

JAHRESABSCHLUSS

2017

INHALTS- VERZEICHNIS

LAGEBERICHT	3
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	4
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	5
Ertragslage	8
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	9
JAHRESABSCHLUSS 2017	10
Bilanz 2017	10
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	12
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017	13
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	14
Erläuterungen zur Bilanz	15
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
Sonstige Angaben	21
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	24
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	26

LAGEBERICHT 2017

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Pinneberg verfügt über 2.241 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeobjekte, 44 Einzelgaragen, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie 273 vermietete PKW-Stellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach 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 und funktionierende Nachbarschaften.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht und betragen in 2017 durchschnittlich 6,37 €/m² nach 6,20 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,30% gegenüber dem Vorjahr (7,66%) geringfügig gestiegen, längerfristig aber konstant unter 10%.

Neubau

- Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Gerberstraße 19+21 in Elmshorn mit insgesamt 51 Wohnungen (16 Wohnungen öffentlich ge-

fördert, 35 Wohnungen frei finanziert) fertiggestellt und bezogen. Die gesamten Baukosten betragen 6,8 Mio. €.

- Auf dem Grundstück der Genossenschaft in Rellingen wurde im April 2017 mit dem Bau von zwei Gebäuden mit insgesamt 25 Wohnungen (16 Wohnungen öffentlich gefördert, 9 Wohnungen frei finanziert) in der Meisenstraße 5+6 begonnen. Die Baufertigstellung ist für September/Oktober 2018 geplant. Die gesamten Baukosten betragen ca. 4,5 Mio. €.

Modernisierung

- Im Jahr 2018 werden die Wohnungen im Ahornweg 57–61 und 63–65 aus dem Jahr 1973 umfangreich modernisiert. Die Investitionssumme beträgt ca. 2,4 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Herbst 2018 geplant.

Ankauf/Verkauf

- Im Jahr 2017 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag für den Ankauf eines Grundstückes in der Hempbergstraße in Rellingen abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird nach dem B-Plan Satzungsbeschluss der Gemeinde Rellingen voraussichtlich im Sommer 2018 erfolgen.

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

	Plan 2017 T €	Ist 2017 T €	Ist 2016 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	8.821	8.978	8.703
Instandhaltungsaufwendungen	1.210	1.093	1.204
Zinsaufwendungen	2.294	2.357	2.350
JAHRESÜBERSCHUSS	670	1.303	553

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist überwiegend auf höhere Sonstige betriebliche Erträge (T€ 342,0) sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 138,0) zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen abzüglich Erstattungen betragen durchschnittlich rd. 13,70 €/m² (Vorjahr 14,81 €/m²).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Woh-

nungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig durchgeführt und die Ertragslage bei geringfügig verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	110.688,3	92,83	105.482,7	93,50
Umlaufvermögen	8.544,8	7,17	7.335,7	6,50
BILANZSUMME	119.233,1	100,00	112.818,4	100,00
Eigenkapital	17.568,8	14,73	15.744,7	13,95
Fremdkapital langfristig				
Rückstellungen	231,6	0,20	222,6	0,20
Verbindlichkeiten	96.084,0	80,59	91.638,2	81,23
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	5.348,7	4,48	5.212,9	4,62
BILANZSUMME	119.233,1	100,00	112.818,4	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 92,83% der Bilanzsumme. Der Anstieg des Anlagevermögens ist insbesondere begründet durch die Neubautätigkeit, deren Finanzierung zu einem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten führte. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.824,1 zu. Davon entfallen T€ 1.302,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das

Vorjahr (T€ 171,7) und T€ 693,1 auf die Veränderungen der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 14,73% (Vorjahr 13,95%) bei einer um 5,68% gestiegenen Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4% weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,34% nach 2,54% im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21*.

	2017 T €	2016 T €
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	1.302,7	552,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.126,3	2.108,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	9,0	7,1
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,1	1,1
CASHFLOW NACH DVFA/SG	3.433,9	2.669,9
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-121,1	-123,6
Veränderung sonstiger Aktiva	-94,2	50,9
Veränderung sonstiger Passiva	206,5	68,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.348,2	2.337,7
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	97,7	77,7
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTIGKEIT	5.871,0	5.081,0

II. INVESTITIONSBEREICH		
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-17,3	-3,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	6,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.422,9	-2.279,9
Einzahlungen aus dem Deckungsvermögen i.S.d. §246 Abs. 2 Satz 2 HGB	28,7	28,7
Erhaltene Zinsen	0,1	0,8
Auszahlungen für Bausparvertrag	-15,3	0,0
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-7.420,5	-2.250,4
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Veränderung der Geschäftsguthaben	693,1	1.257,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.907,6	1.339,9
Planmäßige Tilgungen	-2.261,9	-2.088,9
Rückzahlungen von Darlehen	-199,9	-25,0
Einzahlungen von Baukostenzuschüssen	106,3	0,0
Gezahlte Zinsen	-2.348,3	-2.338,5
Auszahlungen für Dividenden des Vorjahres	-171,7	-104,5
Ertragsteuerzahlungen	-47,2	-34,4
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	2.678,0	-1.993,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.128,5	837,1
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.128,5	837,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.2017	4.109,3	3.272,2
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.2017	5.237,8	4.109,3

(*Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 21)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen im Berichtsjahr um T€ 1.128,5 zu. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger

Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T €	2016 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	1.501,1	1.015,9	485,2
Bautätigkeit/Modernisierung	-63,5	-260,9	197,4
Finanzdisposition	0,1	0,8	-0,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-52,4	-63,4	11,0
Neutraler Bereich	15,1	-61,9	77,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-97,7	-77,7	-20,0
JAHRESERGEBNIS	1.302,7	552,8	749,9

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert u.a. aus gestiegenen Erträgen aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen und aus Verringerung der Instandhaltungskosten.

Das Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung hat sich im Wesentlichen durch erhöhte aktivierte Eigenleistungen sowie Erstattungen aus Bauverträgen verändert.

Das Ergebnis des Neutralen Bereichs ist im Geschäftsjahr wesentlich bestimmt durch Auflösungen von Rückstellungen, denen Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge gegenüberstehen.

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, weiterhin auf historisch niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fort-

führung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Mieterträgen von T€ 9.308, Zinsaufwendungen von T€ 2.358 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.350. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 845. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Pinneberg, den 29. März 2018

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Kai Lorenz



Sandra Maader

BILANZ ZUM 31.12.2017
AKTIVSEITE
A. ANLAGEVERMÖGEN
**I. IMMATERIELLE
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	16.346,75		7.963,24
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	16.346,75	0,00

II. SACHANLAGEN

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.272.237,29		100.378.680,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	977.848,89		1.028.343,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	758.003,74		758.003,74
4. Technische Anlagen und Maschinen	38.930,94		29.296,97
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.778,19		332.075,36
6. Anlagen im Bau	2.920.118,24		2.367.591,04
7. Bauvorbereitungskosten	102.574,78		580.715,70
8. Geleistete Anzahlungen	167.425,21	110.671.917,28	0,00

Anlagevermögen insgesamt 110.688.264,03

B. UMLAUFVERMÖGEN
I. ANDERE VORRÄTE

1. Unfertige Leistungen	3.075.846,06		3.022.037,95
2. Andere Vorräte	30.342,91	3.106.188,97	29.271,20

**II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

1. Forderungen aus Vermietung	126.704,33		89.821,79
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	54.897,91	181.602,24	61.455,70

III. FLÜSSIGE MITTEL

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.237.848,22		4.109.284,25
2. Bausparguthaben	15.258,59	5.253.106,81	0,00

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.187,03	1.187,03	2.220,56

**D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG
AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG**

1. Verrechnungen aus Altersteilzeitverpflichtungen		2.752,77	21.685,51
--	--	----------	-----------

BILANZSUMME
119.233.101,85
112.818.447,14

PASSIVSEITE

A. EIGENKAPITAL

I. GESCHÄFTSGUTHABEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.800,00		212.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.980.800,00		5.441.860,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	160.400,00	6.359.000,00	12.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 800,00 € (Vorjahr: 340,00 €)			

II. ERGEBNISRÜCKLAGEN

1. Gesetzliche Rücklage	1.246.000,00		1.115.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 131.000,00 € (Vorjahr: 56.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	9.747.637,76		8.792.062,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 955.575,23 € (Vorjahr: 325.069,77 €)		10.993.637,76	

III. BILANZGEWINN

1. Jahresüberschuss	1.302.721,63		552.813,77
2. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.086.575,23	216.146,40	-381.069,77
Eigenkapital insgesamt		17.568.784,16	15.744.666,53

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	231.557,00		222.634,00
2. Steuerrückstellungen	175.381,87		124.885,48
3. Sonstige Rückstellungen	312.987,00	719.925,87	434.068,74

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.133.933,78		88.521.860,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.002.896,44		3.155.074,25
3. Erhaltene Anzahlungen	3.254.486,84		3.188.577,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.216,43		99.461,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.913,28		952.269,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.821,13 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	163.128,36	100.762.575,13	190.107,86 (25.806,63) (0,00)

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		181.816,69	184.840,67
--	--	------------	------------

BILANZSUMME

119.233.101,85

112.818.447,14

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.020.681,71		11.633.753,39
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.718,75	12.071.400,46	50.059,36
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.808,11	37.349,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		221.118,34	21.150,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		371.808,92	187.879,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.887.686,36	3.953.181,29
ROHERGEBNIS		8.830.449,47	7.977.010,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.448.107,13		1.249.682,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 77.382,60 €	364.111,98	1.812.219,11	309.091,08 (65.999,21)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		2.126.241,22	2.108.875,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		833.954,24	1.032.273,12
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		102,09	842,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 8.718,00 €		2.357.047,53	2.349.585,10 (8.655,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		97.728,55	77.651,57
12. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.603.360,91	850.694,17
13. Sonstige Steuern		300.639,28	297.880,40
14. JAHRESÜBERSCHUSS		1.302.721,63	552.813,77
15. Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnizrücklagen		-1.086.575,23	-381.069,77
17. BILANZGEWINN		216.146,40	171.744,00

ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES 2017

Die Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG hat Ihren Sitz in Pinneberg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Pinneberg (GnR 128).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögens** sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum 31.12.2016 generell 50 Jahre und ab Fertigstellung nach dem 31.12.2016 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 39.197,82, anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 52.548,77 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 129.371,75 in die Herstellungskosten einbezogen.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren, Einbauküchen von 10 Jahren, technische Anlagen und Maschinen von 5–15 Jahren und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3–12 Jahren abgeschrieben. Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Die in 2017 angeschafften beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 im Einzelfall wurden in voller Höhe abgezogen, solche Wirtschaftsgüter zwischen € 410,01 bis € 1.000,00 wurden über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen, die Vorräte und Forderungen zu Anschaffungskosten bewertet. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bewertet.

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB weisen zum 31.12.2017 nur noch Forderungen von T€ 2,75 aus.

Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften ausgeschiedener Berechtigter wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages per 31.12.2017 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3% und eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,67% (im Vorjahr 4,01%) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,67%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,8%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 18.857,00.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

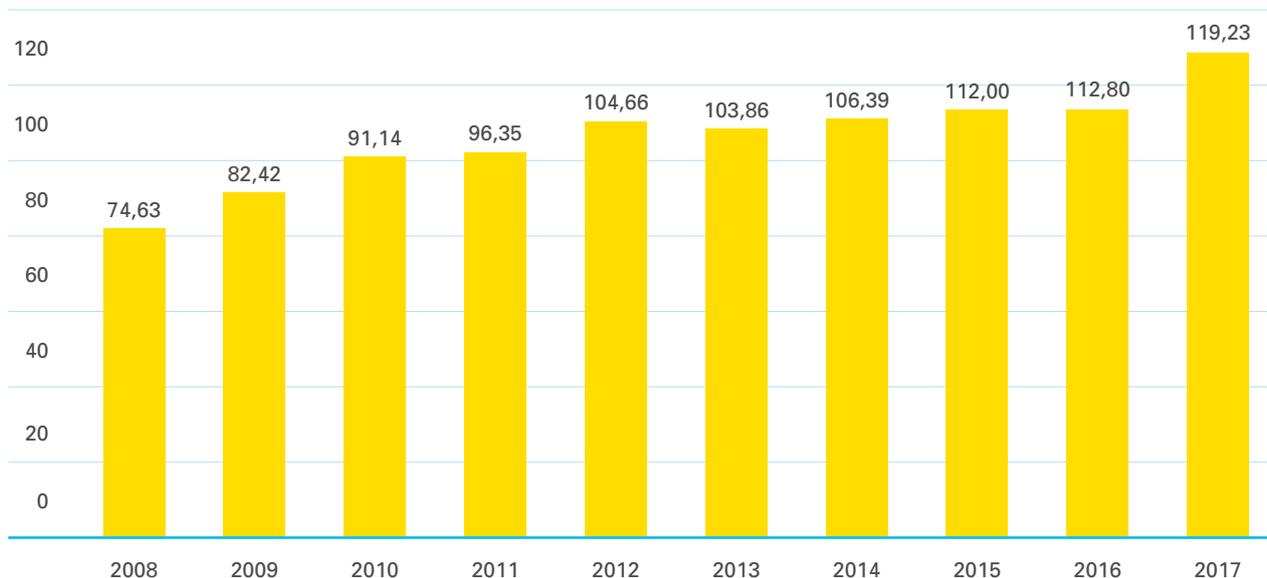
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** wurde in Höhe der Vorauszahlungen bewertet, wie diese Ertrag der Folgejahre werden.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Der Fördergedanke in § 2 unserer Satzung, nämlich eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung, erfüllt sich im Wesentlichen durch die umfangreichen Investitionen der letzten Jahre (Neubau und Modernisierungen) und der Zukunft. Die damit einhergehende Wertsteigerung der Wohnungsbestände spiegelt sich in der Entwicklung der Bilanzsummen, welche nachfolgend dargestellt ist:

Bilanzsumme in Mio. €



Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	€	€	€	(+/-)	€
				€	
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	125.829,11	17.276,44	0,00	0,00	143.105,55
IMMATRIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE GESAMT	125.829,11	17.276,44	0,00	0,00	143.105,55
SACHANLAGE					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.742.985,09	15.744,94	0,00	6.865.502,80	121.624.232,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.557.893,92	0,00	0,00	0,00	1.557.893,92
Grundstücke ohne Bauten	758.003,74	0,00	0,00	0,00	758.003,74
Technische Anlagen und Maschinen	34.055,44	12.329,49	0,00	0,00	46.384,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.082,90	181.281,51	40.655,00	0,00	852.709,41
Anlagen im Bau	2.367.591,04	6.866.581,33	0,00	-6.314.054,13	2.920.118,24
Bauvorbereitungskosten	580.715,70	73.307,75	0,00	-551.448,67	102.574,78
Geleistete Anzahlungen	0,00	167.425,21	0,00	0,00	167.425,21
SACHANLAGEN GESAMT	120.753.327,83	7.316.670,23	40.655,00	0,00	128.029.343,06
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	120.879.156,94	7.333.946,67	40.655,00	0,00	128.172.448,61

- * davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €
- ** davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €
- *** davon Zinsen während der Bauzeit 39.197,82 €

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
117.865,87	8.892,93	0,00	126.758,80	16.346,75	7.963,24
117.865,87	8.892,93	0,00	126.758,80	16.346,75	7.963,24
14.364.304,72	1.987.690,82	0,00	16.351.995,54	105.272.237,29	100.378.680,37
529.550,16	50.494,87	0,00	580.045,03	977.848,89	1.028.343,76
0,00	0,00	0,00	0,00	758.003,74	758.003,74
4.758,47	2.695,52	0,00	7.453,99	38.930,94	29.296,97
380.007,54	76.467,08	38.543,40	417.931,22	434.778,19	332.075,36
0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.118,24	2.367.591,04
0,00	0,00	0,00	0,00	102.574,78	580.715,70
0,00	0,00	0,00	0,00	167.425,21	0,00
15.278.620,89	2.117.348,29	38.543,40	17.357.425,78	110.671.917,28	105.474.706,94
15.396.486,76	2.126.241,22	38.543,40	17.484.184,58	110.688.264,03	105.482.670,18

Die Zugänge bei den „Anlagen im Bau“ betreffen Kosten für die Neubauten Meisenstraße 5+6 in Rellingen und Gerberstraße 19+21 in Elmshorn. Hier wurden auch eigene Verwaltungskosten und Zinsen während der Bauzeit sowie eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die Kosten für den Neubau Gerberstraße 19+21 in Elmshorn sind von „Anlagen im Bau“ auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (T€ 6.899,8) umgebucht wurden. Baufertigstellung und Vollvermietung war im Dezember 2017 gegeben.

Die Zugänge bei den „Bauvorbereitungskosten“ betreffen Kosten für die in Planung befindlichen Bauvorhaben Lindenstraße in Pinneberg (T€ 26,7), Ahornweg in Halstenbek (T€ 35,3) und Hempbergstraße in Rellingen (T€ 11,3). Hier wurden auch jeweils eigene Architektenleistungen aktiviert.

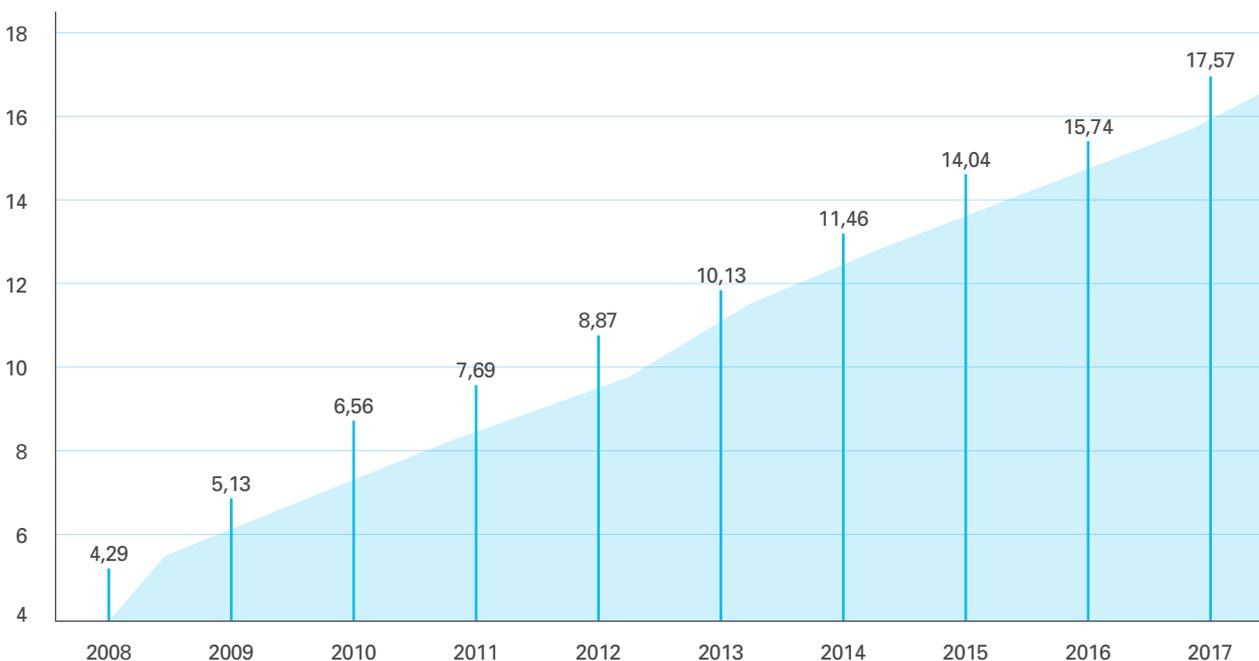
Die Zugänge bei den „geleisteten Anzahlungen“ betreffen ausschließlich Kosten, die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag für das Grundstück Hempbergstraße in Rellingen stehen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten (€ 3.075.846,06). Ihnen stehen „Erhaltene Anzahlungen“ von € 3.254.486,84 gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, hat sich auch im Berichtsjahr 2017 bei weiterer Steigerung der Bilanzsumme das Eigenkapital der Genossenschaft (zusammengesetzt aus den Geschäftsguthaben und dem Saldo aus Jahresüberschüssen abzüglich Dividendenzahlungen) erfreulich positiv weiterentwickelt:

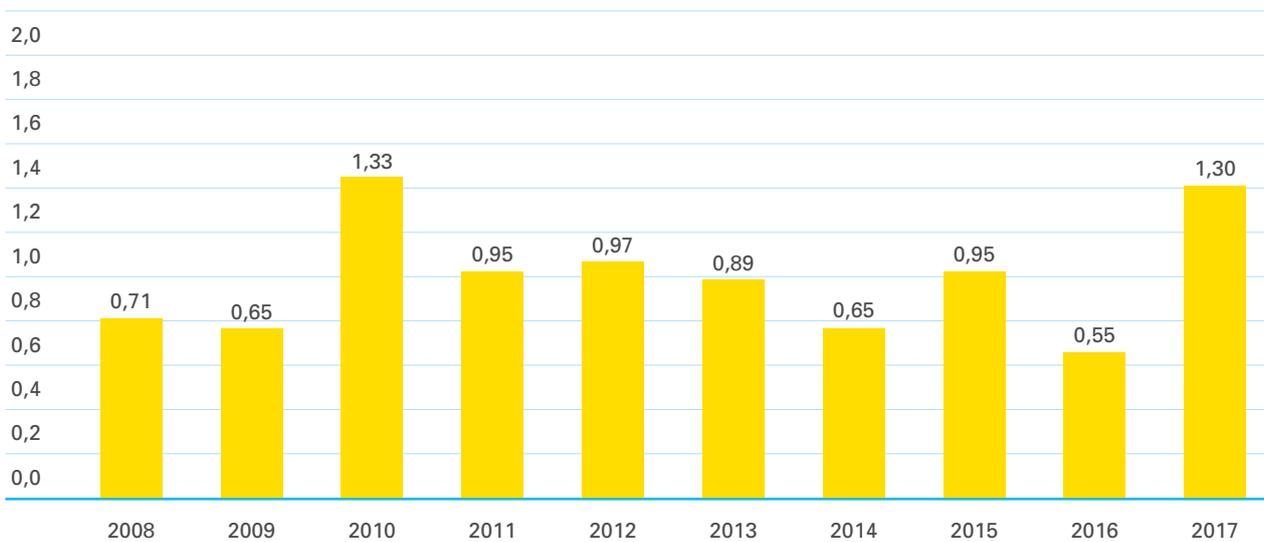
Eigenkapital in Mio. €



Auch der Jahresüberschuss 2017 trägt erheblich zur weiteren positiven Entwicklung des Unternehmens bei. Die Wirtschaftspläne für zukünftige Jahre lassen weitere Jahresüberschüsse erwarten, welche die

wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens festigen werden und weitere Investitionen in Neubau und Bestandswohnungen ermöglichen:

Jahresüberschuss in Mio. €



In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang (gerundet) enthalten:

Kosten der Hausbewirtschaftung € 108.900,00

Verbindlichkeitspiegel 2017

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben):

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT	ART DER SICHE- RUNG
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.133.933,78 (88.521.860,54)	2.400.337,67 (2.134.068,30)	10.084.334,08 (8.840.685,57)	80.649.262,03 (77.547.106,67)	93.102.289,13 (88.492.844,97)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.002.896,44 (3.155.074,25)	104.992,93 (94.432,64)	346.438,63 (349.454,82)	2.551.464,88 (2.711.186,79)	2.981.686,13 (3.145.334,95)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.254.486,84 (3.188.577,72)	3.254.486,84 (3.188.577,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.216,43 (99.461,58)	110.216,43 (99.461,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.913,28 (952.269,77)	1.097.913,28 (952.269,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	163.128,36 (190.107,86)	163.128,36 (190.107,86)				
GESAMTBETRAG	100.762.575,13 (96.107.351,72)	7.131.075,51 (6.658.917,87)	10.430.772,71	83.200.726,91	96.083.975,26	

GPR=Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 3.075.159,88 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie sind im Gegensatz zum Vorjahr insgesamt um T€ 386,9 gestiegen; dies ist insbesondere auf Anpassungen der Grundmieten zurückzuführen.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** sind um T€ 183,9 höher als im Vorjahr, im Wesentlichen resultierend aus höheren Erstattungen aus Neubau- und Modernisierungstätigkeiten (T€ 97,5), höheren Versicherungsentschädigungen (T€ 47,5) und aus höheren Erträgen aus früheren Jahren (T€ 28,9).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. € 39.949,14 Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

4. SONSTIGE ANGABEN

Auf dem Grundstück der Genossenschaft in Rellingen, Meisenstraße 5+6 wurde im April 2017 mit dem Bau von zwei Gebäuden mit insgesamt 25 Wohnungen begonnen. Die Baufertigstellung ist für September/Oktober 2018 geplant.

Die Finanzierung ist wie folgt gesichert:

Kapitalmarktdarlehen	€ 1.142.000,00
KfW-Darlehen	€ 1.250.000,00
Soziale Wohnraumförderung	€ 1.885.300,00
Eigenmittel	€ 1.201.700,00

Zum Abschlussstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von € 1.866.044.

Haftungsverhältnisse für fremde Verbindlichkeiten bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine **Kapitalanteile an anderen Unternehmen**.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	11	5
technische Mitarbeiter	3	0
Hauswarte	4	1
Auszubildende	4	0
gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	25	6

■ Vollbeschäftigte ■ Teilzeitbeschäftigte

Mitgliederbewegung

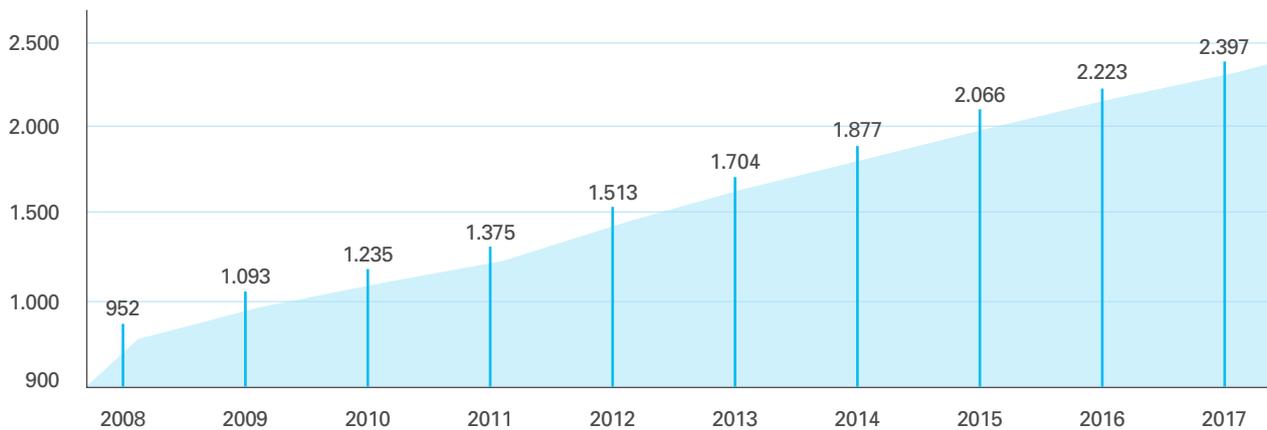
	Anteile	Mitglieder
Stand am 01.01.2017	27.211	2.223
Korrektur Vorjahr	-191	-5
Zugänge 2017	5.134	322
Abgänge 2017	-2.250	-143
Stand 31.12.2017	29.904	2.397

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 538.940 auf € 5.980.800 erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Die Genossenschaft wurde 2005 von damals sieben Mitgliedern gegründet. In erster Linie bedingt durch die Tatsache, dass seit Gründung jeder neu

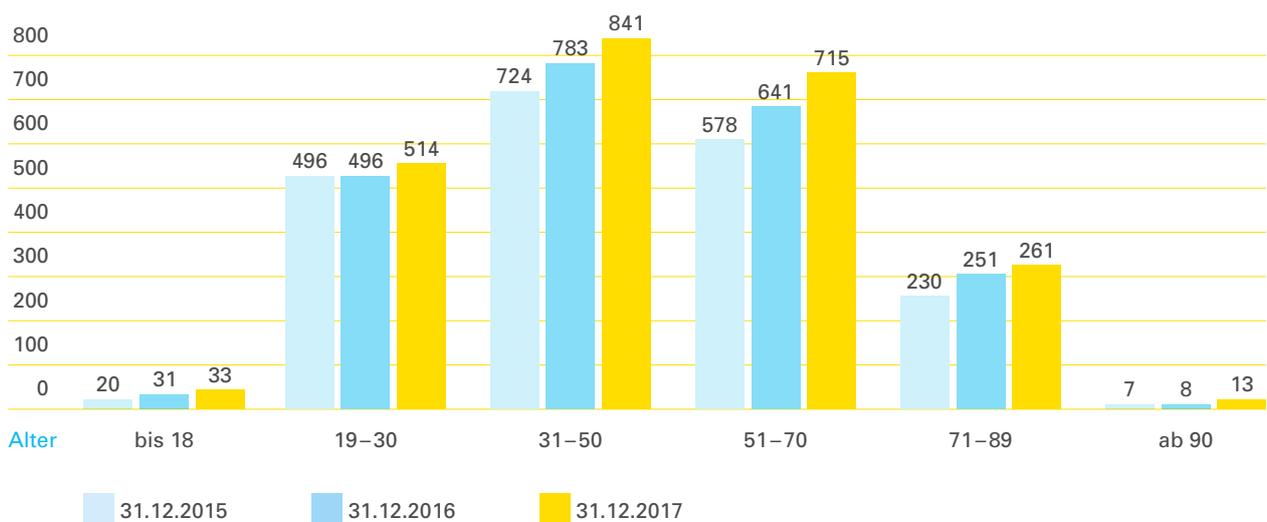
hinzukommende Mieter Mitglied der Genossenschaft werden muss, hat sich die Zahl der Mitglieder wie folgt verändert:

Mitgliederentwicklung



Die nachfolgende Tabelle schlüsselt die Altersstruktur unserer am Kalenderjahresende verbleibenden Mitglieder für die letzten drei Wirtschaftsjahre auf:

Altersstruktur der Mitglieder



(Städte, Gemeinden, Stiftungen und juristische Personen sind in dieser Statistik nicht enthalten und somit ohne Angabe)

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Wolfgang Hermann (bis 31.03.2017)
Kai Lorenz
Sandra Maader (ab 01.04.2017)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dr. Horst Alsmöller (Vorsitzender)
Oliver Schiefer (stellvertretender Vorsitzender)
Wolfgang Domeyer
Rolf Drave (Schriftführer)
Dr. Bettina König
Bernd Pieper

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

ERGEBNISVERWENDUNG

Mit Beschlüssen vom 29. März 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat von dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.302,7 in die gesetzliche Rücklage T€ 131,0 und in die anderen Ergebnisrücklagen T€ 955,6 eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 I der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4% auf das Geschäftsguthaben von € 5.403.660 = **€ 216.146,40** auszuschütten.

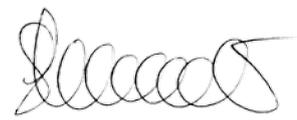
Pinneberg, den 29. März 2018

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Kai Lorenz



Sandra Maader

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2017



Im Berichtsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage, die Planungen und den Geschäftsverlauf informieren lassen.

In Wahrnehmung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsvorfälle geprüft und bei zustimmungspflichtigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat führte insgesamt sieben Sitzungen durch, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Beanstandungen ergaben sich nicht.

Im April 2018 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2017 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft.

Das Geschäftsjahr 2017 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Jahres 2017
- den Jahresabschluss zum 31.12.2017
- den Lagebericht für das Jahr 2017 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom gesetzlichen Prüfer zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Die Bilanz des Jahres 2017, die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 sowie der Lagebericht wurden genehmigt.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Aufsichtsrat (v.l.n.r.): Dr. Horst Alsmöller (Vors.) , Dr. Bettina König, Bernd Pieper, Rolf Drave, Oliver Schiefer (stellv. Vors.), Wolfgang Domeyer



Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2017 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 anzunehmen
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in „Andere Ergebnissrücklagen“ und zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017.

Pinneberg, den 23. April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Horst Alsmöller

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligun-gen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeit-raum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vor-schriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossen-schaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesi-chert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäfts-entwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 29.03.2018

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein Prüfungsdienst

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

**NEUE GEWÖGE
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG**

Rübekamp 2
25421 Pinneberg

Tel. (0 41 01) 59 45-0
Fax (0 41 01) 59 45-61

willkommen@neue-gewoge.de
www.neue-gewoge.de

BILDNACHWEIS

Warchi/istockphoto.com
Neue GeWoGe

