

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit, sowie die von ihm bestellten Ausschüsse haben sich während des Geschäftsjahres 2017 laufend von der Geschäftslage überzeugt. Er hat ferner über die bedeutenden Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und seine Vertreterin wurden außerdem vom Vorstand laufend über anstehende Geschäftsfragen informiert. Der Gesamtaufichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes zustimmend Kenntnis genommen, den Jahresabschluss gebilligt und schließt sich den für die Gewinnverwendung gemachten Vorschlägen an.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 wurde im Hause am 17. Februar 2017 beendet. Das Ergebnis wurde bereits in der Vertreterversammlung am 30.03.2017 bekanntgegeben.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 durch den DHV genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., hat am 26. Februar 2017 begonnen.

Über das Ergebnis dieser Prüfung werden wir in der Vertreterversammlung im Jahre 2018 berichten.

Hannover, den 05.03.2018

Joachim Bauer, Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

# 1. Lagebericht

## 1.1. Grundlagen des Unternehmens

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 4.190 eigene Wohnungen, 25 Gewerbeflächen und 1.326 Garageneinstellplätze, davon 1.104 Garagen und 36 Carports im Stadtgebiet von Hannover sowie in Langenhagen und Letter.

Unsere Wohnungen vermieten wir in erster Linie an Mitglieder. Gemäß § 2 Abs. 3 unserer Satzung ist eine Vermietung an Nichtmitglieder möglich, von der wir in geringem Umfang Gebrauch machen.

Wir sind ein solides, effizient geführtes Wirtschaftsunternehmen mit mehr als 50 % Eigenkapital. Unser konservatives, vorsichtiges, auf das HGB gestützte bilanzpolitische Handeln und unsere frischen, kreativen und innovativen Ideen helfen uns, unsere Substanz attraktiv zu halten und bleibende Werte zu entwickeln.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen in der Stadt ist weiterhin ungebrochen. Viele Nachfrager wollen aus dem Umland und Stadtrand aufgrund der sehr guten Infrastruktur in die Stadt ziehen. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum im sozialverträglichen Mietbereich hält weiter an. Zudem werden weiterhin vermehrt Wohnungen im mittleren Preissegment nachgefragt. Waren es in den Vorjahren noch vor allem Alleinerziehende, junge Paare und Familien, die auf Wohnungssuche waren, sind es nun auch Senioren, die die bessere Infrastruktur nutzen müssen. Dementsprechend werden im Moment vor allem Wohnungen von 2-3 Zimmern mit Balkon gesucht.

Die durchschnittliche Miete pro qm beträgt 6,31 €/qm in 2017, im Vorjahr waren es 6,20 €/qm. Die Fluktuationsquote betrug 7,68 %.

Die wesentlichen Unternehmenszahlen, die für unsere Entwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	25.075	25.302	24.834
Instandhaltungsaufwendungen	9.694	8.996	9.669
Zinsaufwendungen	1.820	1.507	1.732
Jahresüberschuss	1.493	2.494	1.659

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind auf Grund von Mietanpassungen gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 33,61 €/qm (Vorjahr 36,18 €/qm). Zusätzlich wurden für Dachgeschosse, Balkone und umfangreiche Sanierungen ca. T€ 3.179 aktiviert.

Die Zinsaufwendungen sind gemäß planmäßiger Tilgung und Darlehensumwandlung rückläufig.

## 2.2. Ertragslage

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich		
Bestandserhöhung/ -verminderung	26.908,8	26.594,3
Sonstige Erträge	278,8	230,3
	<b>27.187,6</b>	<b>26.824,6</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.011,8	-14.914,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.175,8</b>	<b>11.910,1</b>
Erträge aus Finanzanlagen / Zinserträge	1,0	0,8
	<b>13.176,8</b>	<b>11.910,9</b>
Abschreibungen	-4.061,7	-4.004,7
Personalaufwand	-2.716,2	-2.232,0
Zinsaufwand	-1.506,8	-1.732,0
Sonstige Aufwendungen	-1.198,1	-1.082,4
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.694,0</b>	<b>2.859,8</b>
Steuern	-1.199,8	-1.200,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.494,2</b>	<b>1.659,4</b>

Das Jahresergebnis beläuft sich auf T€ 2.494,2. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (T€ 834,8) basiert auf den erhöhten Umsatzerlösen in erster Linie aus der Anpassung der Nutzungsgebühren und den geringeren Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Es wurde in neue Dachgeschossausbauten und Balkonanbauten investiert. Der gestiegene Personalaufwand resultiert aus den tariflichen Erhöhungen und den angepassten Zinsen für die Altersversorgung. Der Zinsaufwand hat sich durch Anpassung der Darlehensverträge verringert.

### 2.3. Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	101.277,8	93,22	96.451,0	89,59	4.826,8	5,00
Umlaufvermögen	7.361,8	6,78	11.206,4	10,41	-3.844,6	-34,31
	<b>108.639,6</b>	<b>100,00</b>	<b>107.657,4</b>	<b>100,00</b>	<b>982,2</b>	
Fremdmittel	45.951,4	42,30	47.116,4	43,77	-1.165,0	-2,47
Reinvermögen	62.688,2	57,70	60.541,0	56,23	2.147,2	3,55
	<b>108.639,6</b>	<b>100,00</b>	<b>107.657,4</b>	<b>100,00</b>	<b>982,2</b>	

Das Gesamtvermögen hat eine Zunahme von T€ 982,2 zu verzeichnen. Das Anlagevermögen hat sich in erster Linie durch die Aktivierung der Baumaßnahmen, Südstadt und Hainholz sowie durch die damit verbundenen Abschreibungen verändert. Im Jahr 2017 wurde mit dem Ausbau von 7 weiteren Dachgeschossen in der Südstadt begonnen, die in 2018 planmäßig bezugsfertig sein werden.

Das Umlaufvermögen veränderte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der flüssigen Mittel und dem damit verbundenen Aktivtausch durch Anlage von Wertpapieren im Anlagevermögen.

Die Fremdmittel haben um T€ 1.165,0 abgenommen. Dies ist in erster Linie aus der planmäßigen Tilgung zurückzuführen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach Bewertung eines mathematischen Gutachtens im Saldo um rund T€ 394 gestiegen. Bei der Steuerrückstellung handelt es sich um die Ausschüttungsbelastung. Die sonstigen Rückstellungen erhöhen sich in erster Linie um den Rückstellungsbetrag aus Instandhaltungs- und Betriebskosten. Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten.

Das Reinvermögen hat durch den Jahresüberschuss bei Auszahlungen an die Mitglieder zugenommen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2017 auf T€ 62.688,2 und stellt einen Anteil am Gesamtkapital von 57,70 % dar. Der Anteil der Fremdmittel am Gesamtkapital beträgt 42,30 %.

## 2.4. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachgekommen wird.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme grundsätzlich so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von aktuell 4% weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. Neuinvestitionen, Innovation und Kreativität zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,35%.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	T€	T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.494	1.659
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.061	4.005
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	394	64
<b>Cash-Flow</b>	<b>6.949</b>	<b>5.728</b>
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	72
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	84	94
Ab-/Zunahme anderer Passiva	-226	-613
gezahlte Darlehenszinsen	1.296	1.549
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.097</b>	<b>6.830</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	62	185
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.943	-2.618
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.000	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-8.881</b>	<b>-2.433</b>
Darlehenstilgungen	-1.333	-1.726
Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	19	21
Auszahlungen für Dividenden	-366	-363
gezahlte Darlehenszinsen	-1.296	-1.549
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-2.976</b>	<b>-3.617</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-3.760</b>	<b>780</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.830	8.050
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.070</b>	<b>8.830</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungsmittel	5.070	8.830
	<b>5.070</b>	<b>8.830</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die gezahlte Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen in das Sachanlagenvermögen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 3.760 u.a. auch durch die Anlage von Wertpapieren des Anlagevermögens ab.

Zusätzliche Darlehen sind vorerst nicht vorgesehen. Die Instandhaltung und Modernisierung werden durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten finanziert.

### 3. Prognose-, Risiken- und Chancen- Bericht

Die gegenwärtige Situation der Genossenschaft lässt sich unter dem Blickwinkel einer Innen- und einer Außenlage beurteilen. Grob eingeschätzt ist die Innensphäre als selten günstig und stabil einzuschätzen, demgegenüber ist die Lage der Außensphäre von vielen gesellschaftlichen Veränderungen und großen ungelösten Fragen beeinflusst.

#### 3.1. Zur Einschätzung der Innenlage

Wir fangen mit dem Positiven an. Der Wohnungsmarkt ist extrem angespannt. Das ist nicht schön, aber für die Wohnungswirtschaft sehr bequem, weil sich Wohnraum tendenziell schneller und teurer vermieten lässt. Die Übergangs- und Wartezeiten bei natürlichen Wohnungswechseln schrumpfen tendenziell zusammen, die Leerstandsquoten befinden sich auf einem historischen Tiefpunkt. Dieser Effekt ist zunächst leistungslos und beglückt die gesamte Branche in nahezu allen bundesdeutschen Großstädten. Dieses spezielle Glück ist wahrscheinlich nicht von langer Dauer, gehören doch auch immer die entsprechend solventen und anständigen (was auch immer das heißen mag) Bewohner dazu. Die bereits langfristig umgesetzte Strategie der Genossenschaft einer entsprechenden Marktplatzierung in ein gehobenes und dazu noch erschwingliches Anbietersegment hat sich durch die Realität mehr als bestätigt. Die Genossenschaft hat seit Jahren massiv in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Bestandes investiert und Neubauexpansionen mit momentan billigem Geld gemieden. Der Neubaumarkt kann insgesamt als größtenteils überhitzt dargestellt werden, eine Rückläufigkeit hoher Grundstückspreise ist anzunehmen. Dieser Effekt hat aber auf die Genossenschaft keine direkte Auswirkung. Volumenwachstum findet momentan nur im Bereich von kleineren Nachverdichtungsprojekten und Dachgeschoßausbauten statt. Kurzum, Qualität vor Quantität zum Wohle unserer Bewohner. Größere Neubauf Flächen sind wegen undurchsichtiger Vergabepraktiken und dem Bestreben der öffentlichen Hand, durch Belegrechte Einfluss auf die Mieterschaft zu nehmen, für die Genossenschaft eher uninteressant, da unabhängig vom Grundstückspreis zwangsläufig Zielkonflikte zu der oben ausgeführten Strategie entstehen.

Über eine substantiell hochwertige Sanierung hinaus hat Gartenheim ebenfalls seit längerer Zeit eine für die Wohnungswirtschaft im Vermietungsgeschäft unübliche Markenbildungsstrategie verfolgt. Gartenheim ist besser, weiter, innovativer, kreativer und im Kern sozialer als andere Anbieter am Standort, so die Devise. Eine Marke funktioniert erst dann richtig, wenn Marktteilnehmer dem Produkt eine hohe Glaubwürdigkeit und Bereitschaft entgegenbringen. Verstärkungseffekte treten nur durch zufriedene Mieter und durch eine entsprechende Mund-zu-Mund-Propaganda auf. Um eine Marke zu platzieren bedarf es meist mehr als nur ein gutes Kernprodukt. Man spricht nicht umsonst von einer Markenwelt. Bei Gartenheim sind dies um bekannte Wohnmarken herum, wie VASATI und die „vertikale Schrebergärten“, auch Erfindungen und Weiterentwicklungen, wie z.B. die vielbeachtete „Moosmaschine“. Wiedererkennbare Vordachgestaltungen, eigen gestaltete und gefertigte Türgriffe, selbst entwickelte und hergestellte Briefkästen und Müllverkleidungen unterstreichen eine Haltung zur Detailliebe, die auf eine große Publikumssympathie stößt. Witzige Nebenprodukte, wie der Zwerg „Nanus“, die „Busenschnecke Dori“, die „Leuchtpilze“ und die kuscheligen Schafe, die „glückliche Mieter“ machen, dienen einer breiten, schmunzelnden Erkennbarkeit der Marke Gartenheim. Bei flankierenden Markenbildungsmaßnahmen geht es nicht immer um die Rentabilität jeder Einzelaktivität, sondern um eine gesamtkalkulatorische Betrachtung, die zu einem selbsttragendem Narrativ rund um das Kernprodukt führt. Wenn die Marke fehlt, ist meist noch mehr weg als nur die Marke.



### 3.2. Zur Einschätzung der Außenlage

Unsere Gesellschaft befindet sich im dynamischen Umfeld eines komplexen Transformationsprozesses. An dieser Stelle wollen wir uns bei unserer Analyse nur auf ein Thema konzentrieren, welches die Genossenschaft in naher Zukunft massiv beeinflussen wird, nämlich die Überalterung unserer Gesellschaft. Hier steht Deutschland vor großen Herausforderungen, ist dieser Effekt nicht unmittelbar aufhaltbar oder nur in Grenzen gestaltbar. Auch Einwanderer können hier im großen Stil keine Lösung darstellen, sprechen alle bekannten Daten und Informationen dafür, dass hierdurch unsere Sozialsysteme auch langfristig eher belastet werden. Es ist kein besonderes Geheimnis, dass unser Land gerade deshalb extrem beliebt ist, weil wir (noch) ein stabiles umfassendes Versorgungssystem haben. Obwohl unsere Krankenkassen nach offiziellen Angaben jedes Jahr Milliardengewinne realisieren, bekommt jeder Einzelne aus eigener Anschauung zu spüren, dass Leistungen drastisch gekürzt und eingespart werden. Dies betrifft insbesondere die ältere Bevölkerung, die schon jetzt vielfach vor einem Finanzierungsdilemma ihrer eigenen Versorgung steht. Ganz hart betroffen sind unsere Älteren, die sich keine Vollpflege leisten können, sondern versuchen müssen, so lange wie möglich in ihrer Wohnung zu bleiben. Der lange Verbleib in der eigenen Wohnung hat selbstverständlich auch einen wichtigen psychologischen Beruhigungsaspekt, denn das Gefühl von Lebensautonomie gehört zu den ganz großen Bedürfnissen im Alter. Gartenheim will im Frühling 2018 mit der Umgestaltung des seit Jahrzehnten bewährten Südstädter Projektes „Die Kümmerer“, welches nun den räumlichen Untertitel „Salon 18“ tragen soll, seinen Bewohnern eine innovative Neuaufgabe vorstellen. Im Stile eines Wiener Kaffeehauses entsteht eine neue Kombination aus Kaffeegemütlichkeit, Wohnzimmer- und Kaminatmosphäre und einem Lounge Bereich. Hier soll ein zwangloser, kommunikativer Aufenthalt möglich sein, der vor allem auch durch selbstorganisierende Gruppenarbeit jedem das Gefühl von „gebraucht werden“ und von lebendiger Gemeinschaft geben soll. Natürlich ist auch ein qualifizierter Pflegedienst in dieser Einrichtung vertreten, der sich nahtlos zwischen Gruppenbetreuung und Pflegeangebot bei den Bewohnern bekannt machen kann und somit mit den individuellen Verhältnissen vertraut ist. Die Angebote werden ständig erweitert und beinhalten z.B. auch Koch-, Bastelkurse und andere wechselnden Aktivitäten, die für eine große Lebendigkeit sorgen sollen. Dieses Konzept wird in erster Linie von eigenen Mitarbeitern der Genossenschaft betreut, um zu verdeutlichen, dass dies keine marktüblich zugekaufte Standarddienstleistung ist, sondern auch direkt zur Markenerscheinung der Genossenschaft gehören soll. Neben dem „Salon 18“ stehen im gleichen Haus noch weitere Erdgeschoßräumlichkeiten mit dem Namen „Studio 18“ zur Verfügung, wo auf insgesamt rund 230 qm Fläche Yoga, Gedächtnistraining und z.B. auch gemeinsames Kochen angeboten werden. Sicherlich können wir mit solchen Projekten nicht die großen gesellschaftlichen Probleme lösen, aber zumindest für unsere Bewohner einen kleinen, nützlichen Beitrag leisten.

### 3.3. Chancen und Risiken

*Aus den vorgenannten Überlegungen ergeben sich für die Genossenschaft in der nächsten Zeit hervorragende Gelegenheiten, den Wohnungsbestand nahezu vollständig auf hohem Niveau zu sanieren, was langfristig eine hohe Mieteinnahmeständigkeit und eine große Zufriedenheit unserer Mieter zur Folge hat. Die Erfüllung des genossenschaftlichen Grundauftrages ist damit langfristig gesichert. Untermuert wird diese Beständigkeit durch flankierende Maßnahmen, die die Markenwahrnehmung der Genossenschaft betreffen. Um die Risiken demographischer Überalterungsentwicklungen abzumildern werden umfangreiche Investitionen in eigene innovative Sozialprojekte getätigt*

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		27.401,82	26.706,90
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	88.056.917,12		88.584.019,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.229.545,15		6.374.183,67
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48		83.434,48
Maschinen	718.847,64		507.890,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	772.311,82		728.301,48
Anlagen im Bau	170.642,72		0,00
Bauvorbereitungskosten	115.392,84		107.850,67
Geleistete Anzahlungen	101.787,29	96.248.879,06	37.062,59
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens		5.000.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		101.277.780,88	96.450.950,01
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	104.017,36		104.017,36
Unfertige Leistungen	1.989.204,78		2.143.155,68
Andere Vorräte	2.848,24	2.096.070,38	1.891,17
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	60.363,14		76.656,71
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	135.198,06	195.561,20	49.741,62
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten		5.069.768,29	8.830.473,03
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		402,99	503,78
<b>Bilanzsumme</b>		<b>108.639.583,74</b>	<b>107.657.389,36</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäfts-			
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	347.100,00		403.500,00
der verbleibenden Mitglieder	9.290.400,00		9.214.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>4.500,00</u>	9.642.000,00	<u>4.800,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.162.002,00		6.912.002,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 250.000,00 (Vorjahr : € 166.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	17.208.327,64		16.080.832,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00 ) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.127.495,10 (Vorjahr € 1.000.827,21 )			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>26.431.662,29</u>	50.801.991,93	<u>26.431.662,29</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00 ) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.494.241,82		1.659.411,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>250.000,00</u>		<u>166.000,00</u>
		<u>2.244.241,82</u>	<u>1.493.411,10</u>
Eigenkapital insgesamt		62.688.233,75	60.541.007,93
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	5.127.785,00		4.733.971,00
Steuerrückstellungen	167.726,28		493.089,24
Sonstige Rückstellungen	<u>945.916,00</u>	6.241.427,28	<u>872.067,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.528.778,82		15.657.190,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.895.120,48		22.099.920,43
Erhaltene Anzahlungen	2.687.312,65		2.732.537,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.288,13		21.266,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555.796,88		478.660,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.625,75</u>	<u>39.709.922,71</u>	<u>27.678,38</u>
davon aus Steuern: € 2.132,68 (Vorjahr: € 1.870,37 )			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Passive Rechnungsabgrenzung		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>108.639.583,74</b>	<b>107.657.389,36</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	27.045.689,58	26.636.848,92
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.057,31</u>	<u>16.738,18</u>
	27.062.746,89	26.653.587,10
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-153.950,90	-59.247,49
Andere aktivierte Eigenleistungen	27.640,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	251.203,37	230.305,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>14.011.840,68</u>	<u>14.914.523,89</u>
<b>Rohergebnis</b>	13.175.798,68	11.910.120,91
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.930.186,70	1.809.244,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>786.009,21</u>	<u>422.759,34</u>
davon für Altersversorgung		
€ 523.169,48 (Vorjahr: € 363.670,93)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.061.654,83	4.004.744,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.198.140,93	1.082.438,31
Erträge aus anderen Finanzanlagen	82,50	82,50
Sonstige Zinserträge	<u>921,73</u>	811,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.506.799,70</u>	<u>1.732.060,54</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.694.011,54	2.859.768,65
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	166.497,72	165.445,51
Sonstige Steuern	<u>1.033.272,00</u>	<u>1.034.912,04</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	2.494.241,82	1.659.411,10
Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-250.000,00</u>	<u>-166.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.244.241,82</b>	<b>1.493.411,10</b>