GESCHÄFTSBERICHT

BUXTEHUDER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

2024

INHALT

LAGEBERICHT 3

1. Grundlage des Unternehmens 3
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf 5
3. Risiko- und Chancenbericht 15
4. Prognosebericht 16

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 20

JAHRESABSCHLUSS 21

Bilanz zum 31. Dezember 2024 21
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024 23

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 24

A. Allgemeine Angaben 24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 29
D. Sonstige Angaben 34
E. Weitere Angaben 37

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 38

IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE 41

Alle in diesem Geschäftsbericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet. Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

LAGEBERICHT

1. Grundlage des Unternehmens

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 7. Dezember 1910 gegründet und hat ihren Sitz in der Hansestadt Buxtehude. Sie ist unter der laufenden Nummer 120013 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Die Genossenschaft ist als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz anerkannt.

Das strategische Geschäftsfeld der Genossenschaft umfasst in erster Linie die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes. In geringem Umfang wird darüber hinaus auch Immobilienmanagement für Dritte angeboten.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Genossenschaft 623 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in insgesamt 124 Gebäuden. Ergänzt wird der Bestand durch 127 Garagen, 47 Carports, 61 Pkw-Stellplätze sowie erstmals 12 Fahrradboxen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche belief sich im Berichtsjahr auf rund 39.795 m².

Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebrügge befinden sich sämtliche Wohnungen im Stadtgebiet von Buxtehude. Von den insgesamt bewirtschafteten Wohnungen unterliegen 16 in Buxtehude einer Mietpreisbindung.

Im Berichtsjahr ergaben sich Veränderungen im Wohnungsbestand durch den Ausbau bislang nicht zu Wohnzwecken genutzter Dachflächen in der Apensener Straße 14–16. Dort wurden vier neue Wohnungen geschaffen, wodurch sich der Bestand im Ergebnis um zwei zusätzliche Wohneinheiten erhöhte.

Der Wohnungsbestand wird bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Lediglich fünf Bewohner einer angekauften Liegenschaft in der Goethestraße sind derzeit kein Mitglied der Genossenschaft.

Mietobjekte		**2024**	**2023**
Wohnungen mit einer Wohnfläche von	39.538,5 m²	623	621
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von (1 Laden und 1 Büro)	256,6 m²	2	2
Garagen		127	127
Carports		47	47
PKW-Stellplätze im Freien		61	61
Fahrradboxen		12	0
Mietobjekte insgesamt		**872**	**858**
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²		**39.795**	**39.744**

Am Jahresende waren 21 Wohnungen, also 3,69 % des Bestandes nicht vermietet. Davon waren 10 Wohnungen wieder vermietbar, was einer Leerstandsquote von 1,61 % entspricht.

Von den 10 grundsätzlich vermietbaren Wohnungen wurden 5 Wohnungen zum Stichtag modernisiert und 5 Wohnungen waren jeweils aufgrund eines Mieterwechsels nicht bewohnt.

Die insgesamt 11 nicht vermietbaren Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die energetisch modernisiert werden. Dieser Leerstand ist gewollt, um die späteren Arbeiten an und in den Gebäuden zu vereinfachen.

Am 31. Januar 2025 wurde ein Kaufvertrag über das Grundstück Schillerstraße 8 in 21614 Buxtehude unterzeichnet. Das Grundstück grenzt unmittelbar an bestehende Liegenschaften der BWG in der Schillerstraße 8a/b und stellt somit eine sinnvolle und strategisch vorteilhafte Erweiterung des Immobilienbestandes dar. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. März 2025. Das Grundstück ist mit einem Vierfamilienhaus bebaut. Zum Zeitpunkt der Übergabe standen zwei der vier Wohnungen leer. Ein bestehendes Mietverhältnis wurde übernommen und endete zum 31. März 2025. Für eine weitere Wohnung besteht das Mietverhältnis fort. Für das Gebäude ist im Laufe des Jahres 2025 eine umfassende Modernisierung vorgesehen. Darüber hinaus ist geplant, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 44 Wohnungen neu vermietet. Die Fluktuationsquote stieg damit leicht auf 7,06 % des Gesamtbestandes, bewegt sich jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Ein Viertel der Kündigungen (11 Wohnungen) erfolgte aufgrund eines Umzugs in ein Alten- oder Pflegeheim oder aus gesundheitlichen Gründen. Der zweithäufigste Kündigungsgrund war der Tod eines Mitglieds (10 Wohnungen). Zusammengenommen machen diese altersbedingten Gründe rund 48 % aller Kündigungen aus. Neun Mitglieder kündigten infolge einer Trennung vom Lebenspartner, fünf weitere verlegten ihren Wohnsitz. Besonders erfreulich ist, dass sich acht Mitglieder erneut für eine Wohnung der BWG entschieden haben – das entspricht rund 18 % der gekündigten Nutzungsverhältnisse. Diese Zahlen unterstreichen die anhaltende Attraktivität des Wohnungsbestandes der BWG und zeigen, dass sich unsere Mitglieder mit ihrem Wohnumfeld verbunden fühlen.

Gründe für einen Wohnungswechsel	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Wohnung zu klein	3	3	3	5	4
Wohnung zu groß	2	0	1	0	1
Erwerb von Eigentum	1	1	6	4	2
Ortswechsel	5	7	8	3	4
Verstorben	10	7	6	7	6
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche Gründe	11	10	8	13	15
Trennung / neuer Partner	9	3	7	2	7
Kündigung seitens der Genossenschaft	1	2	0	3	3
Sonstige Gründe	2	4	5	4	5
Gesamtzahl	**44**	**37**	**44**	**41**	**47**
Davon wieder eine Wohnung der BWG	8	2	3	1	6

Fremdverwaltung

Ein 6-Familien-Haus in Horneburg wird als Fremdverwaltung für Dritte von der BWG verwaltet.

2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

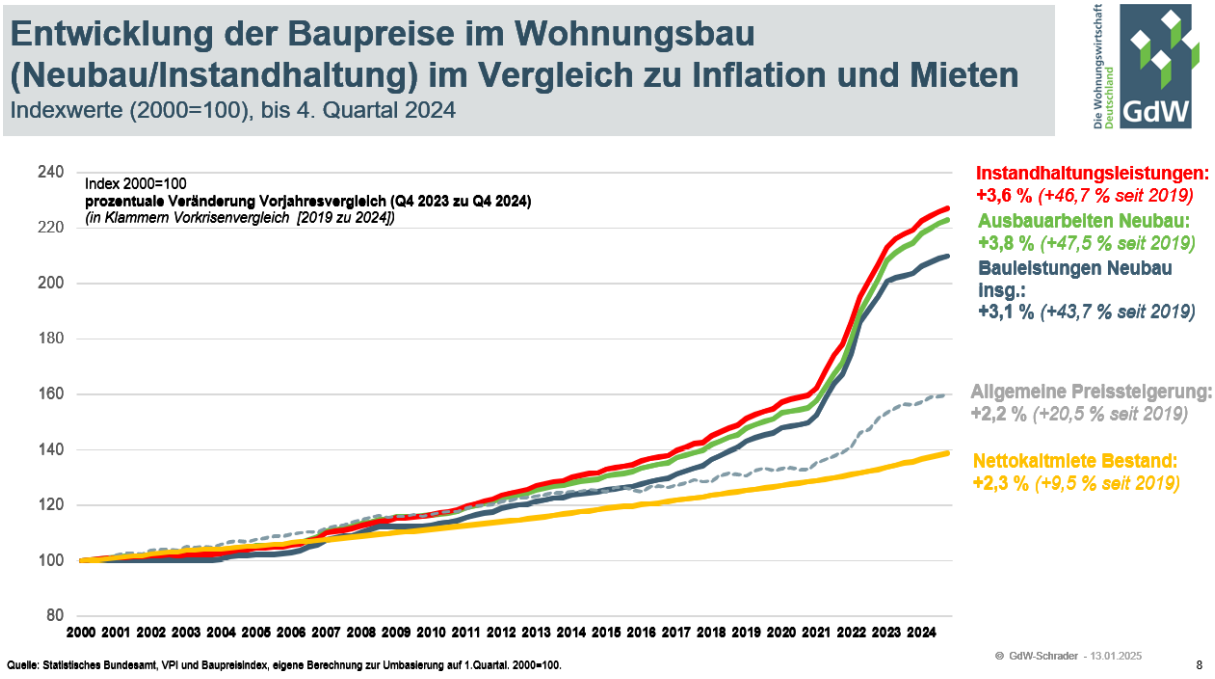
Deutschland befindet sich weiterhin in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) schrumpfte 2024 um 0,2 %, nach einem Rückgang von 0,3 % im Vorjahr. Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch konjunkturelle und strukturelle Belastungen gehemmt. Im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. Während das BIP der EU seit 2019 um 5,3 % wuchs, legte die deutsche Wirtschaft nur um 0,3 % zu.

Private Konsumausgaben und Inflation

Trotz gestiegener Arbeitseinkommen und monetärer Sozialleistungen blieb der private Konsum schwach. Die Inflation lag 2024 bei 2,2 %, jedoch stiegen die monatlichen Inflationsraten seit September 2024 wieder an. Energieprodukte verbilligten sich erstmals seit Jahren, allerdings befinden sich die Energiepreise weiterhin auf hohem Niveau.

Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Die Bauwirtschaft litt unter hohen Kosten und Zinsen, was zu einem Rückgang der Bauinvestitionen um 3,5 % führte. Besonders betroffen war der Wohnungsbau, der einen preisbereinigten Rückgang um 5 % verzeichnete. Die Baupreise stiegen seit 2019 um 40 %, wodurch die Finanzierung von Bauprojekten zusätzlich erschwert wurden.



Bedeutung und Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug 2024 etwa 10 % zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung bei. Der Sektor wuchs nominal um 3,1 %, preisbereinigt um 1 %. Insgesamt waren 504.000 Menschen in diesem Bereich beschäftigt.

Herausforderungen im Wohnungsbau

Die Ausgaben für Bauleistungen gingen 2024 erstmals seit Jahren zurück. Besonders der Wohnungsneubau war stark rückläufig. Die Baukosten bleiben jedoch hoch, was die Finanzierung und Realisierung von Bauprojekten erschwert. Die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe sank auf 70 %, was zu einem Beschäftigungsrückgang in diesem Bereich führte.

Entwicklung und Ausblick des Arbeitsmarktes

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland erreichte 2024 einen neuen Höchststand mit rund 46,1 Mio. Erwerbstätigen. Die Arbeitslosenquote stieg aufgrund wirtschaftlicher Stagnation jedoch auf 6 %. Die Zahl der Asylsuchenden ging 2024 zurück. Die Zuwanderung bleibt weiterhin ein wichtiger Faktor für die Bevölkerungsentwicklung insgesamt.

Bevölkerungszahlen und Haushalte

Ende 2023 lebten rund 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Die Zahl der Privathaushalte stieg dabei seit 2000 um 7,5 % auf knapp 40,2 Mio. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2023 bei 2,03 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten 75 % der Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung des Europäischen Umfeldes

Die europäische Wirtschaft wuchs 2024 um 0,9 %, die Arbeitslosenquote sank auf 6,1 %. Global wird für die großen Volkswirtschaften ein Wachstum von etwa 3 % erwartet. Die wirtschaftliche Entwicklung wird jedoch weiterhin durch politische, geostrategische und klimatische Einflüsse stark beeinflusst.

Standort Buxtehude

Allgemeine Standortinformationen

Buxtehude bietet als Wohnort zahlreiche Vorteile für private Haushalte und Familien. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Lage und eine hohe Lebensqualität aus. Im Jahr 2024 lag die Arbeitslosenquote bei 4,7 %, was einen leichten Rückgang im Vergleich zu 2023 mit 4,9 % darstellt. Damit bleibt die Arbeitslosenquote im Vergleich zu anderen Regionen niedrig, was auf eine robuste lokale Wirtschaft hinweist.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Ein weiterer großer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Buxtehude ist gut an das Bahnnetz der Deutschen Bahn und den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angebunden. Dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an Hamburg und andere umliegende Städte, was besonders für Pendler und Familien attraktiv ist.

Bildungs- und Betreuungsangebote

Familien profitieren in Buxtehude von einer hervorragenden Infrastruktur, die eine Vielzahl von Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten umfasst. Es gibt zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine umfassende Betreuung und Bildung für Kinder aller Altersgruppen sicherstellen. Darüber hinaus bietet die Stadt vielfältige Freizeit- und Kulturangebote, die zur hohen Lebensqualität beitragen.

Wohnungsmarkt und Lebensqualität

Der Wohnungsmarkt in Buxtehude ist jedoch angespannt, was die Suche nach preisgünstigem Wohnraum zu einer Herausforderung macht. Die Stadt bemüht sich, durch Vermittlung verschiedener Förderprogramme zur Schaffung von sozialem Wohnraum, den Bedarf an solchem zu decken und bezahlbaren Wohnraum für Familien bereitstellen zu lassen. Solche Maßnahmen sind wichtig, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und Familien eine stabile und erschwingliche Wohnsituation zu bieten.

Die malerische Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Hamburg machen Buxtehude zu einem attraktiven Wohnort.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einem Jahresüberschuss von 337.780,73 € abgeschlossen werden. Alle wesentlichen Planungsgrößen werden im Folgenden dargestellt:

Wesentliche Planungsgrößen	**PLAN 2025** **T€**	PLAN 2024 T€	**IST 2024** **T€**	Abw. 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	**3.515,0**	3.430,0	**3.440,0**	10,0
Instandhaltungsaufwendungen	**590,0**	580,0	**743,5**	163,5
Zinsaufwendungen	**470,0**	480,0	**478,7**	-1,3
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	**700,0**	450,0	**337,8**	-112,2

Deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen als geplant resultieren unter anderem aus mehreren Wasserschäden, Instandsetzungen mehrerer Abwasserleitungen sowie technischer Instandsetzungen von Aufzügen und zentralen Heizanlagen in verschiedenen Objekten. Instandhaltungsmaßnahmen dieser Art sind in den meisten Fällen nicht vorhersehbar und werden die Annahmen der BWG auch in Zukunft beeinflussen. Aufgrund der Unternehmensgröße der BWG führen diese Aufwendungen zu deutlichen Abweichungen von den Planzahlen.

Investitionstätigkeiten	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Instandhaltung	23,0	28,8	24,4
Groß-Instandhaltung	720,5	699,5	444,5
Regiebetrieb	207,7	178,7	143,3
Modernisierungsmaßnahmen	583,0	480,5	389,7
Neubautätigkeit / Ausbau / Bauvorbereitung	758,1	207,8	431,8
Erwerbskosten	0,0	640,1	0,0
Gesamtinvestitionen	**2.292,3**	**2.235,4**	**1.433,7**
abzüglich Tilgungszuschuss Neubau	**0,0**	**0,0**	**-654,0**

In den Positionen Modernisierungsmaßnahmen und Neubautätigkeit/Ausbau/Bauvorbereitung sind in dem Jahr 2024 Fördermittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen ausgezahlt worden. Diese betreffen das CO_2-Monitoring mehrerer Liegenschaften, die Modernisierung der Apensener Straße 14-16 und die Dämmung der Außenwand der Sigebandstraße 8/10. Weiterhin wurde über das Förderprogramm für Pilotprojekte in der Seriellen Sanierung aus der entsprechenden Bundesförderung eine Machbarkeitsstudie über die serielle Sanierung der Immobilie Heitmannsweg 7 ausgezahlt. Die Gesamtsumme der Fördermittel im Jahr 2024 beträgt 313.597,26 €.

Für den Bereich der Neubautätigkeit/Ausbau/Bauvorbereitung wurde wieder deutlich mehr aufgewendet als im Vorjahr. Prägend ist vor allem der Dachausbau in der Apensener Straße 14-16, wodurch vier neue Wohnungen entstanden sind. Im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen ist auch die Gesamt-Modernisierung des sonstigen Gebäudebestandes der Apensener Straße 14-16 ein wesentlicher Bestandteil.

Neubauvorhaben wurden aufgrund der aktuell hohen Baukosten und gleichzeitig ungünstigen Finanzierungsmöglichkeiten erneut nicht realisiert.

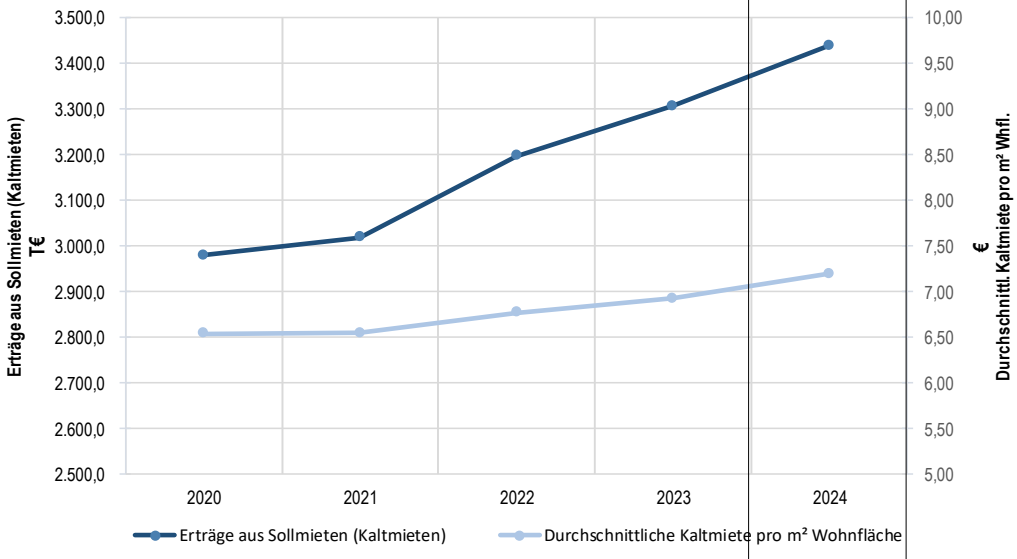
Neu erstellte Fahrradboxen im Bestand der BWG:

Die ersten beiden Fahrradboxen in der Stader Straße . . .

. . . Boxen 9 und 10 im Fichtenweg . . .

. . . Boxen 4 bis 7 in der Sachsenbergstraße.

Entwicklung der Erträge aus Sollmieten (Kaltmieten)



Erträge aus Sollmieten in T€ (Kaltmieten)	**2.979,9**	**3.019,0**	**3.197,8**	**3.307,2**	**3.440,0**
Erlösschmälerungen in T€	84,1	57,0	74,3	73,0	90,1
Erlösschmälerungsquote in %	2,8	1,9	2,3	2,2	2,6
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Wohnfläche	**6,54 €**	**6,55 €**	**6,77 €**	**6,93 €**	**7,20 €**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg im Berichtsjahr auf rd. 7,20 €/m² von rd. 6,93 €/m² im Jahr 2023. Wesentlich geprägt ist die aktuelle Durchschnittsmiete durch neue Abschlussmieten von modernisierten Wohnungen, die nach Bewohnerwechsel neu vermietet wurden. Zudem wirkte sich die Mitte 2023 umgesetzte turnusmäßige Mieterhöhung sowie der Ankauf des Grundstücks in der Schanzenstraße im Jahr 2024 über volle 12 Monate aus.

Nennenswerte Leerstände sind durch Wohnungswechsel nicht entstanden. In der Berechnung der Durchschnitts-Nettokaltmiete sind zwei Gewerbeeinheiten und Erträge aus der Vermietung von Pkw-Stellplätzen sowie Carport-Anlagen und Garagen enthalten. Die rein auf Wohnraum bezogene durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt rd. 7,04 €/m².

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Kerngeschäft der BWG als Wohnungsbaugenossenschaft besteht vor allem in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Hieraus ergibt sich im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von 337,8 T€, das ein gutes Ergebnis darstellt, jedoch unterhalb der für 2024 geplanten Zielgröße liegt. Die Abweichung in Höhe von rund 112,2 T€ ist im Wesentlichen auf deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Wie bereits erläutert, sind solche Aufwendungen zur technischen Erhaltung des Gebäudebestandes häufig unvermeidbar, größere Maßnahmen dieser Art jedoch nur schwer planbar. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Sollmieten, abgerechneten Nebenkosten sowie Erlösschmälerungen zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich diese Erlöse um rund 343,1 T€ auf insgesamt 4.501,6 T€ (Vorjahr: 4.158,5 T€). Die Erlösschmälerungen stiegen absolut von 73,0 T€ auf 90,1 T€, was einer Erhöhung der Erlösschmälerungsquote um 0,4 Prozentpunkte auf 2,6 % (Vorjahr: 2,2 %) entspricht – weiterhin ein niedriges Niveau. Mieterhöhungen wurden ausschließlich im Rahmen von Wohnungswechseln vorgenommen. Eine im Jahr 2023 durchgeführte Mieterhöhung entfaltete im Jahr 2024 ihre volle Wirkung. Infolgedessen stiegen die reinen Erträge aus Sollmieten um rund 132,8 T€ auf 3.440,0 T€ (Vorjahr: 3.307,2 T€), siehe auch vorstehende Tabelle.

Elektro-Verwaltungs-PKW der BWG

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet und solide aufgestellt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur 31.12.2024 wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	36.488,9	94,0	35.927,1	94,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.216,2	3,1	1.223,5	3,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	255,5	0,7	29,3	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	867,9	2,2	815,9	2,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	**38.828,5**	**100,0**	**37.995,8**	**100,0**
Eigenkapital	15.629,8	40,3	15.382,6	40,5
Rückstellungen	376,4	1,0	373,9	1,0
Verbindlichkeiten	22.822,3	58,7	22.239,3	58,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	**38.828,5**	**100,0**	**37.995,8**	**100,0**

Das Anlagevermögen beträgt 94 % (VJ 94,6 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.
Das Eigenkapital erhöhte sich um 247,2 T€ auf 15.629,8 T€. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von 337,8 T€, bei einem Abgang von 72,2 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben verringerten sich um 18,4 T€.
Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % (Vorjahr 40,5 %) nach Erhöhung der Bilanzsumme um 832,7 auf 38.828,5 T€ (Vorjahr 37.995,8 T€).

Finanzlage

Die Finanzlage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG war im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Das Finanzmanagement stellte die termingerechte Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicher. Es ist darauf ausgerichtet, neben einem angemessenen Gewinn, hinreichende Eigenmittel für Investitionen in den Bestand zu erwirtschaften. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen bestehen in Euro, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Finanzierungen des Anlagevermögens bestehen aus langfristigen Annuitätendarlehen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG1:

[1] (DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

	Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
+/-	Jahresüberschuss	337,8	260,1
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	825,5	801,8
-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-9,5
-	Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
=	**Cashflow nach DVFA/SG**	**1.163,3**	**1.052,4**
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-219,0	-116,8
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	60,2	247,3
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	2,5	6,3
+	Zinsaufwendungen	478,7	455,8
-	Zinserträge	-3,0	-6,0
-	Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**1.482,7**	**1.639,0**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	313,6	681,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.700,8	-1.534,2
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	0,0	0,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhungen der Bausparguthaben)	-133,5	0,0
+	Erhaltene Zinsen	3,0	6,0
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-1.517,7**	**-847,1**
+	Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	-18,5	4,0
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.293,7	600,0
-	Planmäßige Tilgungen	-770,9	-752,3
-	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-478,7	-455,8
-	Auszahlungen für Dividende	-72,1	-71,7
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-46,5**	**-675,8**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes** (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	**-81,5**	**116,1**
+	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	247,2	131,1
=	**Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)**	**165,7**	**247,2**

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2024	2023	2022
Bestandszahlen				
Eigene Gebäude	Häuser	124	124	123
Wohneinheiten	WE	623	621	620
davon öffentlich gefördert	WE	16	32	32
davon öffentlich gefördert	%	2,57	5,15	5,16
Gewerbe (inkl. der eigengenutzten Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	235	235	229
Fahrradboxen	Anzahl	12	0	0
Wohn-/Nutzfläche	m²	39.795	39.744	39.353
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	38.828,5	37.995,8	37.702,1
Anlagenvermögen	T€	36.488,9	35.927,1	35.352,2
Anlagenintensität	%	94,0	94,6	93,8
Investitionstätigkeit	T€	2.292,3	2.235,4	1.433,7
Eigenkapital	T€	15.629,8	15.382,6	15.190,1
Eigenkapitalquote	%	40,3	40,5	40,3
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	4.501,6	4.158,5	4.057,1
Jahresüberschuss	T€	337,8	260,1	685,5
Geschäftsguthaben	T€	2.448,9	2.467,4	2.463,3
Rücklagen	T€	12.416,8	12.181,8	12.031,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.163,3	1.052,4	1.479,2
Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen				
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	1,7	4,5
Instandhaltungskosten (pro Monat)	€/m²	1,6	1,5	1,0
Bestandsmodernisierung (pro Monat)	€/m²	1,3	1,0	0,8
Erträge aus Sollmieten	T€	3.440,0	3.307,2	3.197,8
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²	7,20	6,93	6,77
Fluktuation	WE	44,0	37,0	44,0
Fluktuationsquote	%	7,1	6,0	7,1
Mietenmultiplikator	Faktor	10,6	10,9	11,1
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,6	6,9	6,9

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die anhaltenden globalen Krisen beeinflussen weiterhin die Wachstumserwartungen für Deutschland. Die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft werden unmittelbar durch den andauernden Krieg in der Ukraine, die Entwicklungen im Nahen Osten sowie durch Zins- und Zollpolitik und zunehmenden Protektionismus negativ beeinflusst. Dies führt zu Unsicherheiten in der deutschen Wirtschaft insgesamt. Besonders betroffen ist die Wohnungswirtschaft durch eine sich ständig ändernde und kaum mehr zu durchschauende Förderlandschaft, die planbare Investitionen erschwert. Es bleibt abzuwarten, wie schnell sich die neue Bundesregierung formieren und diesbezüglich aufstellen wird.
Die weiterhin hohen Baukosten und die auch für die nächsten Monate zu erwartenden erhöhten Finanzierungssätze lassen Neubauvorhaben für die BWG weiterhin nicht zu. Ohne externe Förderung durch Bund, Land oder Kommune wären Mieten im Bereich von rund 18 EUR/m² erforderlich, um die Genossenschaft durch ein Neubauvorhaben nicht zusätzlich zu belasten.
Branchenspezifische Risiken wie der Mangel an Handwerks- und Bauleistungen oder weitere Verschärfungen in Bezug auf die Mieterhöhungspolitik stellen keine existenzielle Gefahr für die BWG dar. Unsere zurückhaltende Mietpreisfindung gewährleistet auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum im Großraum Hamburg und damit eine dauerhafte Vermietbarkeit.
Die Kombination aus geopolitischen Konflikten, ökonomischen Unsicherheiten und einem derzeit innenpolitischen Umfeld ohne Klarheit und Verlässlichkeit erfordert von der BWG ein aktives und flexibles Risikomanagement.
Die BWG plant sämtliche größeren Modernisierungsmaßnahmen so weit wie möglich im Voraus. Entlang eines parallel entwickelten Klimapfades werden Investitionen terminiert und in die gesamte Unternehmensplanung eingebettet. Ein der Größe und Art der Genossenschaft angemessenes Risikomanagementsystem unterstützt und sichert die wirtschaftliche Planung und Entwicklung. Es basiert im Wesentlichen auf regelmäßig fortgeschriebenen Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie einem Langzeit-Investitionsplan. Zur Überwachung verschiedener Abläufe wird ein umfangreiches internes Kontrollsystem genutzt. Für die Genossenschaft sind keine nachhaltigen Risikoeinflüsse erkennbar, weder für die Vermögens-, Finanz- noch Ertragslage. Der Kapitalabfluss für Ausgaben der Bewirtschaftung ist durch konstante Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt. Langfristige Fremdmittel bestehen überwiegend in Form von dinglich gesicherten Annuitätendarlehen. Zinsänderungsrisiken, die durch zukünftige Anschlussfinanzierungen auslaufender Darlehen entstehen, werden durch rechtzeitige Vereinbarungen mit den jeweiligen Darlehensgebern so weit wie möglich minimiert. Es wird darauf geachtet, dass höhere Anschlussfinanzierungen nicht zeitgleich zusammentreffen, um ein mögliches Klumpenrisiko zu vermeiden.
Das eigene Risikofrühwarnsystem erkennt über verschiedene Kennzahlen mögliche negative Entwicklungen, sodass rechtzeitig darauf reagiert werden kann. Fast sämtliche Sollmieten werden per Einzugsermächtigung eingezogen, wodurch Zahlungsstromschwankungen weitestgehend vermieden werden. Ein Risiko durch das Ausbleiben dieser regelmäßigen Zahlungseingänge ist nicht erkennbar. Aufgrund der kontinuierlichen Instandhaltung der Wohnungen und Gebäude sowie der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand und damit verbundene Mietausfälle nicht zu erwarten. Die Mitarbeiter der BWG werden kontinuierlich fortgebildet. Durch gezielte Stellenbesetzungen und Anpassungen interner Prozesse wird dem Risiko von Personalausfällen begegnet. Interne Datenschutz-Schulungen mindern zudem das Risiko eines Cyberangriffs. Gleichzeitig wird das IT-Sicherheitssystem ständig überwacht und auf dem aktuellen Stand gehalten

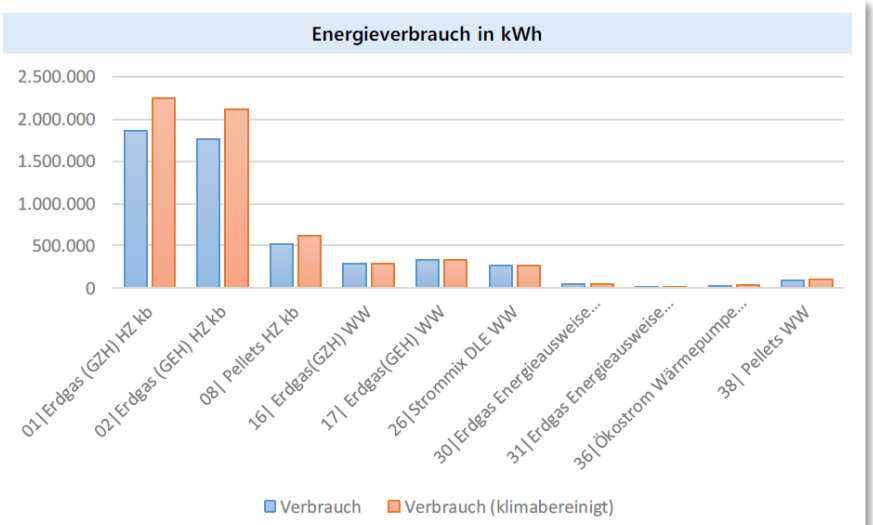
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG (BWG) setzt seit mehreren Jahren verschiedene Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität um. Seit 2022 wurden zentrale Heizanlagen aufgerüstet, um technische Werte der Anlagen im laufenden Betrieb zu überwachen. Dadurch können Fehler frühzeitig erkannt und oft kurzfristig behoben werden, was gleichzeitig erhebliche energetische Einsparpotenziale ermöglicht, lange bevor eine umfassende Modernisierung der Gebäude erforderlich wird.
In den kommenden Jahren wird der Schwerpunkt der BWG auf den Modernisierungen der Bestandsgebäude liegen. Ziel ist es, die Gebäude mit möglichst geringem baulichem Aufwand so zu ertüchtigen, dass sie CO_2-neutral betrieben werden können. Die BWG strebt an, Modernisierungen gemeinsam mit ihren Handwerkspartnern zu standardisieren, um sowohl zeitliche als auch wirtschaftliche Einsparungen zu erzielen.
Durch diese Vorgehensweise werden auch in Zukunft die im Marktverhältnis preiswerten und gleichzeitig modern sowie energiearmen Wohnungen der BWG gut vermietbar sein.

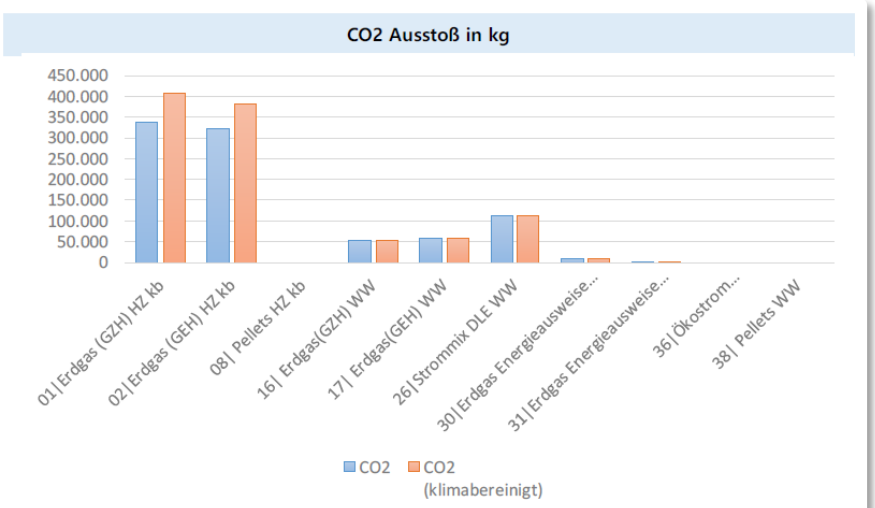
4. Prognosebericht

Die kommenden Jahre werden auch für die BWG in besonderer Weise herausfordernd sein. Es wird ein großer Kraftakt, alle notwendigen Maßnahmen der Gebäudemodernisierung umzusetzen. Gleichzeitig ergeben sich aber auch große Möglichkeiten für die BWG, ihren Gebäudebestand umweltfreundlich und modern zu gestalten und zu betreiben. Hier wird die BWG weiter ihren bereits eingeschlagenen Weg gehen.
Ein aktuelles Beispiel ist die Modernisierung der Gebäude in der Apensener Straße 14-16 in Buxtehude. Die vormals 10 Wohnungen wurden mit eigenen Gas-Etagenheizungen beheizt. Nach der Modernisierung werden insgesamt 12 Wohnungen von zwei Wärmepumpen mit Heizenergie versorgt. Vor der Modernisierung lag der Endenergieverbrauch bei rund 167 kWh/(m²*a), danach bei 28 kWh/(m²*a). In der Energieeffizienzklasse stieg das Gebäude von der Klasse F auf A+ und entspricht damit einem Effizienzhaus 40.
Bei der zu erwartend weiterhin starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, werden die Immobilien der BWG nicht nur einen im Verhältnis des Mietmarktes Buxtehude niedrigen Mietzins haben, sondern zudem klimafreundlich sein. Es wird sich zeigen, dass die Mitglieder der BWG in ihren Wohnungen einen deutlich geringeren CO_2-Ausstoß durch das Wohnen haben werden als Bewohner in vergleichbar alten Gebäudebeständen.
Wo möglich wird die BWG zudem ihre Wohnungen nicht nur technisch modernisieren, sondern auch mit Balkonen ausstatten, um den Wohnwert zu erhöhen.
Für die BWG ist im Ergebnis ein weiterhin positiver Geschäftsverlauf zu erwarten. Leerstände und damit verbundene Mietausfälle werden nur im geringen Maß erwartet. Dafür sprechen auch die nachhaltig guten Lagen der Grundstücke der BWG.
Zusätzlich zur technischen Überwachung der zentralen Heizungsanlagen verfügt die BWG über ein aktives CO_2-Monitoring. Erste Ergebnisse zeigen, dass die BWG auf dem richtigen Weg ist, ihre CO_2-Reduktionsziele zu erreichen. Verschiedene Maßnahmen greifen bereits: Vier Photovoltaikanlagen versorgen Mieter und die Geschäftsstelle mit umweltfreundlichem Strom, und zwei Fahrzeuge des BWG-Fuhrparks werden vollständig bzw. überwiegend elektrisch betrieben. Zwei Neubauten werden durch Wärmepumpen versorgt, Gas-Etagenheizungen werden durch zentrale Wärmepumpen ersetzt.

Erste Ergebnisse aus dem aktiven CO_2-Monitoring, basierend auf dem Verbrauchsjahr 2023:



Energieträger	Verbrauch	Verbrauch (klimabereinigt)
Erdgas	4.318.648	5.044.514
Pellets	600.528	720.634
Strom Warmwassser Durchlauferhitzer	266.756	266.756
Strom Wärmepumpe	31.764	38.117
Gesamtergebnis	**5.217.696**	**6.070.021**



Energieträger	CO2	CO2 (klimabereinigt)
Erdgas	783.403	915.075
Pellets	-	-
Strom Warmwassser DLE	113.105	113.105
Strom Wärmepumpe	-	-
Gesamtergebnis	**896.507**	**1.028.180**

Rund 83 % des klimabereinigten Gesamt-Energieverbrauchs entfallen noch auf den Energieträger Erdgas. Gleichzeitig entfallen rund 89 % des gesamten CO_2-Ausstoßes auf diesen Energieträger.

Die Emissionsquellen resultieren aus:

- Scope 1: Direkte Emissionen: 915 t CO_2-Äq/a
- Scope 2: Indirekte Emissionen: 113 t CO_2-Äq/a.

Die BWG ist erkennbar auf einem guten Weg, ihre gesetzlich vorgegebenen und auch selbst gesteckten Ziele zu erreichen, indem sie auf den künftigen Verzicht von fossilen Energien setzt, um die CO_2-Emissionen insgesamt zu senken.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Ergebnis von rund 700 T€ erwartet. Die wesentlichen Planungsgrößen lauten wie folgt:

Wesentliche Planungsgrößen	**IST 2024 T€**	**PLAN 2025 T€**
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.440,0	3.515,0
Instandhaltungsaufwendungen	743,5	590,0
Zinsaufwendungen	478,7	470,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	**337,8**	700,0

Wie auch in den Vorjahren, wird die BWG weiterhin mit mehreren Unsicherheiten umgehen müssen. Einzel-Wohnungsmodernsierungen sind oft nicht planbar, da sie nur bei Wechsel des Bewohners umgesetzt werden. Bei größeren Bauvorhaben kommt es immer wieder zu Verschiebungen, die von der BWG nur begrenzt oder gar nicht beeinflusst werden können. Die Risiken aus zeitlichen Verschiebungen der Vorhaben sind in der Unternehmensplanung so weit wie möglich berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur sehr schwer eingeschätzt werden, da vor allem internationale Einflüsse auf die Märkte, insbesondere auf die Zinsentwicklung nicht vorhersehbar sind. Es kann demnach zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Buxtehude, den 27. Mai 2025

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

Modernisierung der Apensener Straße 14 und 16

Vorher . . .

(links) Ehemals Bodenraum . . .

(rechts) . . . jetzt Wohnraum.

. . . nachher!

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In dem Berichtszeitraum, dem Geschäftsjahr 2024, fanden sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen sich der Aufsichtsrat umfassend – sowohl schriftlich als auch mündlich – über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert hat. Schwerpunkte lagen dabei insbesondere auf den Themen Liquidität, Rentabilität und Kapitalverwendung sowie auf den Planungen zur Instandhaltung, Modernisierung und zu Neubauvorhaben.

Darüber hinaus tagte der Prüfungsausschuss einmal und der Bauausschuss viermal. Zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurden ohne Beteiligung des Vorstandes durchgeführt. Alle dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungs- und Prüfungsaufgaben pflichtgemäß wahrgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde im Zeitraum vom 4. September bis 2. Oktober 2024 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt. Die Prüfung erfolgte in den Geschäftsräumen der BWG, im Rahmen mobilen Arbeitens sowie im digitalen und telefonischen Austausch mit der zuständigen Prüferin. Die abschließende Besprechung fand in Präsenz statt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt, und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Die durch den Aufsichtsrat bzw. den Prüfungsausschuss durchgeführten Prüfungen der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 ergaben keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die gesetzlich geforderten Angaben enthält.

Die im Rahmen der Jahresabschlusserstellung vorgenommenen Rücklagenzuführungen – 35.000 € zur gesetzlichen Rücklage, 100.000 € zur Bauerneuerungsrücklage sowie 100.000 € zur freien Rücklage – wurden gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen.

Im laufenden Jahr endet die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Stefan Babis und Christian Wilkens, beide Mitglieder des Prüfungsausschusses. Beide stellen sich zur möglichen Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG seinen Dank für die im Berichtsjahr geleistete engagierte Arbeit aus.

Buxtehude, den 27. Mai 2025

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	16.376,18	16.376,18	11.272,67
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	35.157.646,48		34.261.191,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	567.664,51		609.169,98
3. Grundstücke ohne Bauten	9.068,57		9.068,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.583,07		121.052,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.978,01		367.790,92
6. Anlagen im Bau	228.028,89		447.216,09
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	36.470.969,53	98.885,16
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:		**36.488.845,71**	**35.927.147,07**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	1.189.623,81		1.199.847,05
2. Andere Vorräte	26.597,70	1.216.221,51	23.644,19
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	12.424,93		8.377,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	243.056,18	255.481,11	20.984,74
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	165.723,03		247.174,32
2. Bausparguthaben	702.185,13	867.908,16	568.663,82
UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:		**2.339.610,78**	**2.068.691,32**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
BILANZSUMME		**38.828.456,49**	**37.995.838,39**

PASSIVA		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL				
I. GESCHÄFTSGUTHABEN				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		105.067,67		93.926,94
2. der verbliebenen Mitglieder		2.343.865,25		2.361.085,09
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	2.448.932,92	12.344,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.833,18 €			(14.114,91)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN				
1. Gesetzliche Rücklage		1.337.706,32		1.302.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahresüberrschuss im Geschäftsjahr:	**35.000,00 €**			(27.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		10.488.765,49		10.388.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahresüberrschuss im Geschäftsjahr:	**100.000,00 €**			(100.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		590.324,97		490.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahresüberrschuss im Geschäftsjahr:	**100.000,00 €**		12.416.796,78	(23.000,00)
III. BILANZGEWINN				
1. Gewinnvortrag		661.293,24		623.413,72
2. Jahresüberschuss		337.780,73		260.032,98
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-235.000,00		-150.000,00
			764.073,97	
EIGENKAPITAL insgesamt:			**15.629.803,67**	**15.382.599,51**
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		116.387,56	376.387,56	113.964,50
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. gegenüber Kreditinstituten		21.181.704,23		20.657.776,69
2. gegenüber anderen Kreditgebern		19.974,35		21.102,03
3. aus erhaltenen Anzahlungen		1.216.178,31		1.160.463,50
4. aus anderen Lieferungen und Leistungen				
a) aus Vermietung		4.740,10		4.455,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		314.393,63		227.462,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten		85.274,64	22.822.265,26	168.014,27
- davon aus Steuern:	7.240,76 €			(8.095,96)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
BILANZSUMME			**38.828.456,49**	**37.995.838,39**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

G+V	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.501.598,50		4.158.520,43
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		2.160,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.349,67	4.527.108,17	7.810,73
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.223,24	162.374,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		12.071,00	11.363,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		192.073,64	126.531,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-1.733.933,80	-1.700.684,32
ROHERGEBNIS		**2.987.095,77**	**2.768.076,07**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-785.436,75		-711.371,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-168.788,33	-954.225,08	-160.072,34
- davon Altersversorgung: 2.442,60 €			(2.442,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-825.472,62	-801.905,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-293.125,27	-284.947,83
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.957,03	5.993,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-478.709,23	-455.760,47
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 56,09 €			(40,68)
12. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		**438.580,60**	**360.072,37**
13. Sonstige Steuern		-100.799,87	-100.039,39
JAHRESÜBERSCHUSS		**337.780,73**	**260.032,98**
14. Gewinnvortrag	661.293,24		623.413,72
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-235.000,00	426.293,24	-150.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
BILANZGEWINN		**764.073,97**	**733.446,70**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. Allgemeine Angaben

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Buxtehude und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt unter der Nr. 120013 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV n.F.) Beachtung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Von dem Bilanzierungsbeibehaltungswahlrecht gem. § 249 Abs. 2 HGB bezüglich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) wird unverändert seit 2010 Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bis zum 31.12.2023 erfolgten die einschlägig gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung über die Formblätter (Formblatt VO n.F.). Ab dem 01.01.2024 ist die neue Vorordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV n.F.) zu berücksichtigen.
Dabei könnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit den angegebenen Vorjahreswerten nicht vergleichbar sein.
Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**

  Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und Werte erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung (in der Regel liegt eine Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde).

- **Sachanlagen**

  Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte lineare Abschreibung bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den Fremdkosten und in der Regel zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital (Bauzinsen) zusammen. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden außer Fremdkosten die anteiligen Kosten des Regiebetriebes berücksichtigt.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**

  Die planmäßigen Abschreibungen auf die Alt- und Neubauten der Grundstücke mit Wohnbauten einschließlich der zu den Wirtschaftseinheiten gehörenden Tiefgaragen und Läden werden auf der Grundlage einer betriebsgewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Außenanlagen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer in der Regel neu eingeschätzt. So wurde im Jahr 2024 die Restnutzungsdauer für die Objekte Apensener Straße 14+16 nach einer Gesamtmodernisierungsmaßnahme mit energetischen Gesichtspunkten und Erweiterung von zwei zusätzlichen Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss sowie das Objekt Sigebandstraße 8 + 10 für die Dämmung der Außenwände eine Neuberechnung der Restnutzungsdauer durchgeführt. Auch in der Vergangenheit wurde nach umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer in mehreren Objekten unter Berücksichtigung des Baujahres und des Umfangs der Modernisierung erhöht. Auch in den Folgejahren werden nach aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen unter Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen Erhöhungen von Restnutzungsdauern an den jeweils betroffenen Objekten vorgenommen.

- **Grundstücke mit anderen Bauten**

  Einzelne auf gesonderten Grundstücken errichtete Garagen werden auf der Grundlage einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren linear abgeschrieben.

- **Grundstücke ohne Bauten**

  Grundstücke werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten wie insbesondere Kosten der Beurkundung (Notar), Eintragung ins Grundbuch und Vermessungskosten.

- **Technische Anlagen und Maschinen**

  Hierzu gehören nur technische Anlagen und Maschinen, die wirtschaftlich selbständige Einheiten darstellen, wie einzelne Waschmaschinen und Trockner, die in einigen Wohnanlagen den Mietern zur Verfügung gestellt werden, oder spezielle Staubsauger für Heizungsanlagen, die mit Holzpellets betrieben werden. Sie werden mit den Anschaffungskosten bilanziert und gemäß ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer – im Regelfall 5 Jahre – linear abgeschrieben. Die im Bestand befindlichen PV-Anlagen werden mit 20 Jahren linear abgeschrieben.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

  Als Betriebsausstattung sind Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Werkstätten und Lagern, der Fuhrpark aber auch Carports, Fahrrad- und Geräteschuppen sowie Müllboxen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden erstmals Einzel-Fahrradboxen angeschafft und ausgewiesen. Zur Geschäftsausstattung gehören die Einrichtungen in der Verwaltungseinheit wie Büroausstattung, Büromaschinen und EDV- und Telefonanlagen. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. So beträgt die Nutzungsdauer von Carports und Fahrradschuppen in der Regel 30 bis 33 Jahre, von Geräteschuppen und Müllboxen 16 Jahre, von Einzel-Fahrradboxen 5 Jahre und von Kraftfahrzeugen 6 Jahre. Neue Hardware wird mit 3 Jahren und Büromöbel werden mit 13 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis 800,00 € werden im jeweiligen Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

- **Anlagen im Bau**

  In diesem Bilanzposten sind alle Aufwendungen gesondert ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag für unvollendete und noch nicht nutzbare Neubauten angefallen sind, weil sie noch nicht der Abschreibung unterliegen. Nachträgliche Herstellungsmaßnahmen / Modernisierungen werden zum Bilanzstichtag als Zugang auf das jeweilige Anlagekonto gebucht und unterliegen für das Geschäftsjahr somit der laufenden Abschreibung.

- **Bauvorbereitungskosten**

  Bauvorbereitungskosten wie Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten bzw. Gebühren für Behörden- oder Verwaltungsleistungen sowie Kosten für Bodenuntersuchung, Baustoffprüfung u. Ä., die bei der Vorbereitung von Bau-, Modernisierungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sowie von Um- und Ausbauten entstehen, werden, soweit sie aktivierungsfähig sind, hier ausgewiesen und zum Bilanzstichtag als Zugang auf das jeweilige Anlagenkonto gebucht und unterliegen für das Geschäftsjahr somit der laufenden Abschreibung. Planmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten werden nicht vorgenommen.

- **Geleistete Anzahlungen**

  Bei geleisteten Anzahlungen handelt es sich um vom Unternehmen im Rahmen von Sachanlageinvestitionen erbrachte Vorleistungen auf ein schwebendes Geschäft wie Anzahlungen auf Grundstücke, Gebäude, Maschinen u. Ä. Sie werden nach Abschluss des Geschäftes auf das entsprechende Anlagekonto umgebucht.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen bestehen aus 10 Geschäftsanteilen an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG, die zu Anschaffungskosten angesetzt worden sind. Sie stellen einen nichtabnutzbaren Vermögenswert dar, so dass hierauf keine planmäßigen bzw. nutzungsbedingten Abschreibungen vorzunehmen sind.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- **Unfertige Leistungen**

  Die Bewertung der unfertigen Leistungen, also den mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres, erfolgt zu Einzelkosten. Die Abrechnung erfolgt im nachfolgenden Geschäftsjahr.

- **Andere Vorräte**

  Hier werden die Bestände der Heizungspellets, aber auch Bestände an Kleinmaterialien der Instandhaltungswerkstätten aufgeführt. Die Pellets-Bestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren und die Kleinmaterialien einzeln bewertet.

- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

  Sämtliche Forderungen werden zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Risiken werden einzeln wertberichtigt.

- **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

  Die flüssigen Mittel werden in Höhe der Nennwerte des Kassenbestandes und der nachgewiesenen Kontensalden ausgewiesen. Die Bewertung der Bausparguthaben erfolgt in Höhe der nachgewiesenen Ansparsummen.

- **Geschäftsguthaben**

  Anstelle des gezeichneten Kapitals wird der Betrag der Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Nennwert ausgewiesen. Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgt entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Der Betrag der Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder wird gesondert angegeben. Der gesonderte Ausweis von gekündigten Geschäftsguthaben erfolgt freiwillig. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile werden entsprechend § 337 Abs. 1 Satz 4 HGB nachrichtlich erwähnt.

- **Ergebnisrücklagen**

  Gemäß Satzung sind bei der Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages als gesetzliche Rücklage zu bilden, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Andere Ergebnisrücklagen oder Bauerneuerungsrücklagen können gebildet werden.

- **Bilanzgewinn**

  Der Bilanzgewinn setzt sich aus dem jeweiligen Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag, dem Gewinn- bzw. Verlustvortrag sowie den Einstellungen in bzw. den Entnahmen aus Ergebnisrücklagen zusammen. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere über die Deckung eines Bilanzverlustes beschließt die Mitgliederversammlung.

- **Rückstellungen**

  Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden unverändert beibehalten und sollen in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsmäßig verbraucht werden. Für die Bewertung gilt weiterhin § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB a. F. Daher kommt eine Abzinsung der Rückstellungen nicht in Betracht. Ebenso wenig sind künftige Kosten- und Preissteigerungsraten zu berücksichtigen.

  Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlauzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Für die erstmalige Zuführung von langfristigen Rückstellungen im Jahre 2010, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

- **Verbindlichkeiten**

  Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne des § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem aufgestellten VERBINDLICHKEITENSPIEGEL, der auch die Art und Form der Sicherheiten enthält.

Doppelhaushälfte im Otto-Preuße-Weg

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...													
		Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	29.958,36	15.754,89	-476,00			45.237,25	-18.685,69	-10.651,38		-476,00		-28.861,07	16.376,18	11.272,67
Immaterielle Vermögens-gegenstände gesamt	**29.958,36**	**15.754,89**	**-476,00**			**45.237,25**	**-18.685,69**	**-10.651,38**		**-476,00**		**-28.861,07**	**16.376,18**	**11.272,67**
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	49.689.447,61	1.606.686,57	-313.587,26	320.560,32		51.303.107,24	-15.428.256,53	-717.204,23		-313.587,26		-16.145.460,76	35.157.646,48	34.261.191,08
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.169.098,52			1.063,01		1.170.161,53	-559.928,54	-42.568,48				-602.497,02	567.664,51	609.169,98
3. Grundstücke ohne Bauten	9.068,57					9.068,57							9.068,57	9.068,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	144.593,60	46.039,11				190.632,71	-23.541,00	-8.508,64				-32.049,64	158.583,07	121.052,60
5. Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	875.954,85	27.453,35	-3.950,14			899.458,06	-508.163,93	-45.266,26		-3.950,14		-549.480,05	349.978,01	367.790,92
6. Anlagen im Bau	447.216,09	4.824,60		-224.011,80		228.028,89							228.028,89	447.216,09
7. Bauvorbereitungskosten	98.885,16		-1.273,63	-97.611,53				-1.273,63		-1.273,63				98.885,16
8. Geleistete Anzahlungen	0,00													0,00
Sachanlagen gesamt	**52.434.264,40**	**1.685.003,63**	**-318.811,03**	**0,00**		**53.800.457,00**	**-16.519.890,00**	**-814.821,24**		**-318.811,03**		**-17.329.487,47**	**36.470.969,53**	**35.914.374,40**
III. Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	1.500,00					1.500,00							1.500,00	1.500,00
Finanzanlagen gesamt	**1.500,00**					**1.500,00**							**1.500,00**	**1.500,00**
Anlagevermögen insgesamt	**52.465.722,76**	**1.700.758,52**	**-319.287,03**			**53.847.194,25**	**-16.538.575,69**	**-825.472,62**	**0,00**	**-319.287,03**	**0,00**	**-17.358.348,54**	**36.488.845,71**	**35.927.147,07**

2) Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände resultieren aus der Anschaffung von Lizenzen.

3) Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich hauptsächlich aus aktivierten Wohnungs- und Badsanierungen, die Gebäudemodernisierung der Apensener Straße 14-16 und dem damit verbundenen Ausbau des Daches mit zwei zusätzlichen Wohnungen zusammen. Weiterhin wurden 12 Fahrradboxen angeschafft und vermietet.

4) In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.189.623,81 € (Vorjahr 1.199.847,05 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „Andere Vorräte“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten.

5) Die **Forderungen aus Vermietung und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind dem nachfolgenden **FORDERUNGSSPIEGEL** zu entnehmen:

FORDERUNGSSPIEGEL

Art der Forderung	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	12.424,93 (8.377,20)	12.424,93 (8.377,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	243.056,18 (20.984,74)	243.056,18 (10.016,17)	0,00 (10.968,57)	 (0,00)
Gesamtbetrag	**255.481,11** (29.361,94)	**255.481,11** (18.393,37)	**0,00** (10.968,57)	**0,00** (0,00)

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die in den Flüssigen Mittel enthaltenen Guthaben bei Kreditinstituten zusammen mit dem Kassenbestand betragen 165.723,03 € (Vorjahr: 247.174,32 €). Die Bausparguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 133.521,31 € auf jetzt 702.185,13 € erhöht (Vorjahr: 568.663,82 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.

6) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.

7) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2024 ausgeschiedenen Mitglieder, aus den gekündigten Geschäftsanteilen sowie um die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder. Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um rd. 17,2 T€ von 2.361,1 T€ auf 2.343,9 T€ vermindert.

8) Die **Ergebnisrücklagen** haben sich gemäß **RÜCKLAGENSPIEGEL** wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme Ergebnisrücklagen wegen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.302.706,32	**35.000,00** (27.000,00)	0,00 (0,00)	1.337.706,32
Bauerneuerungsrücklage	10.388.765,49	**100.000,00** (100.000,00)	0,00 (0,00)	10.488.765,49
Andere Rücklagen	490.324,97	**100.000,00** (23.000,00)	0,00 (0,00)	590.324,97
Gesamtbetrag	**12.181.796,78**	**235.000,00** (150.000,00)	**0,00** (0,00)	**12.416.796,78**

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

9) Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)** und die **Sonstigen Rückstellungen** sind dem **RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL** zu entnehmen.

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Art der Rückstellung	Buchwert am Anfang des Geschäftsjahres	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Inanspruch-nahme	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Rückstellung für Bauinstandhaltung							
Flachdachsanierung	150.000,00						150.000,00
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
Summe	**260.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**260.000,00**
Sonstige Rückstellungen							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57						49.697,57
Rückstellungen für Prüfungskosten	19.000,00	20.000,00				-19.000,00	20.000,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	30.000,00	30.000,00				-30.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00	1.111,25	-1.111,25				8.890,00
Rückstellungen CO2 - Vermieteranteil	6.376,93	3.097,62				-1.674,56	7.799,99
Summe	**113.964,50**	**54.208,87**	**-1.111,25**	**0,00**	**0,00**	**-50.674,56**	**116.387,56**
Gesamtbetrag	**373.964,50**	**54.208,87**	**-1.111,25**	**0,00**	**0,00**	**-50.674,56**	**376.387,56**

10) Die Rückstellung für noch anfallende Kosten der Verkaufsgrundstücke in Höhe von 49.697,57 € bleibt infolge der Anwendung des Bilanzierungsbeibehaltungswahlrechts (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB) unverändert bestehen, da nach Unternehmenseinschätzung die eigentlich aufzulösenden Beträge künftig bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssten. Aufgrund dessen ergibt sich nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB zum 01.01.2024 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.873,59 € und zum 31.12.2024 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 4.883,05 €.

11) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte werden im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Art der Verbindlichkeit		davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert	
	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€ 	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.171.085,33 (20.657.776,69)	845.277,37 (2.187.632,10)	3.502.501,38 (2.726.638,76)	16.823.306,58 (15.743.505,83)	21.171.085,33 (20.657.776,69)	Grund-pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.974,35 (21.102,03)	1.131,62 (1.127,68)	4.566,26 (4.550,32)	14.276,47 (15.424,03)	19.974,35 (21.102,03)	Grund-pfandrechte
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.618,90 (84.759,81)	10.618,90 (84.759,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	1.216.178,31 (1.160.463,50)	1.216.178,31 (1.160.463,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.740,10 (4.455,42)	4.740,10 (4.455,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.393,63 (227.462,47)	314.393,63 (213.758,72)	0,00 (13.703,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	85.274,64 (83.254,46)	63.618,33 (61.907,00)	15.719,35 (14.499,33)	5.936,96 (5.320,75)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	**22.822.265,26** (22.239.274,38)	**2.455.958,26** (3.714.104,23)	**3.522.786,99** (2.759.392,16)	**16.843.520,01** (15.764.250,61)	**21.191.059,68** (20.678.878,72)	

Vorjahreszahlen in Klammern ( )
*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 78.033,88 € (Vorjahr: 75.158,50 €)

12) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 3.440,0 T€ (Vorjahr: 3.307,2 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a. Erträge aus PV-Anlagen sind in Höhe von 3,2 T€ (Vorjahr: 2,4 T€) entstanden.

2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 12,1 T€ (Vorjahr: 11,4 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,0 T€ (Vorjahr 9,5 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr: 1,1 T€), Erträge aus Fördermitteln (E-Kfz) in Höhe von 0,0 T€ (4,5 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 139,9 T€ (Vorjahr: 70,7 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,0 T€ (Vorjahr: 4,0 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren betragen im Berichtsjahr 0,0 T€ (Vorjahr: 0,4 T€). Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sind in 2024 ebenfalls nicht vorhanden.

4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 743,5 T€ (Vorjahr: 728,3 T€) enthalten.

5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Sonderabschreibung auf das Anlagevermögen 1,3 T€ (Vorjahr 0,0 T€) und Abschreibungen aus Mietforderungen 0,1 T€ (Vorjahr 2,7 T€) vorgenommen worden.

6) Periodenfremde Aufwendungen aus Aufwendungen aus früheren Jahren sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 0,0 € (Vorjahr: 213,61 €) enthalten.

7) In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind wie im Vorjahr keine Beträge aus Aufzinsungen enthalten.

8) Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 56,09 € (Vorjahr: 40,68 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Aufbewahrung.

9) Außerordentliche Erträge und Aufwendungen waren nicht zu verzeichnen.

D. Sonstige Angaben

1) Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2) Es bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für vergebene Aufträge, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von	236.368 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	0 €.

Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:

geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	215.165 €.

3) Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

4) Die **Nachschusspflicht** für die 10 Anteile an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG beträgt **2.500,00 €**.

5) **Die Zahl** der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer:**

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Jahresdurchschnitt 12 Arbeitnehmer beschäftigt, davon ein Mitarbeiter und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeit sowie seit dem 01.08.2022 eine Auszubildende.

Mitarbeiter	2024		2023	
	vollzeit	davon teilzeit	vollzeit	davon teilzeit
Kaufmännisch	5	3	5	3
Auszubildende Kaufmännisch	1	0	1	0
Technisch / Regiebetrieb	6	1	6	1
Gesamt	**12**	**4**	**12**	**4**

Darüber hinaus waren durchschnittlich 17 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

6) **Mitgliederbewegung** gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 15 von 1.764 auf 1.749. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile reduzierte sich um 151 von 14.845 auf 14.694.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.764	14.845	2.375.200,00 €
Zugänge	36	551	88.160,00 €
Abgänge	-51	-702	-112.320,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**1.749**	**14.694**	**2.351.040,00 €**

Gemäß § 17 unserer Satzung beträgt der Wert eines Geschäftsanteils 160,00 €. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, zwei Pflichtanteile zu übernehmen. Im Falle der Wohn- oder Geschäftsraumüberlassung kommen weitere nutzungsbezogene Pflichtanteile und/oder freiwillige Anteile hinzu. Die Höchstzahl aller Geschäftsanteile ist auf insgesamt 70 pro Mitglied begrenzt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf des 6-Familienhauses in der Goethestraße 9 wurden bestehende Mietverträge übernommen. Daraus resultieren zum Berichtsstichtag insgesamt 5-Nichtmitglieder-Geschäfte. Von diesen fünf Mietern haben vier eine Mietkaution geleistet. Die Summe der Kautionen beträgt 3.200 €.

7) **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

8) **Mitglieder des Vorstandes:**

Andrea Albers	Vorstand/Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	Vorstand/BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender

9) **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	Prüfingenieur für Baustatik	Vorsitzender Bauausschuss
Dr. Christian Bücker	Rechtsanwalt und Notar	stellv. Vorsitzender stellv. Schriftführer
Bernd Ritzenhoff	Diplom-Ingenieur, Architekt	Schriftführer Bauausschuss Prüfungsausschuss
Stefan Babis	Geschäftsführer Stadtwerke Buxtehude GmbH	Prüfungsausschuss
Christian Wilkens	Steuerberater	Prüfungsausschuss

10) **Mitgliederversammlung:**

Nach § 32 der Satzung hat einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die nächste ordentliche Mitgliederversammlung wird am 19. Juni 2025 stattfinden.

11) **Forderungen**

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

12) **Compliance**

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

E. Weitere Angaben

Besondere Finanzinstrumente

Es wurden keine besonderen Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wie Swaps, Caps oder ähnliche in Anspruch genommen. Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden ausschließlich Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zehn und dreißig Jahren in Anspruch genommen. Parallel werden bestehende Bauspardarlehen angespart. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 763.012,08 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2024
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2024	71.166,17 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2024	692.907,80 €
Bilanzgewinn	**764.073,97 €**

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 27. Mai 2025

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2024:

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1900	Schanzenstraße 16+18	1	1	
1911	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuße-Weg 6/8	2	2	
	Apensener Straße 12	1	2	
	Bahnstraße 11/13, 15/17, 19/21	6	6	
	Brüningstraße 43/45	2	2	
1913	Viktoria-Luise-Straße 6/8	2	2	
1914	Sigebandstraße 4/6	2	2	
	Giselbertstraße 12/14, 16/18, 20/22, 24/26	8	8	
1935	Apensener Straße 6	1	4	
1938	Goethestraße 9	1	6	
1949	Sigebandstraße 1	1	6	
1950	Sigebandstraße 8/10	1	6	
	Sigebandstraße 3	1	6	
	Heitmanns Weg 1 – 9	5	34	
	Schlesierweg 3/5	2	11	
	Mushardweg 2	1	6	
1951	Mushardweg 4/6	2	15	
	Fichtenweg 1/3	2	12	
	Jork, Kurze Straße 15	2	6	
1952	Fichtenweg 2	1	6	
1953	Fichtenweg 4/6	2	11	
	Apensener Straße 14/16	2	12	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	Schwanmanweg 3	1	7	
	Schwanmanweg 5/7	2	10	
1959	Gartenstraße 20	1	4	
1961	Jork, Kurze Straße 21	6	6	
	Hastedtstraße 4/6	2	15	1 Laden
1963	Leddinstraße 5/7	2	14	

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1964	Rödingweg 1/3	2	32	
1966	Wiesenstraße 35/37	2	8	
	Estetalstr. 28/30 + Hermann-Löns-Str.1 a/b	4	48	
1969	Friedenstraße 8/10	2	32	
	Gartenstraße 22	1	8	
	Estebrügge, Neue Straße 1 a-c	3	12	
	Schillerstraße 8 a/b	2	18	
1972	Friedenstraße 6	1	16	
	Friedenstraße 4	1	6	
	Wiesenstraße 39	1	11	
1975	Schillerstraße 1/3	2	2	
1989	Grothe-Marie-Straße 27	1	17	
1991	Wiesenstraße 42	1	17	
1992	Wiesenstraße 44	1	14	
1994	Wiesenstraße 46	1	14	
1995	Wiesenstraße 48	1	14	
1997	Schlesierweg 6	1	6	
2000	Rödingweg 6	1	8	
2002	Rödingweg 2	1	6	
	Rödingweg 4	1	6	
2004	Apensener Straße 8	1	1	
2005	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
2006	Sigebandstraße 21 A	1	1	
2007	Schlesierweg 4	1	4	
2009	Apensener Straße 10	1	3	
2011	Schlesierweg 1 B	1	6	
2012	Schlesierweg 1 A	1	9	
2013	Schlesierweg 1	1	6	
2014	Pommernweg 2 a-e	5	5	
2021	Apensener Str. 4	1	6	
2022	Jahnstraße 26 C	1	17	
Insgesamt		**124**	**623**	1 Laden 1 Geschäftsstelle

127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken

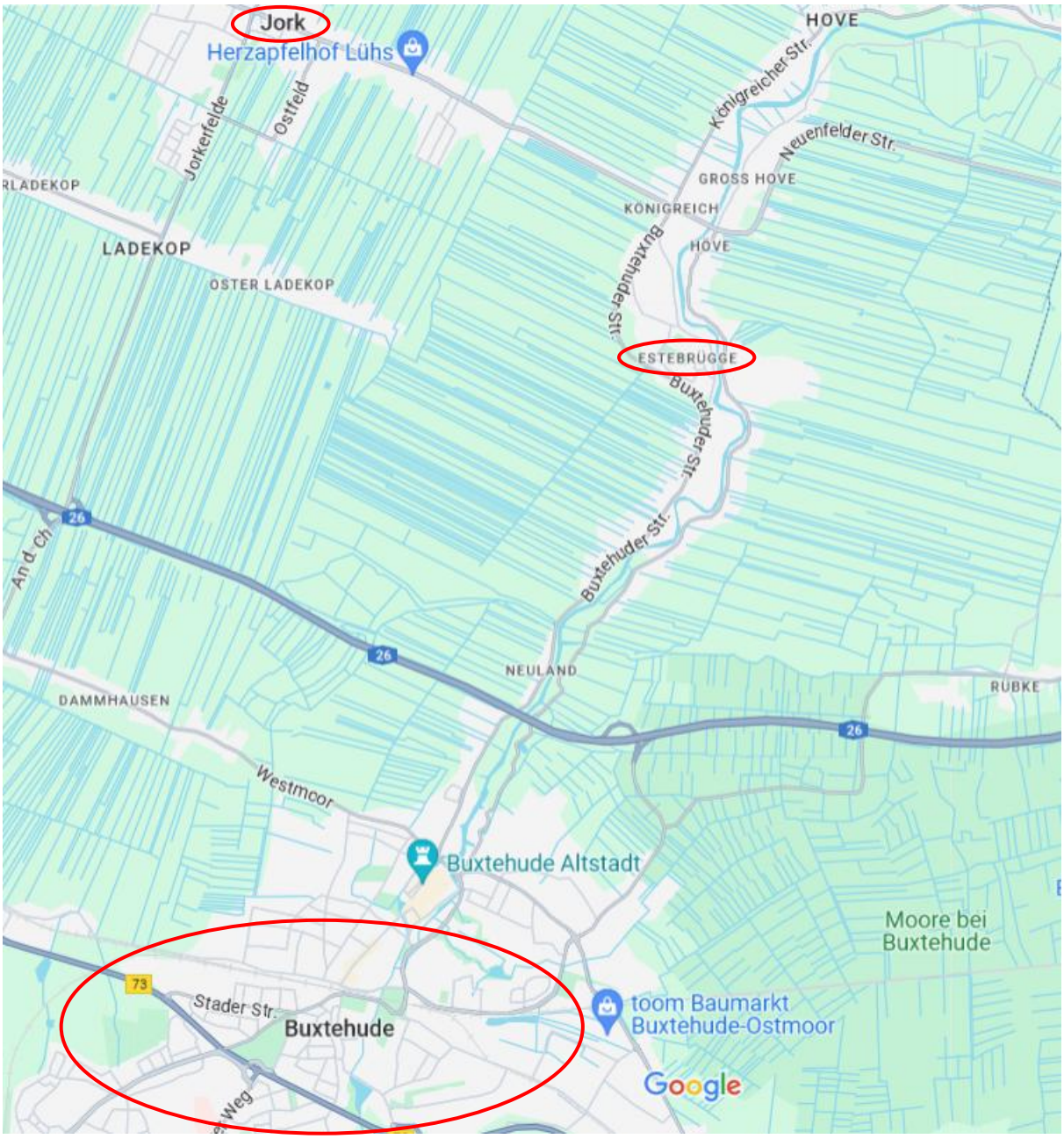
47 Carports auf verschiedenen Grundstücken

61 Einstellplätze im Freien auf verschieden Grundstücken

12 Fahrradboxen auf verschieden Grundstücken

Wohnqualität in Buxtehude und Umgebung

In guten Wohnlagen von Buxtehude liegt der wesentliche Gebäudebestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG. 11 Häuser mit 24 Wohnungen befinden sich zusätzlich in Jork und Estebrügge.



Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE

Impressum

Herausgeber

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Winterstraße 1 a
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 66914-0
Telefax: +49 4161 66914-99
E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de
Internet: www.buxtehuder-wohnungsbau.de

Text und Inhalt

Stefan Conath, Andrea Albers

Layout und Druck

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Bildnachweise

Bilder/Ansichten/Visulisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
  - Abbildung Gebäude Apensener Straße 14/16 auf Deckblatt
  - Grafik: Quelle: GdW Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, dort Seite 9 auf Seite 5
  - Abbildungen Fahrradboxen auf Seite 9
  - Abbildung PKW auf Seite 11
  - Grafiken auf Seite 17
  - Abbildungen Apensener Straße 14/16 auf Seite 19
  - Abbildung Gebäude Otto-Preuße-Weg 6 auf Seite 28

- Ortsgrafik aus Seite 40: Kartengrafik © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
  Logo „Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland“ auf Rückseite

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
  Logo „Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland“ auf Rückseite

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Winterstraße 1a
21614 Buxtehude

Telefon: 04161 / 66914-0
Telefax: 04161 / 66914-99

Internet: www.buxtehuder-wohnungsbau.de
E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de

BWG Homepage

vdw Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND