht vollmodernisierten Wohnungen liegt die Nettomiete unter 4,80 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand, auch mit den Wohnungen, die aus Modernisierungsgründen leer standen, betrug 2019 gegenüber der Sollmiete 2,85 % (2018: 3,86 %).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG hatte im Geschäftsjahr 2019 eine gegenüber dem Vorjahr erfreulich deutlich geringere Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Die Anzahl der Nutzerwechsel bei der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG betrug im Jahr 2019: 52 bei 748 eigenen Wohneinheiten (WE) (Vorjahr: 78/748 WE). Dies entspricht, auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen, einer Quote von 6,96 % (Vorjahr: 10,43 %).

Die Gründe ergeben sich hauptsächlich aus der Altersstruktur der Nutzungsberechtigten. In vielen Fällen endet das Mietverhältnis durch Umzug ins Pflegeheim oder durch Tod. Aber auch der arbeitsplatzbedingte Ortswechsel war oftmals ein Grund für Wohnungskündigungen. Um die Vermietbarkeit zu sichern, werden bei Wohnungswechseln verstärkt umfangreiche Modernisierungen vorgenommen.

Die Wartezeiten bei der Wohnungsvergabe sind wie bisher uneinheitlich. Während unsere Wohnungen in Munster oder auch Einzimmerwohnungen in Soltau oft kurzfristig angeboten werden können, müssen Interessenten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Soltau kurzfristig Wartezeiten in Kauf nehmen. Am 31.12.2019 hatten wir 107 Wohnungssuchende zu verzeichnen (Vorjahr: 90).

Neubau - Modernisierung - Sanierung - Instandhaltung

Eine anhaltend intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes sowie der Beginn einer Neubaumaßnahme waren im Geschäftsjahr 2019 die Hauptaktivitäten der Geschäftspolitik der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG.

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft im Jahr 2019 war der Neubau eines Stadthauses an der Ernst-August-Str. 4 in Soltau mit sechs Wohneinheiten, Carports und Pkw-Stellplätzen über einen Generalübernehmer. Die Übernahme und Bewirtschaftung nach Fertigstellung des Objektes wurde zum 01.03.2020 durch uns vorgenommen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2019 war die energetische Modernisierung und barrierefreie Erschließung unseres Bestandshauses Pestalozzistr. 49/51 in Soltau. Die Fertigstellung dieser Großmodernisierungsmaßnahme wird Mitte 2020 erwartet.

Auch haben wir im Jahr 2019 wiederum umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei verschiedenen Wirtschaftseinheiten vorgenommen. Es wurden insgesamt 28 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, unterschiedlichen Umfangs.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von 3.911,7 Tsd. € für Neubau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in unseren Objektbestand aufgewendet (2018: 2.167,1 Tsd. €).

Die Finanzierung dieser Aufwendungen erfolgte zu knapp 10 Prozent mit Eigenkapital. Fremdkapital wurde hierfür in Höhe von 3.560,0 Tsd. € aufgenommen, davon 1.250,0 Tsd. € Anfang des Geschäftsjahres 2020.

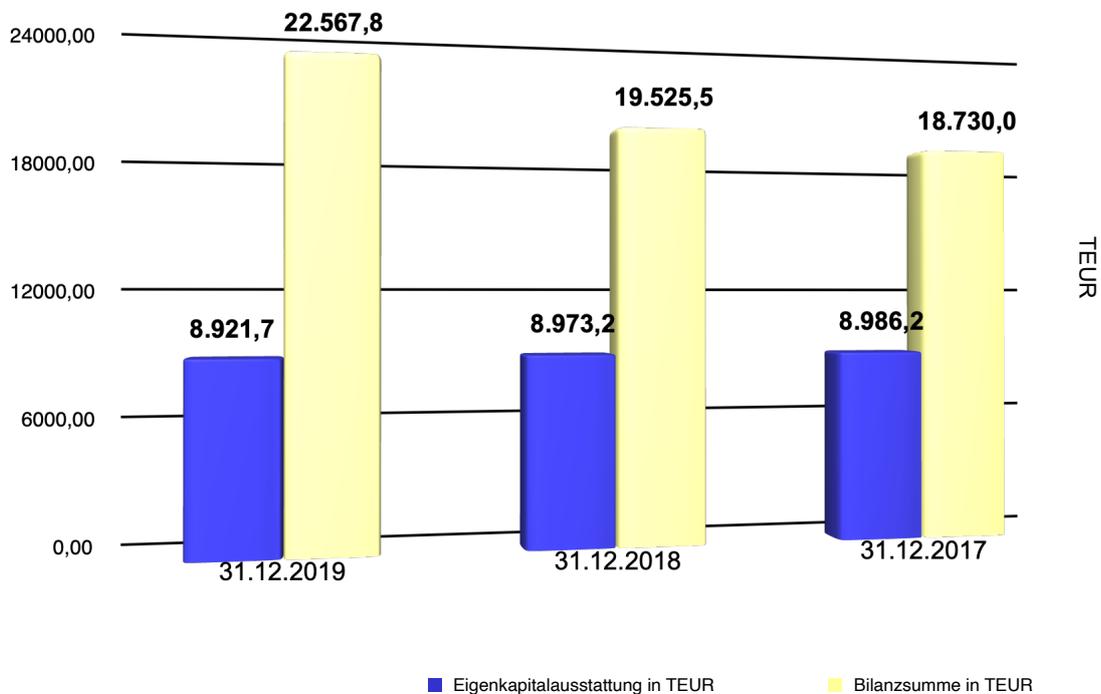
Moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens.

Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen haben nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den gestiegenen Ansprüchen und Bedürfnisse unserer Nutzungsberechtigten zu entsprechen und eine zeitnahe Wiedervermietung freier werdender Wohnungen zu gewährleisten.

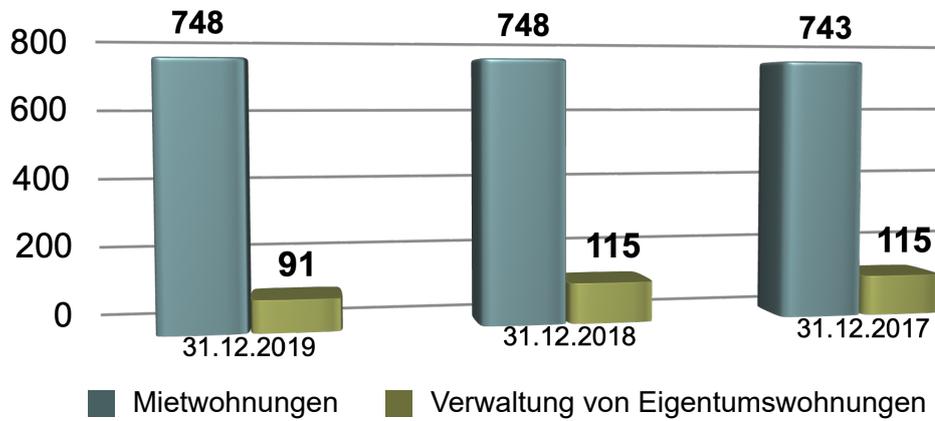
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Mietwohnungen			
Bestand am Stichtag	748	748	743
Verwaltung von Eigentumswohnungen			
Bestand am Stichtag	91	115	115
Bilanzsumme in TEUR	22.567,8	19.525,5	18.730,0
Veränderung der Bilanzsumme (%)	15,58	4,25	7,32
Eigenkapitalausstattung in TEUR	8.921,7	8.973,2	8.986,2
davon Geschäftsguthaben in TEUR	1.793,3	1.813,8	1.789,3
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme	39,53 %	45,96 %	47,98 %
Geschäftsguthaben im Verhältnis zur Bilanzsum.	7,9 %	9,3 %	9,6 %
Mitgliederbestand	1.374	1.342	1.232
Geschäftsanteile	10.888	10.892	10.933

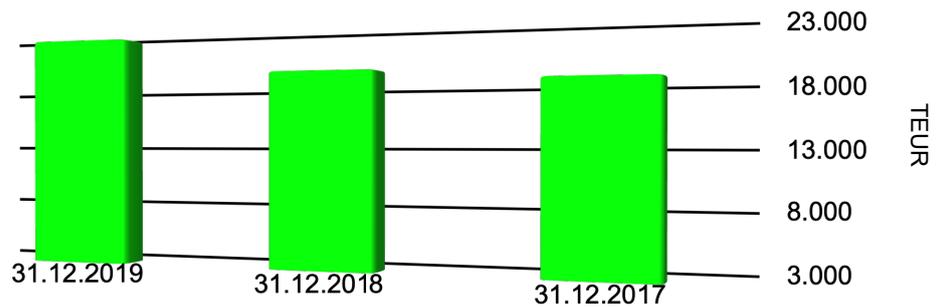
Entwicklung Eigenkapital/Bilanzsumme



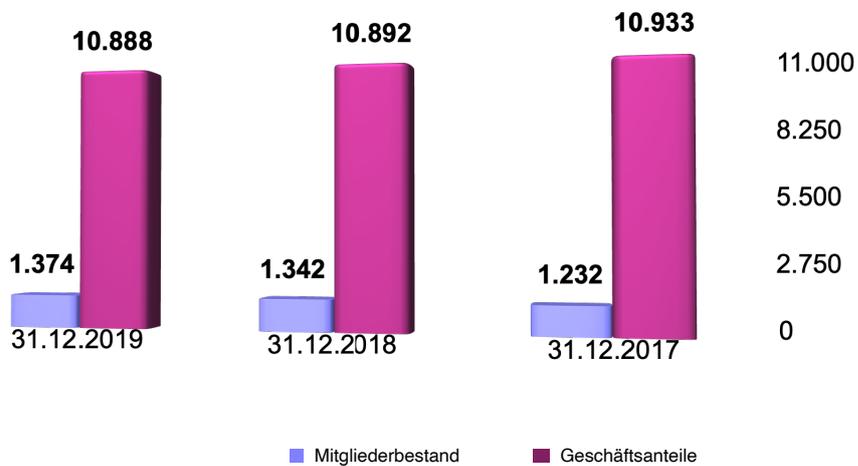
Wohnungsbestand am Stichtag



Entwicklung Bilanzsumme



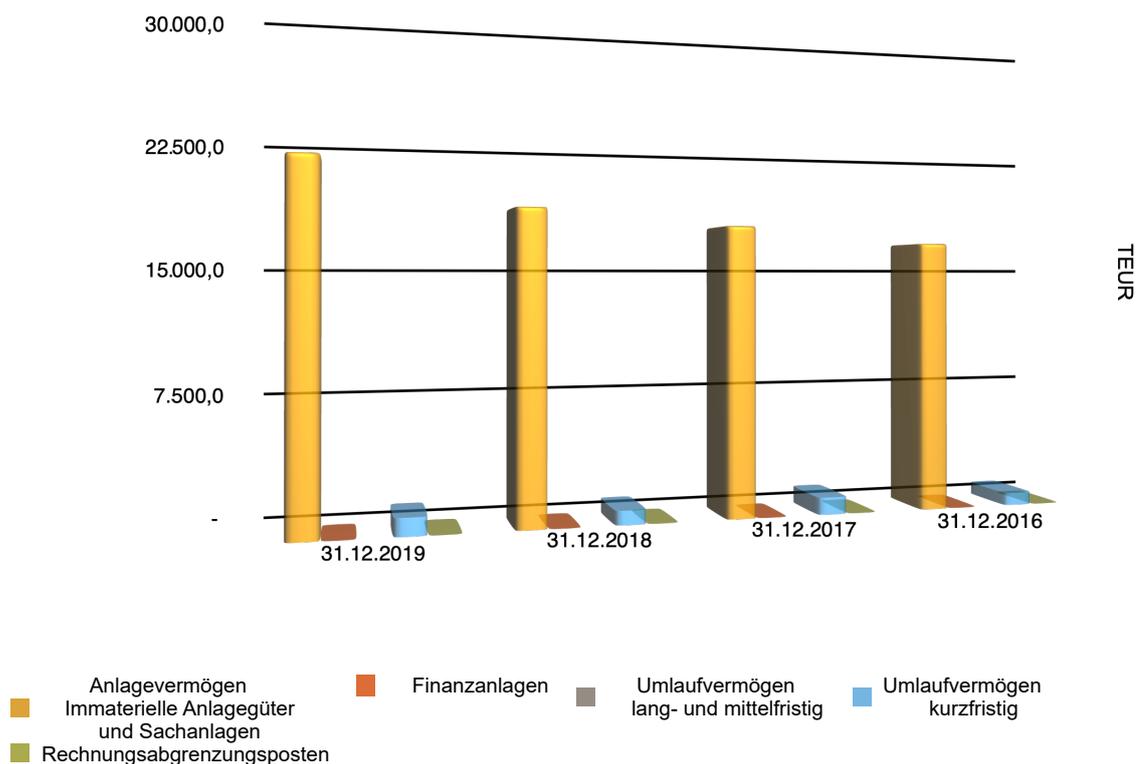
Mitgliederbestand/Geschäftsanteile



Vermögenslage

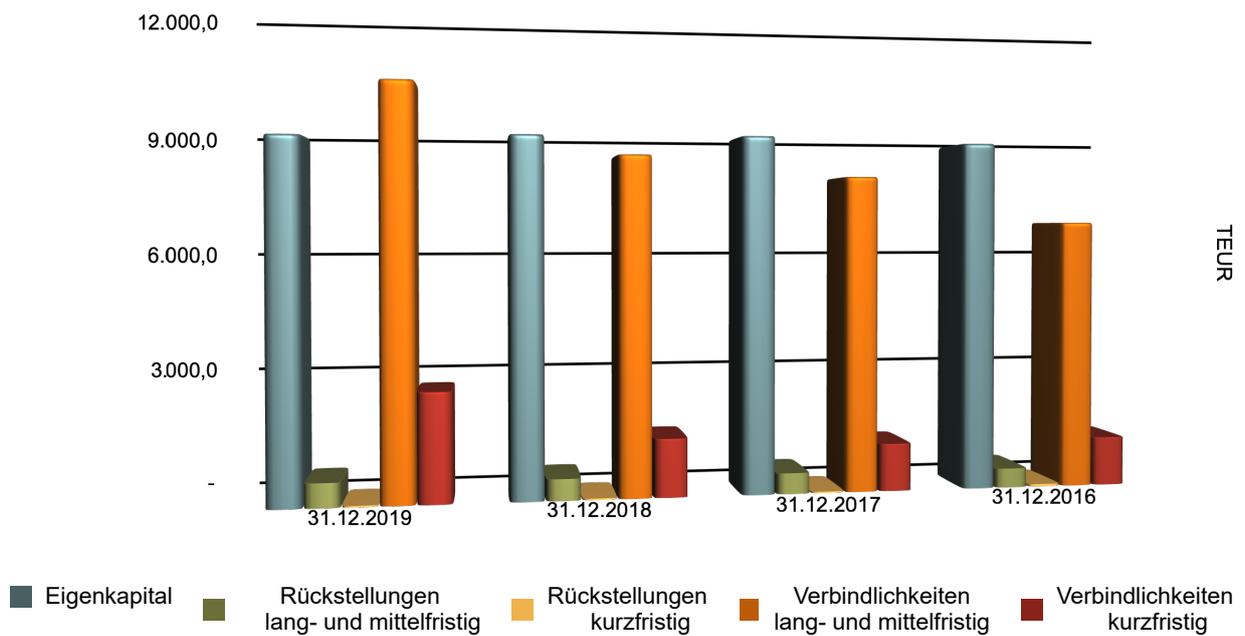
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	21.487,1	18.663,6	17.680,0	16.684,6
Finanzanlagen	0,9	0,9	0,9	0,9
Umlaufvermögen lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	1.079,5	860,7	1.048,8	767,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,3	0,3	0,5
Gesamtvermögen	22.567,8	19.525,5	18.730,0	17.453,0

Aktivseite



	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Passiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	8.921,7	8.973,2	8.986,2	8.848,5
Rückstellungen lang- und mittelfristig	604,6	539,0	523,1	485,7
Rückstellungen kurzfristig	39,1	38,3	37,0	60,7
Verbindlichkeiten lang- und mittelfristig	10.260,8	8.503,3	7.982,6	6.825,8
Verbindlichkeiten kurzfristig	2.741,6	1.471,7	1.201,1	1.232,3
Gesamtkapital	22.567,8	19.525,5	18.730,0	17.453,0

Passivseite



Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2019	2018	2017
Eigenkapital (TEUR)	8.921,7	8.969,3	8.986,2
langfristiges Fremdkapital (TEUR)	10.260,8	8.503,3	7.982,6
	19.182,5	17.472,6	16.968,8
Anlagevermögen (TEUR)	18.664,5	18.664,5	17.680,9
Anlagedeckungsgrad I *	47,80 %	48,06 %	50,82 %
Anlagedeckungsgrad II **	102,78 %	93,61 %	95,97 %
Investitionen AV (TEUR)	3.942,3	1.549,6	1.457,2
Abschreibungen AV (TEUR)	589,8	546,4	512,3
Netto-Investitionen (TEUR)	3.352,5	1.003,2	944,9
Fremdkapital (TEUR)	13.646,2	10.552,3	9.743,8
Eigenkapitalquote ***	39,53 %	45,95 %	47,98 %
Statischer Verschuldungsgrad ****	152,96 %	117,65 %	108,43 %

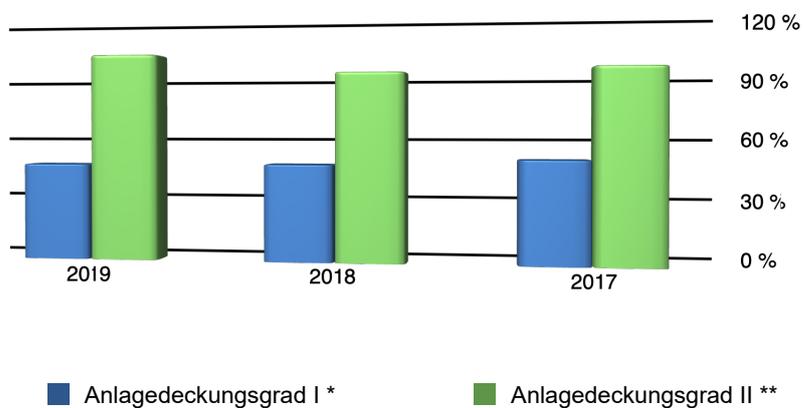
* = Eigenkapital/Anlagevermögen

** = Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen

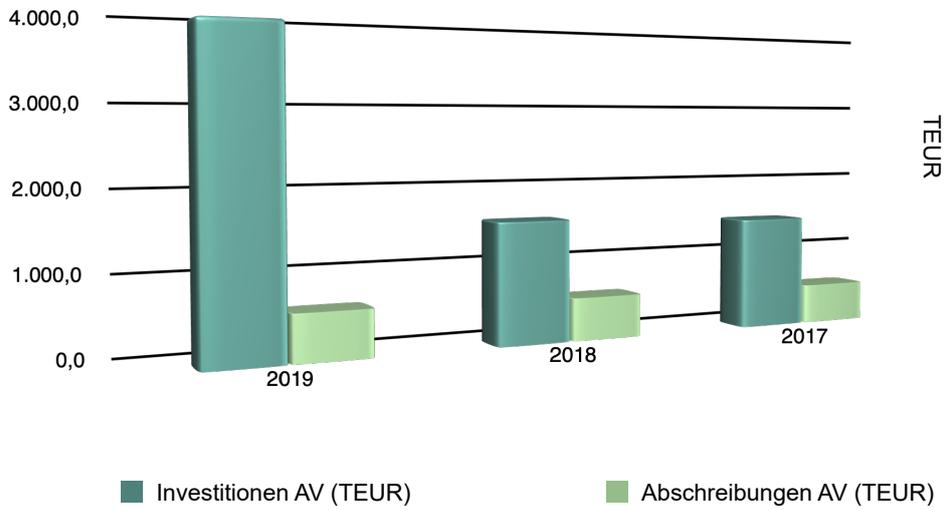
*** = Eigenkapital/Gesamtkapital

**** = Fremdkapital/Eigenkapital

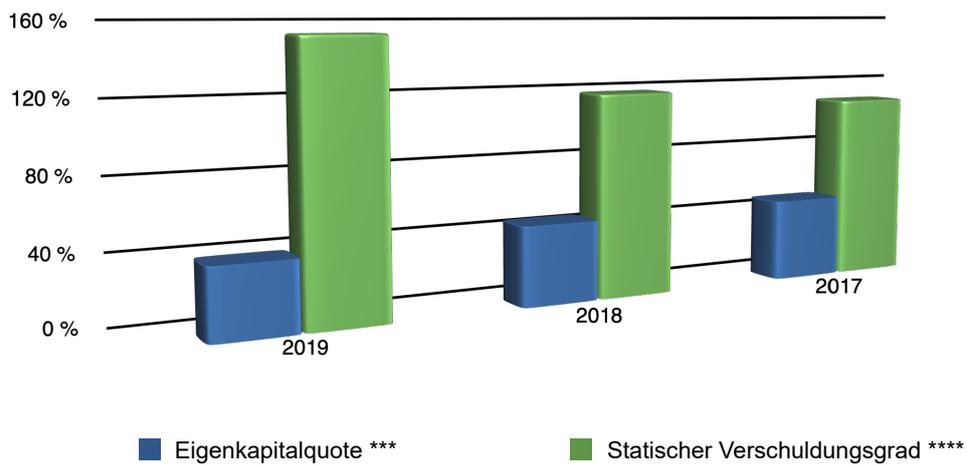
Anlagedeckungsgrade



Investitionsverhalten



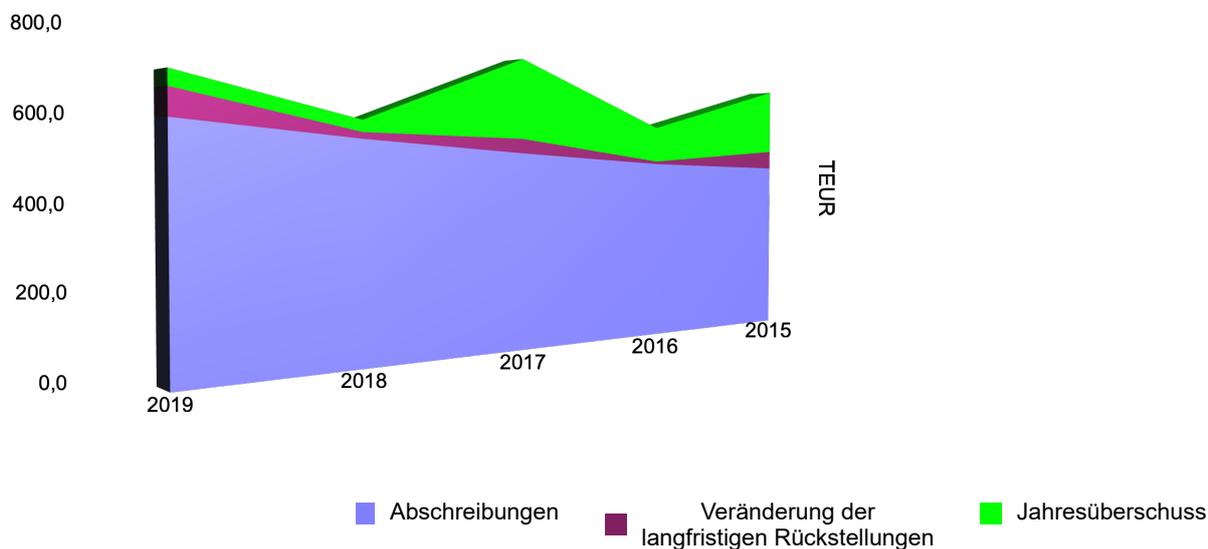
Statischer Verschuldungsgrad/Eigenkapitalquote



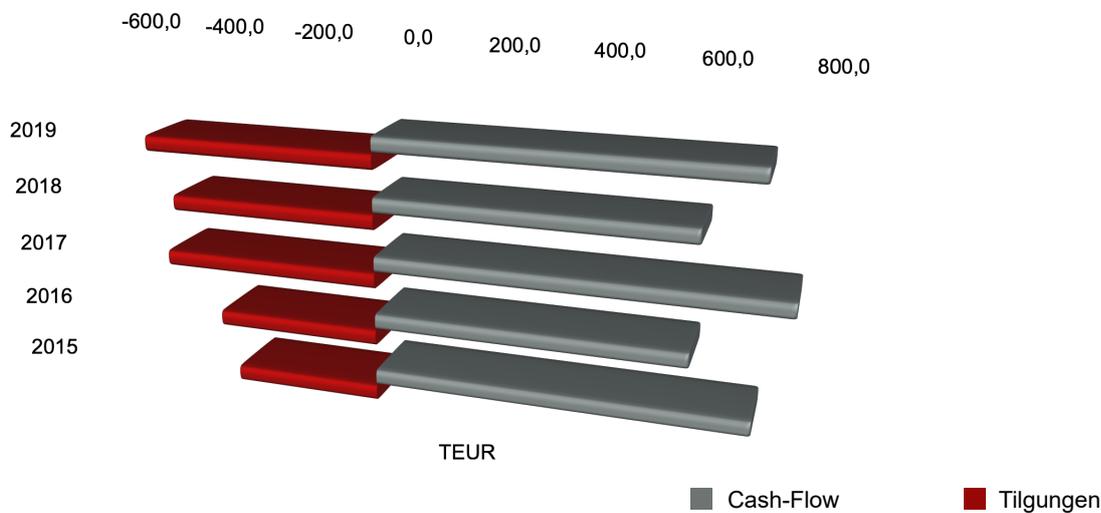
Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

	2019	2018	2017	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	38,8	28,9	206,4	94,4	180,1
Abschreibungen	589,8	546,4	512,3	482,1	466,2
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	65,6	15,9	37,4	7,1	50,5
Cash-Flow	694,2	591,2	756,1	583,6	696,8
Tilgungen	-466,1	-414,3	-434,8	-325,5	-293,2
Geldüberschuss	228,1	176,9	321,3	258,1	403,6

Cash-Flow



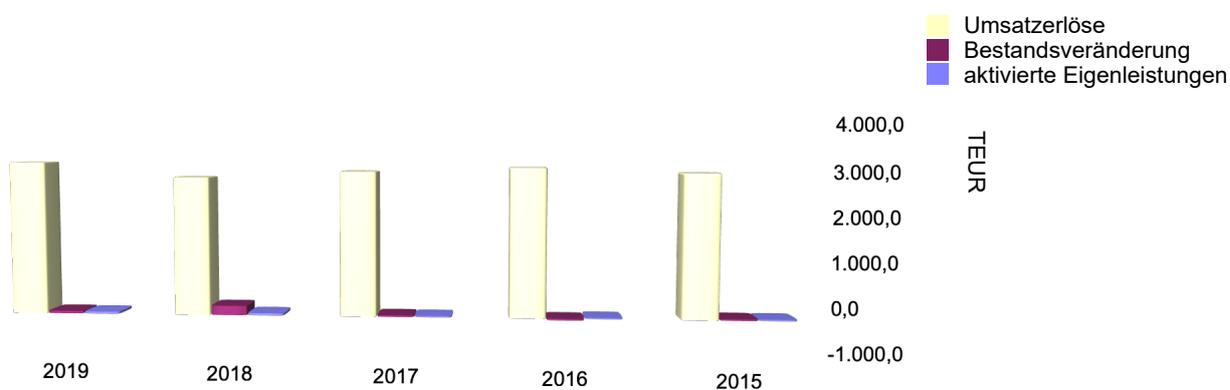
Cash-Flow und Tilgungen



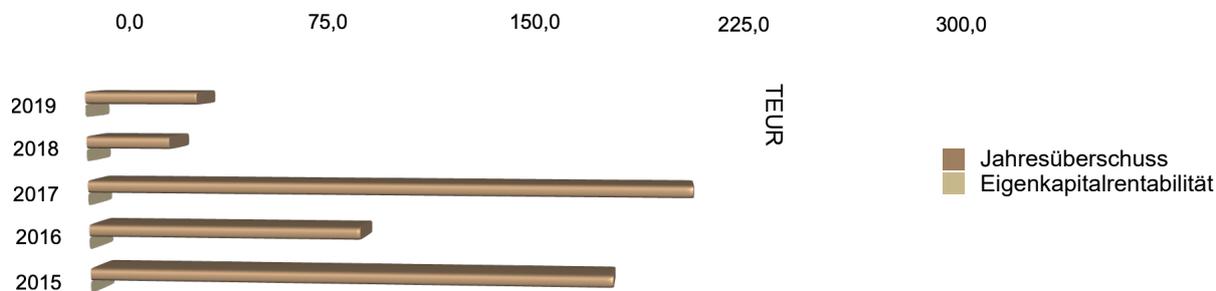
Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

	2019	2018	2017	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.215,1	2.907,1	3.032,3	3.118,5	3.013,7
Bestandsveränderung	52,0	195,9	32,7	-31,7	29,2
aktivierte Eigenleistungen	43,5	46,6	26,0	24,3	28,4
Gesamtleistung	3.310,6	3.149,6	3.091,0	3.111,1	3.071,3
Jahresüberschuss	38,8	28,9	206,4	94,4	180,1
Eigenkapitalrentabilität	0,4 %	0,3 %	2,3 %	1,1 %	2,0 %
Nettosollmiete (inkl. Erlösschm.)	2.430,1	2.351,0	2.509,3	2.548,4	2.525,4
Instandhaltungsaufwand	529,0	638,8	494,2	619,2	593,5
Zinsaufwand	197,8	180,1	171,4	184,9	185,1

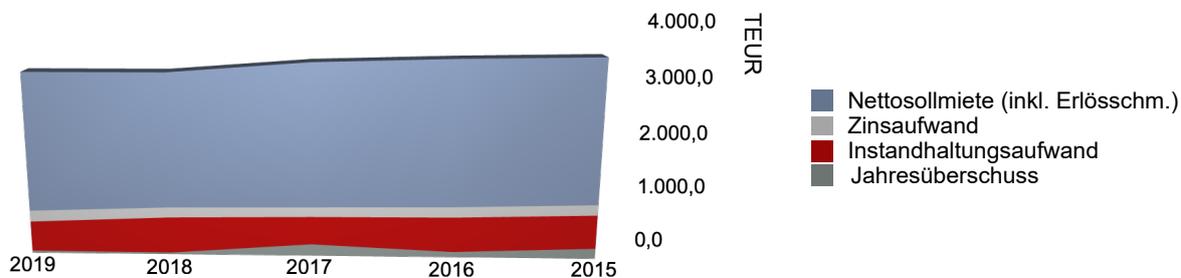
Gesamtleistung



Rentabilität



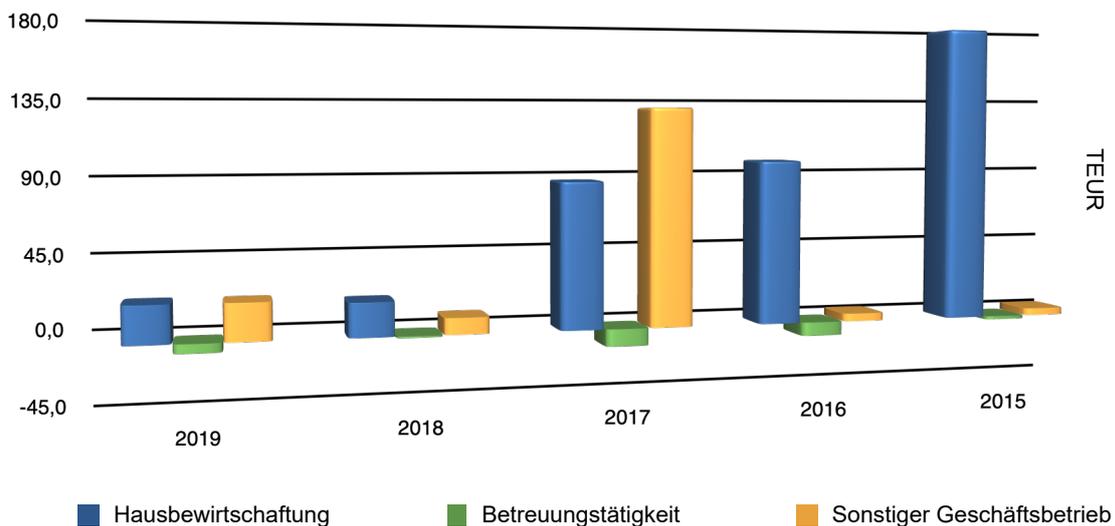
Ausgewählte Einflußfaktoren



Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen

	2019	2018	2017	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	22,2	20,1	86,9	97,9	177,8
Betreuungstätigkeit	-5,4	-0,9	-10,3	-8,1	-1,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	22,0	9,7	129,8	4,6	4,2

Ertragslage nach Quellen



4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind:

Coronavirus:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

5. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist geordnet. Die bisherige positive Entwicklung dürfte sich in allen Bereichen auch in Zukunft fortsetzen. Durch eine jahrzehntelang mit Augenmaß verfolgte Unternehmenspolitik im Investitions-, Finanzierungs- und Vertragsbereich steht die Genossenschaft auf einer wirtschaftlich soliden Basis.

Die steuerpflichtigen Erträge resultieren:

- aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen;
- aus der Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen an „Nicht-Wohnungsmieter“ der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG;
- aus der Vermietung von Stellplätzen für Mobilfunkantennen;
- aus Stromeinspeisung Photovoltaikanlage;
- aus Leistungen für Fremde.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft war im Jahr 2019 zu jeder Zeit gewährleistet. Dieses wird auch nach den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements sorgfältig beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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

In den Jahren 2020 und 2021 werden wir die hohen Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in unserem Hausbesitz fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern, denn es zeigt sich gerade bei unverändert schwieriger Marktsituation, dass neben der Lage und der Miethöhe nur die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes die Vermietbarkeit von Wohnraum sichert. In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 wird die vollständige Erneuerung der Bad- und Sanitärinstallation weiterhin ein Modernisierungsschwerpunkt bleiben. Eine große Anzahl der freigewordenen Wohnungen werden zur Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit entsprechend ausgestattet. Selbstverständlich wird auch bei bestehenden Mietverhältnissen der Wunsch nach Verbesse-

zung der Wohnqualität berücksichtigt. Diese nicht unerheblichen und nur bedingt mietwirksamen Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen sichern jedoch nachhaltig die künftige Ertragskraft und Substanz unseres Hausbesitzes. Darüber hinaus bleibt die dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes gewährleistet.

Zudem haben wir einen Generalübernehmer beauftragt, beginnend im Geschäftsjahr 2019, auf unserem Grundstück an der Ernst-August-Str. 4 in Soltau einen modernen Neubau mit sechs Wohneinheiten schlüsselfertig zu erstellen. Die Übernahme und Bewirtschaftung nach Fertigstellung des Objektes wurde zum 01.03.2020 durch uns vorgenommen.

Beim Neubaugebiet an der Winsener Straße in Soltau haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Generalübernehmer mit der schlüsselfertigen Erstellung von fünf Bauwerken, mit insgesamt 60 Wohneinheiten, beauftragt. Die Fertigstellung der Bauwerke erfolgt in drei Bauabschnitten voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2023.

Eine stetige Verbesserung der Wohnqualität bei angemessener Mietpreisentwicklung hat dazu geführt, dass unsere Genossenschaft eine hohe Akzeptanz bei den Mitgliedern und Mietinteressenten erreicht hat. Für die kommenden beiden Jahre rechnen wir mit Jahresergebnissen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2019. Dabei gehen wir davon aus, dass die Mieten- und Leerstandsentwicklung sowie die Investitionen in den Bestand in etwa konstant bleiben und sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschlechtern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Ausführung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Vorstand möchte sich hiermit bei den Kreditinstituten, der Aareal Bank AG, der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Kreissparkasse Soltau, sowie den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2019 bedanken.

Unser besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten für ihr Engagement.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sprechen wir für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Sie haben mit ihrer persönlichen Leistungsbereitschaft wesentlich zum geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
- der Vorstand -

gez. Gattermann
-geschäftsführend-

gez. Fritz

gez. Oetjens

**Entwicklung des Eigen- und langfristigen
Fremdkapitals ab 1990**

	Eigenkapital	langfristiges Fremdkapital
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1990	4.470,6	3.563,3
1991	4.632,6	3.449,4
1992	4.785,2	3.414,4
1993	4.973,2	3.277,3
1994	5.130,1	3.244,5
1995	5.061,7	3.088,7
1996	4.838,9	3.223,4
1997	5.002,1	3.414,8
1998	5.033,4	3.151,4
1999	5.114,4	3.013,7
2000	5.208,7	2.877,0
2001	5.510,2	2.737,6
2002	5.705,2	2.593,5
2003	5.989,3	2.871,0
2004	6.161,1	2.858,0
2005	6.326,3	2.908,0
2006	6.500,8	3.155,9
2007	6.831,3	3.800,6
2008	6.916,3	4.050,9
2009	7.036,2	4.262,0
2010	7.125,7	4.596,1
2011	7.247,5	5.162,5
2012	7.518,7	5.675,5
2013	8.145,6	5.775,8
2014	8.675,6	6.137,3
2015	8.811,6	6.379,7
2016	8.848,5	6.825,8
2017	8.986,2	7.982,6
2018	8.969,3	8.503,3
2019	8.921,7	10.260,8

**Entwicklung der Instandhaltungs- und
Modernisierungskosten ab 1990**

	nur Fremdaufträge	
	Instandhaltung T€	Modernisierung/ Sanierung/ T€
1990	204,6	80,4
1991	310,3	158,9
1992	379,9	98,7
1993	173,0	440,6
1994	211,3	299,0
1995	191,7	676,4
1996	190,5	786,9
1997	105,0	617,0
1998	164,8	707,7
1999	214,5	751,8
2000	209,1	808,0
2001	234,4	652,9
2002	224,9	664,4
2003	198,1	1.149,5
2004	239,2	874,8
2005	245,2	1.058,8
2006	208,7	1.279,8
2007	230,5	778,3
2008	228,2	1.208,1
2009	227,4	1.245,9
2010	191,9	1.341,3
2011	242,6	1.599,0
2012	276,7	1.325,6
2013	229,2	1.451,1
2014	302,7	1.019,5
2015	300,7	1.339,8
2016	619,0	1.199,6
2017	298,2	1.207,7
2018	368,6	1.703,8
2019	324,7	1.012,2

Mitgliederbewegungen

Entwicklung des Geschäftsguthabens ab 1990

(verbleibende Mitglieder per 31.12.)

	Geschäfts- guthaben	Mitglieder	Geschäfts- anteile
	(T€)		
1989	563,8	1.402	3.755
1990	594,7	1.463	3.933
1991	598,3	1.516	3.948
1992	565,5	1.526	3.793
1993	575,4	1.560	3.789
1994	565,2	1.565	3.748
1995	561,1	1.554	3.711
1996	560,5	1.572	3.689
1997	572,2	1.574	3.743
1998	572,2	1.565	3.753
1999	581,6	1.554	3.803
2000	574,6	1.534	3.769
2001	575,7	1.467	3.624
2002	576,2	1.474	3.642
2003	565,3	1.434	3.560
2004	552,9	1.439	3.572
2005	572,9	1.449	3.602
2006	581,9	1.418	3.653
2007	569,0	1.420	3.570
2008	544,0	1.370	3.443
2009	524,9	1.293	3.293
2010	505,7	1.212	3.179
2011	549,7	1.195	3.439
2012	732,4	1.208	4.586
2013	1.267,4	1.203	7.935
2014	1.736,8	1.202	10.862
2015	1.747,7	1.201	10.924
2016	1.660,8	1.205	10.382
2017	1.749,3	1.232	10.933
2018	1.742,7	1.342	10.892
2019	1.741,1	1.374	10.888

Wohnungsbestand

		Baujahr	Wohnungen
Am Park 9	Munster	1972/1973	8
Am Park 11/13	Munster	1969/1970	24
Amselweg 5		1965	4
Amselweg 9		1967	4
Beethovenstr. 13/17/21		1967	30
Breslauer Str. 2/2 A		1958	8
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A		1960	24
Brandenburger Str. 3a		2018	5
Carl-von-Ossietzky-Str. 8		1992	5
Damaschkeweg 1/3		1951	16
Damaschkeweg 2/4		1951	16
Damaschkeweg 5/7		1952	12
Damaschkeweg 9/11		1952	12
Damaschkeweg 6/8/10		1954	18
Damaschkeweg 12		1953	6
Danziger Hof 1		1957	4
Danziger Hof 3		1963	4
Danziger Hof 2/4		1962	8
Harburger Str. 17		1935	4
Harburger Str. 17 A		1934	2
Harburger Str. 19		1931	2
Harburger Str. 21		1934	2
Heidlandstr. 17/ Reinickendorfer Str. 11		1959	8
Heidlandstr. 19/21		1959	8
Herzog-Bernd-Str. 10 A		1970	7
Hindenburgallee 10	Munster	1952	6
Hummelweg 30, 30a		1980	2
Hummelweg 48/50/52/54/56/58		1980	10
Kantweg 2		1967	5
Kantweg 16		1955	5
Kantweg 41		1972/1973	18
Kantweg 43		1972/1973	12
Klabundeweg 1		1994	5
Klabundeweg 2		1954	5
Klabundeweg 4		1954	5
Klaus-Groth-Gasse 4A/4B/4C/4D	Munster	1988	4
Lohengastr. 7		1950	5
Lohengastr. 7a-c		2015	4
Lohengastr. 18		1954	6
Lorenz-Wiegels-Str. 7		1953	6
Lorenz-Wiegels-Str. 9		1954	4
Lorenz-Wiegels-Str. 11		1953	5
Pastor-Bode-Weg 6		1960	4
Pastor-Bode-Weg 7		1962	4
Pastor-Bode-Weg 8		1961	4
Pestalozzistr.45/47		1965	20

Wohnungsbestand

	<u>Baujahr</u>	<u>Wohnungen</u>
Pestalozzistr.49/51	1964	16
Reinickendorfer Str. 13/15	1956	8
Reinickendorfer Str. 17/19	1957	8
Reinickendorfer Str. 16/18	1957	8
Reinickendorfer Str. 20/22	1959	8
Reitschulweg 1/3 - Winsener Str. 48/50	1950/1951	14
Reitschulweg 2 a-d	2008	6
Reitschulweg 5/7	1951	15
Reitschulweg 9/11	1952	8
Reitschulweg 13/15	1953	12
Saarlandstr. 5	1960	6
Sachsenweg 2/4	1964	12
Sachsenweg 6/8/10	1997	3
Schubertstr. 4/6	1965	30
Schulze-Delitzsch-Weg 1/3	1954	12
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	1955	15
Schulze-Delitzsch-Weg 11	1955	5
Soldiner Str. 5/7	1964	12
Soldiner Str. 9/11	1966	12
Soldiner Str. 10/12	1968	29
Soldiner Str. 13/15	1970	12
Soldiner Str. 17/19	1974	12
Stettiner Str. 15	1968	12
Sunderstr. 58/58 A Walsrode	1950	12
Theodor-Storm-Str. 6/8/10/12/14	1964/1965	20
Trift 15	1957	4
Trift 17	1956	4
Trift 19	1958	4
Trift 28	1959	3
Trift 34 / Brandenburger Str. 1/3	1957	6
Trift 36/38	1958	8
Visselhöveder Str. 38	1955	6
Winsener Str. 52/54/56	1951	18
Winsener Str. 58/60	1951	8
 Gesamt:		 <u>748</u>

Garagen

	<u>Baujahr</u>	<u>Garagen</u>
Amselweg 9	1973	2
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A	2005	3
Carl-von-Ossietsky-Str. 8	1992	1
Damaschkeweg 2/4	2015	3
Damaschkeweg 6/8/10	2004	2
Damaschkeweg 12	1953	4
Harburger Str. 17/21	1948/1965	3
Heidlandstr. 19/21	2015	7
Herzog-Bernd-Str. 10 A	1968	3
Hindenburgalle 10, Munster	1959	3
Kantweg	1965/1968	10
Hummelweg - Garagenhof	1980	3
Klabundeweg/Wirtschaftsweg	1963	10
Klabundeweg	1958	7
Klabundeweg	1958/68/88	7
Lohengastr. 7	2005	1
Lohengastr. 9	1963	2
Pastor-Bode-Weg 9	1961	5
Pestalozzistr. 49/51	1964	12
Reitschulweg 2a-d	2008	4
Reitschulweg 15	1959	4
Reinickendorfer Str. 14	1958	11
Saarlandstr. 5	1960	4
Sachsenweg 2	1965	5
Soldiner Str. 7/9	1965	9
Stettiner Str. 15	1971	5
Sunderstr. 58, 58a, Walsrode	2013	6
Trift 34	2018	6
Trift 36/38	1962	4
Trift 36/38	2004	2
Winsener Str. 50	1954	5
Danziger Hof 1/3 - Kellergaragen	1963	5
Trift 15/17 - Kellergaragen	1957	6
Gesamt:		<u>164</u>

Eigennutzung:

Wirtschaftsweg/Garage	1963	2
Klabundeweg/Garage	1958	2
Klabundeweg/Garage	2013	1
Klabundeweg/Carports	2015	2
Werkstatthof/Garage	1995	1
Reitschulweg 5/7/Garagen	2001	2
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Danziger Hof 1 - Kellergarage	1963	1
Werkstattgebäude	1974	1
Bürogebäude Reitschulweg 1a	2003	1
Büro-Reitschulweg	1951	1

Gesamt: 15

Pkw-Einstellplätze

240

überdachte Fahrradunterstände/Abstellräume:

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>
Am Park 13, Munster	1995	1
Brandenburger Str. 3a	2018	1
Breslauer Str. 2/2a	2012	1
Carl-von-Ossietzkystr. 8	1992	1
Danziger Hof 1	2010	1
Danziger Hof 3	2012	1
Damaschkeweg 1/3	2010	1
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Damaschkeweg 6/8/10	2011	2
Damaschkeweg 9/11	2014	1
Heidlanstr. 17/Reinickendorfer Str. 11	2013	1
Kantweg 16	2012	1
Kantweg 43	2016	1
Klabundeweg 2, 4	2015	1
Lohengastr. 7, 7a-c	2014	1
Lohengastr. 18	2004	1
Pestalozzistr. 45/47	2014	1
Reitschulweg 1/3	2010	1
Reitschulweg 2a-d	2008	3
Sachsenweg 6/8/10	1997	1
Saarlandstr. 5	2012	1
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	2013	1
Soldiner Str. 17/19	2011	1
Stettiner Str. 15	2016	1
Theodor-Storm-Str. 6/8/10	2006	2
Visselhöveder Str. 38	2017	1

Gesamt: 30

Verwaltung von Eigentumswohnungen (alle in Soltau):

WEG Beethovenstr. 29/31	WE	8
WEG Feldstr. 21 a und b	WE	4
WEG Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 10	WE	4
WEG Georg-Droste-Weg 1	WE	4
WEG Goethestr. 1/3	WE	15
WEG Hummelweg 10	WE	4
WEG Hummelweg 28	WE	2
WEG Julius-Leber-Str. 6	WE	6
WEG Kantweg 21/23	WE	12
WEG Sachsenweg 1/3	WE	12
WEG Schubertstr. 14	WE	4
WEG Trift 50, 52 a-c	WE	<u>16</u>
Gesamt:	WE	<u>91</u>

Bis zum 30.09.2019 verwalteten wir zudem die WEG Wiedinger Weg 13/15/17, 29614 Soltau, mit 24 Wohneinheiten.

Außerdem befindet sich der Garagenhof Hummelweg mit 24 Einheiten in unserer Verwaltung.

Bilanz zum 31. Dezember 2019**AKTIVA**

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1,00	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke			
1. - und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.513.294,18		17.457.229,31
2. - mit Geschäfts- und anderen Bauten	558.731,26		588.460,87
3. - ohne Bauten	1,00		227.232,78
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.637,32		139.148,67
5. Anlagen im Bau	2.575.475,40		95.586,35
6. Bauvorbereitungskosten	245.110,72		155.904,90
7. Geleistete Anzahlungen	<u>461.826,00</u>	21.487.075,88	<u>0,00</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		<u>900,00</u>	<u>900,00</u>
	21.487.976,8818.664.463,88
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	771.337,15		719.309,90
2. Andere Vorräte	<u>64.416,52</u>	835.753,67	<u>67.773,47</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.831,15		6.313,80
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.728,20		4.330,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.447,97</u>	14.007,32	<u>1.241,47</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>229.801,95</u>	<u>61.717,20</u>
	1.079.562,94860.685,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>297,76</u>	<u>348,90</u>
<u>BILANZSUMME</u>		<u>22.567.837,58</u>	<u>19.525.498,64</u>

	PASSIVA		
	€	€	Vorjahr €
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.160,00		54.240,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.741.120,00		1.742.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.793.280,00	<u>16.800,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsant.: € 0,00 (Vj: € 0,00)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 10.000,00 (Vj: € 10.000,00)	997.868,04		987.868,04
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj: € 0,00)	3.645.625,96		3.645.625,96
3. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 10.000,00 (Vj.: € 10.000,00)	<u>2.390.804,37</u>	7.034.298,37	<u>2.380.804,37</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	75.344,61		136.247,65
2. Jahresüberschuss	38.762,52		28.914,56
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>-20.000,00</u>	94.107,13	<u>-20.000,00</u>
		<u>8.921.685,50</u>	<u>8.973.220,58</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	590.467,00		529.712,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>53.242,54</u>		<u>47.562,07</u>
		<u>643.709,54</u>	<u>577.274,07</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.844.212,96		7.972.218,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	948.331,02		976.147,39
3. Erhaltene Anzahlungen	886.758,47		851.900,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.254,68		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.255.029,78		84.601,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 6.628,13 (Vj: € 8.675,14)	<u>26.855,63</u>	13.002.442,54	<u>50.605,88</u>
		<u>13.002.442,54</u>	<u>9.935.473,71</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		0,00	39.530,28
BILANZSUMME			
		<u>22.567.837,58</u>	<u>19.525.498,64</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>Vorjahr €</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.151.827,97		2.838.696,04
aus Betreuungstätigkeit	27.788,45		30.775,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>35.502,28</u>	3.215.118,70	<u>37.621,07</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.027,25	195.937,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.467,13	46.643,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		87.287,37	263.629,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.322.926,85		1.421.329,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.042,10</u>	<u>1.323.968,95</u>	<u>924,09</u>
6. Rohergebnis		2.073.931,50	1.991.049,38
7. Personalaufwand (davon für Altersversorgung: 73.274,02 €) (Vorjahr: 92.600,44 €)			
a) Löhne und Gehälter	576.619,00		571.629,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>183.835,35</u>	760.454,35	<u>201.031,01</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		589.753,39	546.421,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>394.548,17</u>	<u>372.985,33</u>
		329.175,59	298.982,25
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		54,00	54,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	19,86
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung Pensionsrückstellung: 16.449,00 €) (Vorjahr: 17.966,00 €)		197.772,96	180.142,93
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2.639,81</u>	<u>-4.363,21</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		134.096,44	123.276,39
15. Sonstige Steuern		<u>95.333,92</u>	<u>94.361,83</u>
16. Jahresüberschuss		38.762,52	28.914,56
17. Gewinnvortrag		75.344,61	136.247,65
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		20.000,00	20.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>94.107,13</u>	<u>145.162,21</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2019

Firma: Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
Sitz: 29614 Soltau
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Lüneburg;
Register Nr.: 100021

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Fremdkapitalzinsen wurden in 2019 nicht aktiviert.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt bemessen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zweieinhalb bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Wohngebäude 80 Jahre
- bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Im Jahr 2019 wurde durch Anwendung der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (Anlagen 3/4) nach umfangreichen und aktivierungspflichtigen Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen bei der Wirtschaftseinheit:

Lohengastr. 18 in Soltau (Baujahr 1954 mit 6 Wohneinheiten) die Restnutzungsdauer um 31 Jahre bis zum 31.12.2064 verlängert.

Geschäftsgebäude 33 1/3 Jahre
- die Nutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde im Geschäftsjahr 2003 neu festgesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt entsprechend nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG 33 Jahre und 4 Monate.

Garagen 30 Jahre
Pkw-Einstellplätze 30 Jahre
überdachte Fahrradunterstände 30 Jahre, ab Geschäftsjahr 2017: 15 Jahre
Außenanlagen 15 Jahre

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben wir die lineare Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der amtlichen AfA-Tabelle gewählt. Im Wirtschaftsjahr zugegangene Wirtschaftsgüter werden anteilig monatsweise abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter wurden im Jahre des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken bestehen angemessene Wertberichtigungen (Forderungen aus Vermietung). Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Grundstücke mit Wohnbauten

Ausgewiesen werden hier 748 Wohneinheiten mit 42.656,13 qm Wohnfläche und 12 Kellergaragen (hiervon eine im Eigenbestand).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Der Bilanzausweis beinhaltet 153 Garagen, das Verwaltungsgebäude Reitschulweg 1A sowie den Betriebshof für den eigenen Regiebetrieb.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung

umfassen im Wesentlichen Fahrzeuge des Regiebetrieb, EDV-Hardware und Gegenstände der Büroausstattung.

Anlagen im Bau

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2019 angefallene Kosten für den Neubau an der Ernst-August-Str. 4 in Soltau ausgewiesen. Weiterhin werden angefallene aktivierungspflichtige Kosten für die Großmodernisierungsmaßnahmen am Objekt Pestalozzistr. 49/51 in Soltau (energetische Modernisierung, barrierefreie Erschließung) sowie aktivierungspflichtige Kosten für eine umfangreiche Wohnungsmodernisierung, die im Geschäftsjahr 2020 beendet wird, ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2019 angefallene Erschließungskosten für die Entwicklung eines Wohnquartiers an der Winsener Str. in Soltau (Quartier: SOL-TAU 22) sowie Gebühren für einen geplanten Garagenneubau an der Lohengaustr. 18 in Soltau, ausgewiesen.

Geleistete Anzahlungen

Hierunter werden geleistete Kaufpreisanzahlungen für den Grundstückserwerb beim Neubauprojekt an der Winsener Str. (Quartier: SOL-TAU 22) ausgewiesen.

Die Finanzanlagen

beinhalten sechs Geschäftsanteile der Volksbank Lüneburger-Heide eG.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier sind T€ 771,3 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen werden hier Heizölvorräte und Fliesenbestände.

Forderungen

Die Forderungen haben vollständig eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

sind am Bilanzstichtag durch Inventuraufnahme bzw. Kontoauszüge belegt.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

wurden mit vorausbezahlten Pachtzahlungen, Kfz-Versicherungen sowie Zinsen aktiviert.

Passiva

Das Geschäftsguthaben

verringerte sich bei den verbleibenden Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr um T€ 1,6.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Rücklagen

Die Rücklagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 20,0.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 60,8.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte nach der Teilwertmethode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,71 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Rentenentwicklung von 1,00 % und eine Fluktuation von 0,00 % unterstellt.

Angaben gemäß § 253 Abs. 6 HGB für den Anhang der HGB-Bilanz:
Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz / 7-Jahresdurchschnitt in Höhe von 1,97 % betragen 658.855,00 Euro, so dass sich die Ausschüttungssperre auf 68.388,00 Euro beläuft.

Steuerrückstellungen

sind im Geschäftsjahr 2019 nicht zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Unter dieser Position werden Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten, Jubiläums-, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten sowie für die Künstlersozialabgabe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5,7.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.844.212,96	503.018,75	2.091.190,62	7.250.003,59	9.844.212,96	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	948.331,02	28.747,73	125.072,91	794.510,38	948.331,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen	886.758,47	886.758,47				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.254,68	41.254,68				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.255.029,78	1.255.029,78				
Sonstige Verbindlichkeiten	26.855,63	26.855,63				
Gesamtbetrag	13.002.442,54	2.741.665,04	2.216.263,53	8.044.513,97	10.792.543,98	GPR

1) GPR = Grundpfandrecht

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" beinhaltet Vorausleistungen durch die Nutzungsberechtigten für noch nicht abgerechnete Umlagen des Jahres 2019.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Unter **Verbindlichkeiten aus Vermietung** werden bereits erhaltene Mieten für das Folgejahr ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte dieser Ausweis unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten**.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich zusammen aus Garantieleistungen, Betriebskosten und Handwerkerrechnungen.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** werden Verbindlichkeiten aus der Mitgliederverwaltung und verschiedene kleinere Posten ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:	T€
aus Hausbewirtschaftung	3.151,8
aus Betreuungstätigkeit	27,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	35,2
	<hr/>
	3.214,8

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um T€ 307,7.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Hier wird die Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

	T€
Auflösung von Rückstellungen	0,6
Rückerstattung von Versicherungen - Instandhaltung -	21,1
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	40,1
Erträge aus Mitgliederverwaltung	20,1
Erträge aus bereits ausgebuchten Mietforderungen	2,9
Erträge aus frühere Jahre	1,3
Erträge Verkauf Güter der Betriebs- und Geschäftsausst.	0,4
Erträge aus Sonstigem	0,8
	<hr/>
	87,3

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich Sonstige betriebliche Erträge um T€ 176,3.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	744,8
Gartenpflegearbeiten/Winterdienst/Rauchwarnmelder	13,0
Instandhaltungskosten	529,0
Instandhaltungskosten Versicherungsübernahme	21,1
Sonstiges	15,0
	<hr/> 1.322,9 <hr/>

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Aufwendungen um T€ 98,4.

Die **Personalaufwendungen** verringerten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 12,2 T€.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betragen T€ 589,8 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 43,3.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen.

Die **Sonstigen betriebliche Aufwendungen** setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen und Abschreibungen aus Mietforderungen (T€ 39,5), sächlichen Verwaltungskosten (T€ 230,4), Kosten des Regiebetriebes (T€ 21,5), IT Umstellung von GES auf Wodis Sigma - Einführung mobile Services (T€ 23,0 T€) und das 100. jährige Firmenjubiläum im Jahr 2019 (80,1 T€).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Aufwendungen um T€ 21,5.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge blieben gegenüber dem Vorjahr konstant auf niedrigem Niveau.

Die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 17,6.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von € 16.449,00 angefallen.

Steuern (Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie Grund- und Kraftfahrzeugsteuern.)

Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 2,7 T€.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus

- Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln
- Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften
- Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen
- der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung**

gem. § 416 BGB betragen € 900,--. Hier handelt es sich um sechs Geschäftsanteile bei der Volksbank Lüneburger Heide eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** (ohne Vorstand) betrug:

kaufmännische Mitarbeiter: Vollbeschäftigte: 7; Teilzeitbeschäftigte:	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Vollbeschäftigte: 4; Teilzeitbeschäftigte:	0
Gesamt	2
Vollbeschäftigte: 11; Teilzeitbeschäftigte:	2

Außerdem wurde ab 01.08.2019 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt.

Mitgliederbewegung

(verbleibende Mitglieder)

1/1/19	1.342 Mitglieder mit	10.892 Geschäftsanteilen
Zugang 2019	122 Mitglieder mit	293 Geschäftsanteilen
Zugang 2019		61 weiteren GeschAnt.
Abgang 2019	90 Mitglieder mit	358 Geschäftsanteilen
12/31/19	1.374	10.888

E. Sonstige Angaben

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten (Beträge in €)	Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
Verbindlichkeiten gegenüber:		
Kreditinstituten	503.018,75	417.274,79
anderen Kreditgebern	28.747,73	27.816,37
Erhaltene Anzahlungen	886.758,47	851.900,26
Verbindlichkeiten aus:		
Vermietung	41.254,68	0,00
Lieferungen und Leistungen	1.255.029,78	84.601,50
Sonstige Verbindlichkeiten	26.855,63	50.605,88
Gesamtbetrag:	2.741.665,04	1.432.198,80

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft sind, ergeben sich aus einem im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossenen Vertrag mit einem Generalübernehmer.

Der Vertrag beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung einer Neubaumaßnahme (fünf Bauwerke mit insgesamt 60 Wohnungseinheiten). Der Pauschalpreis beläuft sich auf € 12,1 Mio. und ist nach Abnahme der jeweiligen Objekte fällig. Die Fertigstellung der Maßnahme und erstmalige Vermietung der fünf Bauwerke ist für die Jahre 2021 bis 2023 vorgesehen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Gattermann, Dipl.-Betriebswirt (hauptamtl./geschäftsf. Vorstand)
Hans-Ehrenfried Fritz, Justizamtsinspektor (nebenamtl. Vorstand)
Hartmut Oetjens, Kaufmann (nebenamtl. Vorstand)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Olaf Klang, Dipl.-Kfm.	Vorsitzender
Norbert Pohl, Dipl.-Ing.	stellvertr. Vorsitzender
Wilfried Ewald, Sparkassenfachwirt	Schriftführer und Prüfungsausschussvorsitzender
Jörg Hornbostel, Elektroinstallateurmeister	Bauausschussvorsitzender
Frauke Bangemann, Physiotherapeutin	
Anja Wickens, Finanzbuchhalterin	

Gewinnverteilungsvorschlag

	€
Den Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	94.107,13
Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2019 in Höhe von 1.740.960,00 Euro	34.819,20
und den verbleibenden Bilanzgewinn mit auf das Jahr 2020 vorzutragen.	<u>59.287,93</u>
	<u>94.107,13</u>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt vier Wochen nach der Mitgliederversammlung im Jahr 2020.

Soltau, den 23. April 2020

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

DER VORSTAND

Gattermann
-geschäftsführend-

Fritz

Oetjens

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2019 durch den Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Liquidität, der Rentabilität und der Kapitalverwendung unterrichtet. Zu den Berichten des Vorstandes wurde in neun gemeinsamen sowie in sieben Aufsichtsratssitzungen Stellung genommen. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammen getreten und tätig geworden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Jahresabschluss 2019 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig analysiert.

Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass Dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Prüfungsergebnis:

- a) Die Zahlungsbereitschaft war am Bilanzstichtag per 31.12.2019 gegeben.
- b) Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme beträgt 39,5 %.
- c) Es bestehen keine Einwendungen gegen die Buchführung und den Jahresabschluss 2019.

Der Mitgliederversammlung wird nachfolgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Den Jahresabschluss zu genehmigen.
- 2. Auf die am 01.01.2019 dividendenberechtigten Guthaben eine 2,00 %ige Dividende auszuschütten.
- 3. Den verbleibenden Bilanzgewinn mit € 59.287,93 auf das Jahr 2020 zu übertragen.

Herr Ewald und Herr Klang scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung aus.

Soltau, den 14. Mai 2020

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Olaf Klang**