



# GESCHÄFTSBERICHT 2020

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG





---

## INHALT

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
1. Grundlage des Unternehmens	2
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf	4
3. Risiko- und Chancenbericht	12
4. Prognosebericht	14
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>16</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>17</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2020	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020	19
<b>ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
D. Sonstige Angaben	30
E. Weitere Angaben	34
<b>VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN</b>	<b>35</b>
<b>IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE</b>	<b>38</b>



## LAGEBERICHT

### 1. Grundlage des Unternehmens

Unsere im Jahre 1910 gegründete Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in der Hansestadt Buxtehude. Zum 31.12.2020 verfügten wir über 595 eigene Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in 123 Gebäuden. Weiterhin besitzen wir 127 Garagen, 47 Carports und 38 direkt vermietete Einstellplätze. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr rd. 37.942 m<sup>2</sup>. Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebrügge befinden sich sämtliche Wohnungen in Buxtehude.

Es haben sich Änderungen aus dem Rückbau von zwei Doppelhaushälften in der Apensener Straße 2 und 4 ergeben. An dieser Stelle wurde mit der Errichtung eines 6-Parteien-Hauses begonnen. Weiterhin wurden drei Garagen in der Hastedtstraße und eine Garagenanlage mit 12 Einheiten in der Jahnstraße rückgebaut. Auf diesem Grundstück haben die Arbeiten zur Errichtung eines 17-Parteien-Hauses begonnen.

Unser Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unverändert hoch ist die Nachfrage nach günstigen Mieten bei gleichzeitig gut ausgestatteten und gut nutzbarem Wohnraum in der Hansestadt Buxtehude.

Mietobjekte	Anzahl	
	2020	2019
Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 37.685,9 m <sup>2</sup>	595	597
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von rd. 256,6 m <sup>2</sup> (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	127	142
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	38	38
<b>Mietobjekte insgesamt</b>	<b>809</b>	<b>826</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>37.942</b>	<b>38.159</b>

Erneut haben wir eine niedrige Leerstandsquote von 2,35% aufzuweisen. Diese ergibt sich wie folgt: Von insgesamt 16 leerstehenden Wohnungen sind 12 Wohnungen zum Stichtag nicht modernisiert und wiedervermietet worden, da geplant ist, die Gebäude insgesamt zu modernisieren oder durch Neubauten zu ersetzen. Weitere 4 Wohnungen wurden zum Stichtag modernisiert beziehungsweise standen aufgrund eines Mieterwechsels leer.

Abzüglich dieser gewollten Leerstände betrug die Leerstandsquote in Berichtsjahr 0,34 %. Diese niedrige Quote bestätigt die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes.



Die Fluktuation erhöhte sich auf 47 Wohnungswechsel im Berichtszeitraum auf ein ähnliches Niveau wie in 2018, was entspricht einer Quote von 7,9 % des Bestandes entspricht. Auch diese erneut geringe Fluktuationsquote zeigt deutlich, dass unsere Mieter gern in ihren Wohnungen wohnen. Die mit einer Anzahl von 15 am häufigsten genannte Ursache zur Kündigung wurde mit gesundheitlichen Gründen beziehungsweise einem Wechsel in ein Alten- oder Pflegeheim angegeben. Hinzu kommen 6 Mieter die verstorben sind.

Erfreulicherweise haben sich 6 bereits bei uns wohnende Mitglieder wieder für eine unserer Wohnungen entschieden, immerhin rund 13 % der gesamten Wohnungswechsel im Berichtsjahr.

<b>Gründe für einen Wohnungswechsel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Wohnung zu klein	4	4	3
Wohnung zu groß	1	0	1
Erwerb von Eigentum	2	2	5
Ortswechsel	4	7	3
Verstorben	6	4	5
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche Gründe	15	3	7
Trennung / neuer Partner	7	4	3
Kündigung seitens der Genossenschaft	3	2	2
Sonstige Gründe	5	5	16
<b>Gesamtzahl</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>45</b>
Davon wieder eine Wohnung der BWG	6	5	5



## 2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

### 2.1 Rahmenbedingungen

Nur wenige Kilometer vor den Toren Hamburgs profitiert die Hansestadt Buxtehude mit ihren rund 40.000 Einwohnern von ihrer günstigen Lage. Die Arbeitslosenquote ist zwar auf rund 4,9% gestiegen, liegt aber weiterhin unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Mit einem guten Angebot in Bildung, Sport, Kultur und Freizeit bietet Buxtehude seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Auch aus diesem Grund fordert der Wohnungsmarkt Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Die Nachfrage reicht von einem Ein-Personen-Haushalt junger und älterer Personen bis zu Familien. Diese Gruppen vereint der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum, der jedoch nur in Teilen bedient wird.

Eine der Hauptaufgaben der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist und bleibt, eben diesen preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Die Hansestadt Buxtehude wird auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Wohnstandort bleiben, vor allem für Anbieter wie unsere Genossenschaft.

Das Coronavirus (COVID-19) hat sich seit Beginn des Berichtsjahres 2020 weltweit ausgebreitet, mit starken negativen Einflüssen auf die globalen Volkswirtschaften. So kam es auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im Sozialen und auch im Wirtschaftsleben. Der Bereich der Wohnungswirtschaft hat sich während der Corona-Pandemie als solide und widerstandsfähig erwiesen.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 konnte mit einem Jahresüberschuss von 398.752,41 € abgeschlossen werden. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Größen dargestellt:

	PLAN 2020	IST 2020	Abw. 2020	IST 2019
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.975,0	<b>2.979,9</b>	<b>4,9</b>	2.954,0
Instandhaltungsaufwendungen	430,0	<b>516,3</b>	<b>86,3</b>	426,3
Zinsaufwendungen	500,0	<b>495,3</b>	<b>-4,7</b>	514,5
Jahresüberschuss	200,0	<b>398,8</b>	<b>198,8</b>	461,8

Der Geschäftsverlauf und das Ergebnis des Jahres 2020 waren im Wesentlichen geprägt von zwei Besonderheiten im Vergleich zum Vorjahr. Die Errichtung zweier Neubauten in der Apensener Straße 4 und Jahnstraße 26 c war mit größerem zeitlichem Abstand geplant als er jetzt erfolgt. Aufgrund dessen verschoben sich auch die damit verbundenen Valutierungen von Darlehen.

Abweichungen zur Planung im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund vorsorglicher Instandsetzung von mehreren Leitungssträngen entstanden, die wir zur Vorbeugung gegen erneute Wasserschäden haben durchführen lassen. Weiterhin sind aufgrund der höheren Fluktuation und den damit verbundenen Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohnungswechseln höhere Aufwendungen als geplant entstanden.



<b>Investitionstätigkeiten</b>	<b>2020 T€</b>	<b>2019 T€</b>	<b>2018 T€</b>
Instandhaltung	27,1	26,7	27,6
Groß-Instandhaltung	489,2	399,6	440,9
Regiebetrieb	141,3	152,6	156,3
Modernisierungsmaßnahmen	897,9	229,5	390,2
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	1.162,6	50,3	25,3
Erwerbskosten	90,0	0,0	0,0
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>2.808,1</b>	<b>858,7</b>	<b>1.040,3</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen für unsere Modernisierungsmaßnahmen deutlich erhöht. Mit insgesamt 12 modernisierten Wohnungen haben wir doppelt so viele Wohnungen modernisieren können als es im Vorjahr (6 WE) möglich war. Ob und in welchem Umfang Wohnungen modernisiert werden, entscheiden wir im Rahmen eines Mieterwechsels. Daher ist die Anzahl der möglichen Wohnungsmodernisierungen im Wesentlichen von der Fluktuation abhängig.

In den Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen sind eine Dachmodernisierung (Sigebandstraße 8/10) mit anteilig rund 90 T€ und im Besonderen die Balkonmodernisierung und -erweiterung in der Stader Straße/Sachsenbergstraße mit rund 290 T€ hervorzuheben.

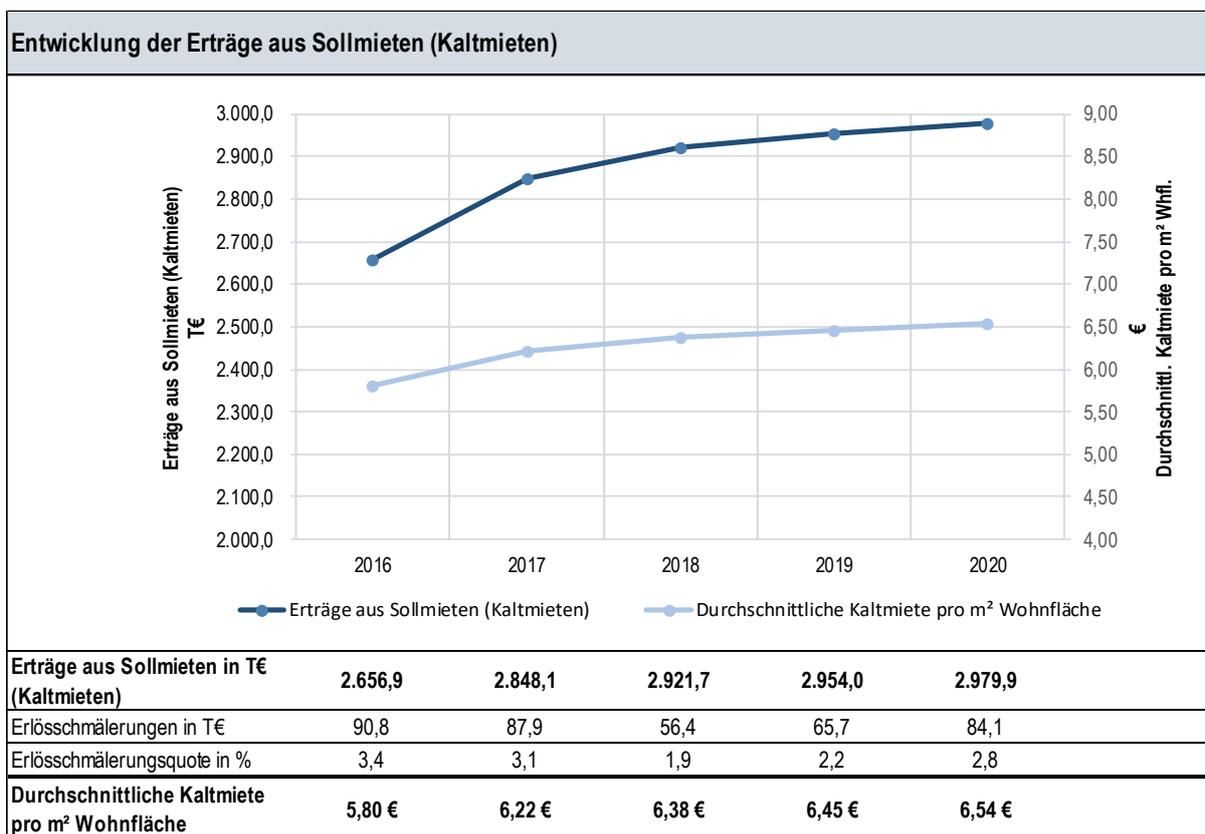
Unsere aktive Neubautätigkeit wird nun deutlich sichtbar. In der Summe der Neubautätigkeit/Bauvorbereitung sind zwei Bauvorhaben in der Apensener Straße 4 und in der Jahnstraße 26 c ausgewiesen.

Erwerbskosten enthalten den Ankauf unseres letzten Erbbau-Grundstückes in Jork zum Jahresbeginn 2020.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 konnte ein Kaufvertrag über ein Grundstück, bebaut mit einem 6-Familienhaus in der Goethestraße 9, Buxtehude, abgeschlossen werden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.01.2021.



Die aktuelle Durchschnitts-Nettokaltmiete stieg im Berichtsjahr von rd. 6,45 €/m<sup>2</sup> in 2019 auf rd. 6,54 €/m<sup>2</sup> in 2020. Diese leichte Anhebung der durchschnittlichen Nettokaltmiete basiert im Wesentlichen auf neue Abschlussmieten im Rahmen eines Mieterwechsels bei modernisierten Wohnungen. Nennenswerte Leerstände sind durch Wohnungswechsel nicht entstanden.



## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens / Ertragslage

### Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Geprägt wird das Ergebnis u.a. durch rund 90 T€ höhere Aufwendungen (516,3 T€) für Instandhaltungen als im Vorjahr (426,3 T€).

In Summe haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, im Wesentlichen bestehend aus Erträgen der Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen, im Berichtsjahr kaum verändert. In 2020 haben sich diese um rund 0,4 T€ auf 3.684,3 T€ (Vorjahr: 3.684,7 T€) verringert. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass wir uns bereits sehr früh, kurz nach Ausbruch der Corona-Pandemie dafür entschieden haben, keine turnusmäßigen Mieterhöhungen durchzuführen. Damit möchten wir einen Beitrag leisten, einen möglichen finanziellen Druck von unseren Mietern zu nehmen, der möglicherweise aufgrund der coronabedingten Umstände entstanden sein könnte.

Die reinen Erträge aus Sollmieten stiegen in 2020 dennoch um rund 26 T€ auf 2.979,9 T€ (Vorjahr: 2.954 T€) an, siehe vorstehende Tabelle. Durch Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen wurden diese Erhöhungen erreicht. Die Erlösschmälerungsquote hat sich absolut um 18,4 T€ auf 84,1 T€ (Vorjahr: 65,7 T€) erhöht.



In 2020 neu angelegtes Staudenbeet in der Wiesenstraße.



## Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide und stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	32.455,2	93,6	31.026,6	93,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	854,6	2,5	810,3	2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21,6	0,1	20,6	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.332,5	3,8	1.416,6	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>34.663,9</b>	<b>100,0</b>	<b>33.274,1</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	14.062,6	40,6	13.725,0	41,2
Rückstellungen	367,6	1,1	367,6	1,1
Verbindlichkeiten	20.233,7	58,3	19.181,5	57,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital (Passiva)</b>	<b>34.663,9</b>	<b>100,0</b>	<b>33.274,1</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 93,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 337,6 T€ zu. Es erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss von 398,8 T€, bei einem Abgang von 70,0 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 8,8 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,6 % (Vorjahr 41,2 %) nach Erhöhung der Bilanzsumme um 1.389,8 T€ auf 34.663,9 T€.

## Finanzlage

Die Finanzlage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG war im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Unser Finanzmanagement stellt eine termingerechte Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicher. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Es ist vorwiegend darauf ausgerichtet, neben einem angemessenen Gewinn, hinreichende Eigenmittel für Investitionen in den Bestand zu erwirtschaften.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen bestehen in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei bestehenden Finanzierungen des Anlagevermögens handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen.

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

<sup>1</sup> (DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



<b>Kapitalflussrechnung</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
+/-	Jahresüberschuss	398,8	461,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	716,5	672,3
-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,7
-	Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
<b>=</b>	<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.115,3</b>	<b>1.134,8</b>
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-45,2	9,5
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	52,6	31,0
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0,0	-13,7
+	Zinsaufwendungen	495,3	514,5
-	Zinserträge	-6,5	-5,8
-	Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.611,5</b>	<b>1.670,3</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,4
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.145,2	-290,8
+	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)	-143,6	-187,8
+	Erhaltene Zinsen	6,5	5,8
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.282,3</b>	<b>-472,4</b>
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	8,8	-18,5
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.735,4	263,2
-	Planmäßige Tilgungen	-735,8	-735,5
-	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-272,3
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-495,3	-514,5
-	Auszahlungen für Dividende	-70,0	-69,6
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>443,1</b>	<b>-1.347,2</b>
<b>=</b>	<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b> (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	<b>-227,7</b>	<b>-149,3</b>
+	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	507,3	656,6
<b>=</b>	<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)</b>	<b>279,6</b>	<b>507,3</b>



## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2020	2019	2018
<b>Bestandszahlen</b>				
Eigene Gebäude	Häuser	123	125	125
Wohneinheiten	WE	595	597	597
davon öffentlich gefördert	WE	32	78	92
davon öffentlich gefördert	%	5,38	13,07	15,41
Gewerbe (inkl. der eigengenutzen Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	212	227	229
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	37.942	38.159	38.159

<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	34.663,9	33.274,1	33.627,7
Anlagenvermögen	T€	32.455,2	31.026,6	31.409,1
Anlagenintensität	%	93,6	93,2	93,4
Investitionstätigkeit	T€	2.808,1	858,7	1.040,3
Eigenkapital	T€	14.062,6	13.725,0	13.351,3
Eigenkapitalquote	%	40,6	41,2	39,7
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	3.684,3	3.684,7	3.677,9
Jahresüberschuss	T€	398,8	461,8	210,8
Geschäftsguthaben	T€	2.408,8	2.400,0	2.418,5
Rücklagen	T€	11.039,8	10.839,8	10.639,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.115,3	1.134,8	894,0

<b>Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen</b>				
Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	3,4	1,6
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /M	1,4	1,3	1,4
Bestandsmodernisierung	€/m <sup>2</sup> /M	2,0	0,5	0,9
Erträge aus Sollmieten	T€/p.a.	2.979,9	2.954,0	2.921,7
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /M	6,54	6,45	6,38
Fluktuation	WE	47	31	45
Fluktuationsquote	%	7,9	5,2	7,5
Mietenmultiplikator	Faktor	10,9	10,5	10,8
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,8	6,5	6,8



## Neue Fahrradbehäusungen in der Wiesenstraße und im Rödingweg





### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Ein der Größe und Art unseres Unternehmens angemessenes Risikomanagementsystem ist implementiert und dient der Erkennung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung. Es wird ständig fortentwickelt und basiert im Wesentlichen auf regelmäßig fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie eines Langzeit-Investitionsplanes. Zur Überwachung verschiedener Abläufe wird ein umfangreiches internes Kontrollsystem genutzt.

Trotzdem sich die Wohnungswirtschaft in der Corona-Pandemie als besonders widerstandsfähig erwiesen hat, ist eine Einschätzung der negativen Auswirkungen auf unseren weiteren Geschäftsverlauf, die aufgrund der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Bekämpfung der Pandemie eingesetzt wurden und werden, unmöglich zuverlässig einzuschätzen. Hier sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hervorzuheben. Risiken bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund von deutlichen Kostensteigerungen und aufgrund von geplanten Einnahmen, die aufgrund späterer Fertigstellung verzögert realisiert werden können.

In Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind keine nachhaltigen Risikoeinflüsse erkennbar und auch nicht zu erwarten. Der Kapitaldienst sowie Ausgaben zur Bewirtschaftung sind durch regelmäßige Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt. Liquiditätsrisiken sind nicht zu erwarten. Bei langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsänderungsrisiken, die durch zukünftige Anschlussfinanzierung auslaufender Darlehen entstehen, werden durch rechtzeitige Vereinbarungen mit Darlehensgebern minimiert. Es wird darauf geachtet, dass höhere Anschlussfinanzierungen zeitlich nicht zusammentreffen, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden.

Preisänderungsrisiken bestehen im Wesentlichen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und bei der Neubautätigkeit. Eine vorausschauende Planung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen, minimiert für diesen Bereich das Risiko von unerwarteten Investitionen. Dabei werden auch zusätzliche Risiken durch erhöhte Umbaukosten, durch Ausbau und Entsorgung von möglichen Schadstoffen aus Materialien der früheren Jahre berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Leerstandskosten erwartet, die aufgrund von Lieferengpässen von Materialien entstehen können.

Im Rahmen unseres Risikofrühwarnsystems, werden regelmäßig Kennzahlen beobachtet. So können negative Entwicklungen rechtzeitig erkannt und darauf reagiert werden. Der wesentliche Teil der Sollmieten wird per Einzugsermächtigung eingezogen, um Zahlungsstromschwankungen zu minimieren. Ein Risiko durch das Ausbleiben von diesen regelmäßigen Zahlungseingängen ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse und unserer regelmäßigen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand ebenfalls nicht erkennbar.

Unsere Mitarbeiter bilden sich durch ständige fachliche Schulungen fort, was durch die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG gefördert und unterstützt wird. Risiken durch mögliche Personalausfälle werden durch gezielte Stellenbesetzungen und durch Anpassung von Prozessen reduziert.



### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Insbesondere aufgrund unserer guten Rahmenbedingungen, erwarten wir für unsere Genossenschaft und unser Geschäftsmodell in den kommenden Jahren weiterhin eine sehr positive Situation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Verstärkt werden diese Erwartungen durch unsere vorausschauenden Investitionen in den Bestand im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung.

Unterstützend setzen wir weiterhin auf die Errichtung von Neubauten, Ersatz-Neubauten und umfassende Modernisierungen von Bestandsgebäuden. Hiermit stellen wir uns auf künftige Ansprüche unserer Mitglieder ein, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. Ein besonderes Augenmerk wird auf die energetische Optimierung der Gebäude gelegt. Auch durch Ankäufe im räumlichen Bereich unseres Bestandes kann eine sinnvolle Ergänzung unseres Portfolios erfolgen.



Auszug aus der Homepage der BWG aus 2021



#### 4. Prognosebericht

Grundsätzlich erwarten wir für unser Geschäftsmodell eine weiterhin positive Entwicklung. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Ergebnis von rund 300 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden Kennzahlen zusammen:

<b>Wesentliche Planungsgrößen</b>	<b>IST 2020 T€</b>	<b>PLAN 2021 T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.979,9	<b>3.070,0</b>
Instandhaltungsaufwendungen	516,3	<b>500,0</b>
Zinsaufwendungen	495,3	<b>510,0</b>
Jahresüberschuss	398,8	<b>300,0</b>

Aufgrund des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes, sind Prognosen für das kommende Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die dabei derzeit bestehenden wesentlichen Risiken aus der Corona-Pandemie, sind in der weiteren Unternehmensplanung berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur schwer seriös eingeschätzt werden, da Dauer und Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer weitgehend offen sind. Es kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Buxtehude, den 27. Mai 2021

#### **Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



## Balkonmodernisierung Sachsenbergstraße / Stader Straße



**Nachher**



**Vorher**



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich in dem Berichtsjahr in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge schriftlich und mündlich informiert, insbesondere über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung, sowie Planungen hinsichtlich der Instandhaltung, der Modernisierung und Neubauvorhaben. Es wurden zusätzlich eine Bauausschuss-, eine Prüfungsausschusssitzung und eine reine Sitzung des Aufsichtsrats abgehalten. Die nach Gesetz und Satzung dem Aufsichtsrat obliegenden Beschlüsse wurden gefasst. Seine Überwachungs- und Prüfungsaufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde in der Zeit vom 09.11. bis 03.12.2020 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt, aufgrund der Beschränkungen in Verbindung mit der COVID-19-Pandemie erstmals im rein digitalen und telefonischen Dialog, ohne Präsenzbesuch der Prüferin des Prüfungsverbandes in den Geschäftsräumen der BWG. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und die Prüfungsbescheinigung uneingeschränkt erteilt.

Die Prüfung der Buchführung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2020 durch den Aufsichtsrat bzw. den Prüfungsausschuss hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 40.000 € und von 160.000 € in die Bauerneuerungsrücklage, im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses, wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Auf Basis von Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, wurde der Jahresabschluss 2020 unter teilweiser Ergebnisverwendung durch den Aufsichtsrat festgestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Nachdem im Jahre 2020 der gesamte Aufsichtsrat zur Wahl stand, wurden auf der Mitgliederversammlung 2020 sechs Aufsichtsratsmitglieder gewählt beziehungsweise wiedergewählt. Um zu verhindern, dass auch in Zukunft alle Mitglieder des Aufsichtsrats zur gleichen Zeit zur Wahl stehen, wurde vorgeschlagen und entschieden, dass jeweils zwei Mitglieder für ein, zwei und drei Jahre gewählt werden. Auf diese Art werden in Zukunft jährlich Mitglieder des Aufsichtsrats zur Wahl gestellt. Herr Dr. Christian Bücken und Herr Timo Kersten stellten sich der Wiederwahl und wurden für drei Jahre gewählt. Herr Christian Wilkens und Herr Stefan Babis stellten sich erstmals zur Wahl und wurden für zwei Jahre gewählt. Herr Michael Lemke und Herr Bernd Ritzenhoff stellten sich der Wiederwahl und wurden für ein Jahr gewählt, so dass eine Wiederwahl in 2021 möglich ist.

Herr Timo Kersten wurde aus dem Kreise des Aufsichtsrats zu seinem Vorsitzenden und Herr Dr. Christian Bücken zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind ehrenamtlich tätig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Buxtehude, den 27. Mai 2021

**Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A K T I V A	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	1.547,95	1.547,95	5.714,26
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.216.475,59		29.890.995,03
2. Grundstücke mit anderen Bauten	578.298,59		609.507,21
3. Grundstücke ohne Bauten	795,51		2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.605,50		3.300,30
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.967,51		374.613,01
6. Anlagen im Bau	1.240.656,89		34.553,89
7. Bauvorbereitungskosten	19.361,94		104.145,26
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	32.452.161,53	0,00
<b>III. FINANZANLAGEN</b>		1.500,00	1.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</b>		<b>32.455.209,48</b>	<b>31.026.564,47</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Unfertige Leistungen	845.378,13		799.624,46
2. Andere Vorräte	9.190,60	854.568,73	10.673,87
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	6.352,98		4.464,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	15.205,26	21.558,24	16.154,08
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	279.622,63		507.308,51
2. Bausparguthaben	1.052.925,69	1.332.548,32	909.257,98
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</b>		<b>2.208.675,29</b>	<b>2.247.483,77</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>34.663.884,77</b>	<b>33.274.048,24</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.252,61		63.378,88
2. der verbliebenen Mitglieder	2.337.291,86		2.336.637,74
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	2.408.824,47	0,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.908,14 €			( 14340,72 )
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.153.706,32		1.113.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 40.000,00 €			( 47000 )
2. Bauerneuerungsrücklage	9.468.765,49		9.308.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 160.000,00 €			( 153.000,00 )
3. Andere Ergebnisrücklagen	417.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 0,00 €		11.039.796,78	( 0,00 )
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Gewinnvortrag	415.191,33		223.349,53
2. Jahresüberschuss	398.752,41		461.837,91
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-200.000,00		-200.000,00
		613.943,74	
<b><u>EIGENKAPITAL insgesamt:</u></b>		<b>14.062.564,99</b>	<b>13.725.000,84</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	107.587,57	367.587,57	107.587,57
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	18.868.561,62		17.993.100,88
2. gegenüber anderen Kreditgebern	149.961,52		25.573,54
3. aus erhaltenen Anzahlungen	919.813,42		913.048,76
4. aus Vermietung	5.102,68		4.694,59
5. aus Lieferungen und Leistungen	115.637,40		94.649,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	174.655,57	20.233.732,21	150.392,62
- davon aus Steuern: 7.151,96 €			( 7160,14 )
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			( 0,00 )
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			( 0,00 )
<b>D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b><u>BILANZSUMME</u></b>		<b>34.663.884,77</b>	<b>33.274.048,24</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020**

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	3.684.250,11		3.684.679,86
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	113,40	3.684.363,51	2.088,93
<b>2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		45.753,67	45.753,67	-774,99
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>			20.630,61	2.843,75
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>			100.737,05	68.080,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.209.544,64		-1.071.077,23
b)	Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.209.544,64	0,00
<b>ROHERGEBNIS</b>			<b>2.641.940,20</b>	<b>2.685.840,60</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a)	Löhne und Gehälter	-600.954,11		-608.308,66
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-129.856,14	-730.810,25	-135.260,86
	- davon Altersversorgung: 2.142,60 €			( 2.142,60 )
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>			-716.564,14	-672.287,11
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			-225.986,14	-219.471,25
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>			60,00	75,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			6.523,71	5.776,18
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			-495.275,33	-514.535,11
	- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 42,25 €			( 52,15 )
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>			<b>479.888,05</b>	<b>541.828,79</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>			-81.135,64	-79.990,88
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>			<b>398.752,41</b>	<b>461.837,91</b>
<b>14. Gewinnvortrag</b>		415.191,33		223.349,53
<b>15. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		-200.000,00	215.191,33	-200.000,00
	Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
<b><u>BILANZGEWINN</u></b>			<b>613.943,74</b>	<b>485.187,44</b>

## **ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Buxtehude und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt unter der Nr. 120 013.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet. 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**

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen, so dass die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte vergleichbar sind.

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 in den vergangenen Jahren nach umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungen die Restnutzungsdauer bei mehreren Objekten unter Berücksichtigung des Baujahres und des Umfangs der Modernisierung zum Teil deutlich 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.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Als Betriebsausstattung sind Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Werkstätten und Lagern, der Fuhrpark aber auch Carports, Fahrrad- und Geräteschuppen sowie Müllboxen 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 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 ab 2018 im jeweiligen Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

- **Anlagen im Bau**

In diesem Bilanzposten sind alle Aufwendungen gesondert ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag für unvollendete oder noch nicht nutzbare Anlagen oder Gebäude angefallen sind, weil sie noch nicht der Abschreibung unterliegen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Maßnahme werden die betreffenden Kosten auf das entsprechende Anlagekonto umgebucht.

- **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. 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 aufgeführt, die zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren einzeln bewertet werden.

## **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 Restlaufzeit 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.

### **Abgeltungssteuer auf EK-02-Bestände**

Wir als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft haben nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG die Voraussetzungen für das Antragswahlrecht gem. § 34 Abs. 16 KStG erfüllt und machen von unserem Recht Gebrauch, die bisherige Rechtslage weiter anzuwenden. Das Finanzamt Stade hat dies mit Datum vom 12.06.2008 bestätigt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12. €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €	Buchwert am 31.12. €
								Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Englisch erworbene Lizenzen und Werte	14.922,54	834,48	-235,62	0,00	0,00	15.521,40	-9.208,28	-5.000,79	-235,62	0,00	-13.973,45	1.547,95	5.714,26
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt</b>	<b>14.922,54</b>	<b>834,48</b>	<b>-235,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.521,40</b>	<b>-9.208,28</b>	<b>-5.000,79</b>	<b>-235,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-13.973,45</b>	<b>1.547,95</b>	<b>5.714,26</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.920.806,02	543.790,46	-63.532,86	417.853,21	0,00	43.818.916,83	-13.029.810,99	-636.163,11	-63.532,86		-13.602.441,24	30.216.475,59	29.890.995,03
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.050.838,33	0,00	-30.798,81	0,00	0,00	1.020.039,52	-441.331,12	-31.207,60	-30.798,81		-441.740,93	578.298,59	608.507,21
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51			-1.440,00		795,51	0,00				0,00	795,51	2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.737,46	0,00	0,00			15.737,46	-12.437,16	-694,80			-13.131,96	2.605,50	3.300,30
5. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	781.023,89	62.852,34	-11.943,06			831.933,17	-406.410,88	-43.497,84	-11.943,06		-437.965,66	393.967,51	374.613,01
6. Anlagen im Bau	34.553,89	1.248.411,31		-42.308,31		1.240.656,89	0,00				0,00	1.240.656,89	34.553,89
7. Bauvorbereitungskosten	104.675,60	289.321,58	-530,34	-374.104,90		19.361,94	-530,34		-530,34		0,00	19.361,94	104.145,26
8. Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>44.909.870,70</b>	<b>2.144.375,69</b>	<b>-106.805,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.947.441,32</b>	<b>-13.880.520,49</b>	<b>-711.563,35</b>	<b>-106.805,07</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.495.279,79</b>	<b>32.452.161,53</b>	<b>31.019.350,21</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
Anderer Finanzanlagen	1.500,00					1.500,00	0,00				0,00	1.500,00	1.500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>44.926.293,24</b>	<b>2.145.210,17</b>	<b>-107.040,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.964.462,72</b>	<b>-13.889.728,77</b>	<b>-716.564,14</b>	<b>-107.040,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.508.253,24</b>	<b>32.455.209,48</b>	<b>31.026.564,47</b>

Die Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich aus aktivierten Wohnungs-, Bad- und Dachsanierungen zusammen sowie der Kosten für den Ankauf der Erbbaugrundstücke in Jork und bereits entstandener Kaufnebenkosten für die Goethestraße 9. Umbuchungen erfolgten im Sachanlagevermögen für im Geschäftsjahr endgültig fertiggestellte Wohnungs- und Badmodernisierungen, der Balkonsanierung in der Sachsenbergstraße / Stader Straße und die Herstellung von weiteren Stellplätzen in der Wiesenstraße und Hastedtstraße aus Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten. Der Abgang bezieht sich auf den Rückbau des Doppelhauses Apensener Straße 2 + 4 sowie der Garagen in der Hastedtstraße und Jahnstraße.

- 2) In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 845.378,13 € (Vorjahr 799.624,46 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „**Andere Vorräte**“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber den Vorjahren nur geringe Unterschiedsbeträge ergeben.
- 3) 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 €
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	6.352,98 ( 4.464,87 )	6.352,98 ( 4.464,87 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	15.205,26 ( 16.154,09 )	4.236,69 ( 5.185,52 )	10.968,57 ( 10.968,57 )	0,00 ( 0,00 )
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.558,24</b> ( 20.618,96 )	<b>10.589,67</b> ( 9.650,39 )	<b>10.968,57</b> ( 10.968,57 )	<b>0,00</b> ( 0,00 )

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

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

- 4) Die **Flüssigen Mittel** in Höhe von 279.622,63 € (Vorjahr: 507.308,51 €) enthalten einen Kassenbestand von 170,89 € und bestehen somit überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die **Bausparguthaben** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 143.667,71 € auf jetzt 1.052.925,69 € erhöht (Vorjahr: 909.257,98 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.

- 5) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.
- 6) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2020 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. 0,7 T€ von 2.336,6 T€ auf 2.337,3 T€ erhöht
- 7) 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  €
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.113.706,32	40.000,00 ( 47.000,00 )	0,00 ( 0,00 )	1.153.706,32
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	9.308.765,49	160.000,00 ( 153.000,00 )	0,00 ( 0,00 )	9.468.765,49
<b>Andere Rücklagen</b>	417.324,97	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	417.324,97
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.839.796,78</b>	<b>200.000,00</b> ( 200.000,00 )	<b>0,00</b> ( 0,00 )	<b>11.039.796,78</b>

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

- 8) 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 €	Inanspruchnahme €	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>							
Flachdachsanierung	150.000,00						150.000,00
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
<b>Summe</b>	<b>260.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260.000,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57						49.697,57
Rückstellungen für Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00	-174,20			-18.825,80	19.000,00
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 für Betriebskosten (voll umlagefähig)	0,00		0,00				0,00
<b>Summe</b>	<b>107.587,57</b>	<b>50.111,25</b>	<b>-1.285,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-48.825,80</b>	<b>107.587,57</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>367.587,57</b>	<b>50.111,25</b>	<b>-1.285,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-48.825,80</b>	<b>367.587,57</b>

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 01.01.2020 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 5.524,23 € und zum 31.12.2020 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 4.381,11 €.

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

#### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.868.561,62 ( 17.993.100,88 )	724.180,94 ( 732.918,26 )	2.957.796,91 ( 2.866.389,18 )	15.186.583,77 ( 14.393.793,44 )	18.868.561,62 ( 17.993.100,88 )	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	149.961,52 ( 25.573,54 )	126.615,92 ( 1.112,02 )	4.502,87 ( 4.487,17 )	18.842,73 ( 19.974,35 )	149.961,52 ( 25.573,54 )	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	919.813,42 ( 913.048,76 )	919.813,42 ( 913.048,76 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.102,68 ( 4.694,59 )	5.102,68 ( 4.694,59 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.637,40 ( 94.649,44 )	106.197,40 ( 85.209,44 )	9.440,00 ( 9.440,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	174.655,57 ( 150.392,62 )	125.088,28 ( 40.067,47 )	40.900,07 ( 37.561,30 )	8.667,22 ( 72.763,85 )	0,00 ( 0,00 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.233.732,21</b> ( 19.181.459,83 )	<b>2.006.998,64</b> ( 1.777.050,54 )	<b>3.012.639,85</b> ( 2.917.877,65 )	<b>15.214.093,72</b> ( 14.486.531,64 )	<b>19.018.523,14</b> ( 18.018.674,42 )	

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

\*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 156.451,02 (Vorjahr: 140.293,89 €)

- 10) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 2.979,9 T€ (Vorjahr: 2.954,0 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 19,0 T€ (Vorjahr: 2,8 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 1,6 T€ (Vorjahr: 0,00 €).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,0 T€ (Vorjahr 0,4 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,3 T€ (Vorjahr: 14,8 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 49,5 T€ (Vorjahr: 29,2 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 16,1 T€ (Vorjahr: 0,3 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren und Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Die Ausbuchung von Verbindlichkeiten betragen in 2020 0,0 T€ (Vorjahr 1,5 T€).
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 516,3 T€ (Vorjahr: 426,3 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Zu erwähnen ist eine im Geschäftsjahr vorgenommene Sonderabschreibung auf das Sachanlagevermögen. Aufgrund des Rückbaus eines Doppelhauses in der Apensener Straße 2 und 4 wurde eine Sonderabschreibung in Höhe 11,0 T€ vorgenommen. Weiterhin erfolgten Abschreibungen aus Mietforderungen in Höhe von 0,1 T€ (Vorjahr 0,1 T€).
- 6) Periodenfremde Aufwendungen sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ aus Aufwendungen aus früheren Jahren mit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.
- 7) In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind keine Beträge aus Aufzinsungen enthalten.
- 8) Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 42,25 € (Vorjahr: 52,15 €) 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	430.000 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	3.150.000 €.
Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:	
geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	3.580.000 €.
- 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 10 Arbeitnehmer beschäftigt, davon zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit. Ein Mitarbeiter, der bisher befristet beschäftigt war, wurde unbefristet eingestellt. Ein Mitarbeiter war bis Ende März in der Genossenschaft beschäftigt, eine Mitarbeiterin ging Mitte 2020 in den Ruhestand.

Mitarbeiter	2020		2019	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	3	2	4	2
Technisch / Regiebetrieb (inkl. Saisonal)	5	0	5	0
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>2</b>

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 24 von 1.849 auf 1.825. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile verringerte sich um 2 von 14.697 auf 14.695.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.849	14.697	2.351.520,00 €
Zugänge	47	503	80.480,00 €
Abgänge	-71	-505	-80.800,00 €
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.825</b>	<b>14.695</b>	<b>2.351.200,00 €</b>

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.

- 7) **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine besonderen Vorgänge eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist weiterhin, auch in 2021 mit einer Belastung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ergeben sich möglicherweise Risiken aufgrund von Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlich verzögerten Umsetzungen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Risiken sind derzeit hinsichtlich ihrer Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnungen noch nicht abschließend abschätzbar.

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

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

9) **Mitglieder des Vorstandes:**

Andrea Albers	Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender

10) **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	Diplom-Ingenieur	Vorsitzender Bauausschuss Wohnungsvergabeausschuss (bis zum 29.10.2020)
Dr. Christian Bücken	Rechtsanwalt und Notar	stellv. Vorsitzender (ab dem 29.10.2020) stellv. Schriftführer
Bernd Ritzenhoff	Diplom-Ingenieur, Architekt	Schriftführer Bauausschuss Prüfungsausschuss
Michael Lemke	Kaufmännischer Angestellter	Wohnungsvergabeausschuss
Stefan Babis	Geschäftsführer	ab dem 29.10.2020 Prüfungsausschuss
Christian Wilkens	Steuerberater	ab dem 29.10.2020 Prüfungsausschuss Wohnungsvergabeausschuss
Thomas Müller-Wegert	Diplom-Betriebswirt i. R.	bis zum 29.10.2020
Hans-Jürgen Lindner	Bankfachwirt i. R.	bis zum 29.10.2020
Angelika Knoefel	Verwaltungsfachangestellte i. R.	bis zum 29.10.2020
Susann Strömer	Floristin	bis zum 29.10.2020

11) **Mitgliederversammlung:**

Nach § 32 der Satzung hat einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Bedingt durch die gesundheitlichen Vorsichtsmaßnahmen und den damit verbundenen Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie, ist eine Mitgliederversammlung in diesem Zeitraum nicht möglich. Sämtliche Mitglieder wurden hierüber schriftlich informiert. Basierend auf den aktuellen Kenntnissen und rechtlichen Möglichkeiten ist geplant, die nächste ordentliche Mitgliederversammlung im Herbst 2021 stattfinden zu lassen.

12) **Forderungen**

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

13) **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.

### Nachtragsbericht

Es haben sich keine besonderen Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ergeben.

### Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **613.943,74 €** wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2020
<b>Ausschüttung einer Dividende</b> von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2020	70.081,04 €
<b>Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns</b> auf das Geschäftsjahr 2021	543.862,70 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>613.943,74 €</b>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 27. Mai 2021

**Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2020:

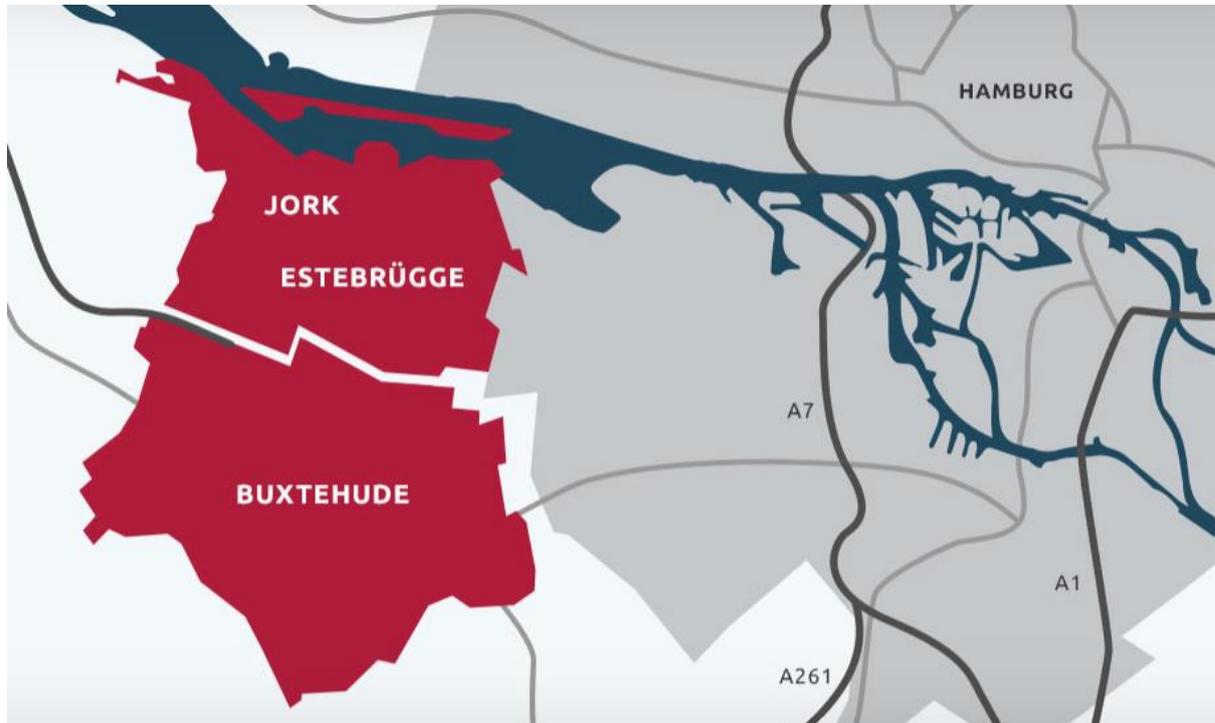
Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1911	Apensener Straße 2/4	0	0	
	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuße-Weg 6/8	2	2	
	Apensener Straße 12	1	2	
	Bahnstraße 11/13, 15/17, 19/21	6	6	
	Brüningstraße 43/45	2	2	
1913	Viktoria-Luise-Straße 6/8	2	2	
1914	Sigebandstraße 4/6	2	2	
	Giselbertstraße 16/18, 20/22, 24/26	6	6	
1928	Giselbertstraße 12/14	2	2	
1929	Brüningstraße 47/49/51	3	4	
1935	Apensener Straße 6	1	4	
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	10	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	Schw anmanweg 3	1	7	
	Schw anmanweg 5/7	2	10	

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
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	
1964	Rödingw eg 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	
	Estebtücke, 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	Schlesierw eg 6	1	6	
<b>2000</b>	Rödingw eg 6	1	8	
<b>2002</b>	Rödingw eg 2	1	6	
	Rödingw eg 4	1	6	
<b>2004</b>	Apensener Straße 8	1	1	
<b>2005</b>	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
<b>2006</b>	Sigebandstraße 21 A	1	1	
<b>2007</b>	Schlesierw eg 4	1	4	
<b>2009</b>	Apensener Straße 10	1	3	
<b>2011</b>	Schlesierw eg 1 B	1	6	
<b>2012</b>	Schlesierw eg 1 A	1	9	
<b>2013</b>	Schlesierw eg 1	1	6	
<b>2014</b>	Pommernw eg 2 a-e	5	5	
<b>Insgesamt</b>		<b>123</b>	<b>595</b>	1 Laden 1 Geschäftsstelle
<b>127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken</b>				
<b>47 Carports auf verschiedenen Grundstücken</b>				
<b>38 Einstellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken</b>				



## Wohnqualität in Buxtehude und Umgebung

Die Gebäude der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft befinden sich in guten Wohnlagen überwiegend in Buxtehude sowie zum Teil auch in Jork und Estebrügge.



**Auszug unserer Homepage:** Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“



---

## 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](mailto:info@buxtehuder-wohnungsbau.de)  
Internet: [www.buxtehuder-wohnungsbau.de](http://www.buxtehuder-wohnungsbau.de)

#### Text und Inhalt

Stefan Conath, Andrea Albers

#### Layout und Druck

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

### Bildnachweise

#### Bilder/Ansichten/Visulisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Logo und Häusergrafiken
- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Auszug aus der Homepage auf Seite 13
- klar Werbeagentur GmbH, Scheeßel  
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“ auf Seite 37
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.  
Logo „Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland“ auf Titelseite
- 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](http://www.buxtehuder-wohnungsbau.de)  
E-Mail: [info@buxtehuder-wohnungsbau.de](mailto:info@buxtehuder-wohnungsbau.de)

[Zur Homepage](#)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Deutschland

