



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG







INHALT

LAGEBERICHT	3
1. Grundlage des Unternehmens	3
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf	5
3. Risiko- und Chancenbericht	12
4. Prognosebericht	14
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	16
JAHRESABSCHLUSS	17
Bilanz zum 31. Dezember 2021	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021	19
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	20
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
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	35
IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE	38



LAGEBERICHT

1. Grundlage des Unternehmens

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 07.12.1910 gegründet und hat ihren Sitz in der Hansestadt Buxtehude. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Tostedt unter der laufenden Nummer 120013 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens besteht aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes.

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 603 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 122 Gebäuden sowie 127 Garagen, 47 Carports und 48 direkt vermietete Pkw-Einstellplätze. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr rd. 38.399 m². Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebügg befinden sich sämtliche Wohnungen in Buxtehude. Von den genannten Wohnungen befinden sich 32 Wohnungen in einer Mietpreisbindung.

Veränderungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung des Neubaus (6-Parteien-Haus) in der Apensener Straße 4 und einem Ankauf eines 6-Parteien-Hauses in der Goethestraße 9, jeweils in Buxtehude. Ein 17-Parteien-Haus in der Jahnstraße 26 c in Buxtehude befand sich zum Ende des Berichtsjahres kurz vor der Fertigstellung.

Der Wohnungsbestand wird bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Im Rahmen des Ankaufs eines Gebäudes in der Goethestraße 9 wurden bestehende Mietverträge übernommen. Insgesamt 5 Bewohner dieser Liegenschaft sind derzeit kein Mitglied der Genossenschaft.

Mietobjekte		2021	2020
Wohnungen mit einer Wohnfläche von	38.142,8 m ²	603	595
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von (1 Laden und 1 Büro)	256,6 m ²	2	2
Garagen		127	127
Carports		47	47
PKW-Stellplätze im Freien		48	38
Mietobjekte insgesamt		827	809
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²		38.399	37.942

Am Jahresende waren 12 Wohnungen, also 1,99 % des Bestandes nicht vermietet. Davon waren 4 Wohnungen vermietbar, was einer Leerstandsquote von 0,66 % entspricht.

Von den 4 grundsätzlich vermietbaren Wohnungen wurden 3 Wohnungen zum Stichtag modernisiert und eine Wohnung war aufgrund eines Mieterwechsels nicht bewohnt. Die genannten 8 nicht vermietbaren Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die insgesamt energetisch ertüchtigt werden. Dieser Leerstand ist gewollt, um die Sanierungsarbeiten zu vereinfachen.



Die Fluktuation verringerte sich auf 41 Wohnungswechsel im Berichtsjahr, was einer Quote von 6,8 % des Bestandes entspricht und bewegt sich damit auf einem ähnlichen niedrigen Niveau wie in den Vorjahren. Die geringe Fluktuationsquote zeigt wieder deutlich die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes. Der am häufigsten genannte Grund für den Wohnungswechsel war erneut der Wechsel in ein Alten-/Pflegeheim beziehungsweise gesundheitliche Gründe. Leider sind auch 7 Mitglieder verstorben.

Gründe für einen Wohnungswechsel	2021	2020	2019	2018
Wohnung zu klein	5	4	4	3
Wohnung zu groß	0	1	0	1
Erwerb von Eigentum	4	2	2	5
Ortswechsel	3	4	7	3
Verstorben	7	6	4	5
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche Gründe	13	15	3	7
Trennung / neuer Partner	2	7	4	3
Kündigung seitens der Genossenschaft	3	3	2	2
Sonstige Gründe	4	5	5	16
Gesamtzahl	41	47	31	45
Davon wieder eine Wohnung der BWG	1	6	5	5

Fremdverwaltung

Zum 01.01.2021 wurde eine Fremdverwaltung eines 6-Familien-Hauses in Horneburg übernommen.



2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Ein von Russland seit dem 24. Februar 2022 geführter Krieg gegen die Ukraine führt auch in Deutschland zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben, in der Gesellschaft und hat weitreichende Folgen. Es ist von einer spürbaren Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Konkrete Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auch auf die Immobilienbranche können zwar derzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden, es sind jedoch bereits Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltungen zu erkennen. In Folge des Ukraine-Kriegs kommt es zudem zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und damit zur Notwendigkeit, diesen Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu helfen. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat in diesem Zusammenhang der Hansestadt Buxtehude 6 Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Grundsätzlich profitiert die Hansestadt Buxtehude mit ihren rund 40.000 Einwohnern von ihrer günstigen Lage im Speckgürtel von Hamburg. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresdurchschnitt auf rund 5,2 % gestiegen und liegt aber weiterhin unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Aber nicht nur der lagebedingte Vorteil nahe Hamburg, sondern auch das gute Angebot in Bildung, Sport, Kultur und Freizeit macht Buxtehude zu einer beliebten Hansestadt.

Ungebrochen hoch ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in allen Lebenslagen. Gesucht werden kleinere Wohnungen für Alt und Jung genauso wie größere Wohnungen und Häuser für Familien. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG sieht ihre Hauptaufgabe darin, für preisgünstigen Wohnraum zur Überlassung an ihre Mitglieder zu sorgen.

Das weiterhin vorhandene Coronavirus (COVID-19), das sich seit Beginn 2020 weltweit ausgebreitet hat, führt immer wieder zu Einschränkungen im täglichen Geschäft.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem Jahresüberschuss von 527.827,78 € abgeschlossen werden. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Planungsgrößen dargestellt:

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2022 T€	PLAN 2021 T€	IST 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.200,0	3.070,0	3.019,0
Instandhaltungsaufwendungen	510,0	500,0	425,6
Zinsaufwendungen	480,0	510,0	505,4
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	450,0	300,0	527,8



Eine Abweichung im Jahresüberschuss gegenüber der Planung in Höhe von rund 228 T€ beruht im Wesentlichen aufgrund verzögerter Fertigstellung und Abwicklung eines Neubaufvorhabens im Jahr 2022 statt in 2021.

Investitionstätigkeiten	2021	2020	2019
	T€	T€	T€
Instandhaltung	25,8	27,1	26,7
Groß-Instandhaltung	399,7	489,2	399,6
Regiebetrieb	149,5	141,3	152,6
Modernisierungsmaßnahmen	313,0	897,9	229,5
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	3.298,6	1.162,6	50,3
Erwerbskosten	529,4	90,0	0,0
Gesamtinvestitionen	4.716,0	2.808,1	858,7

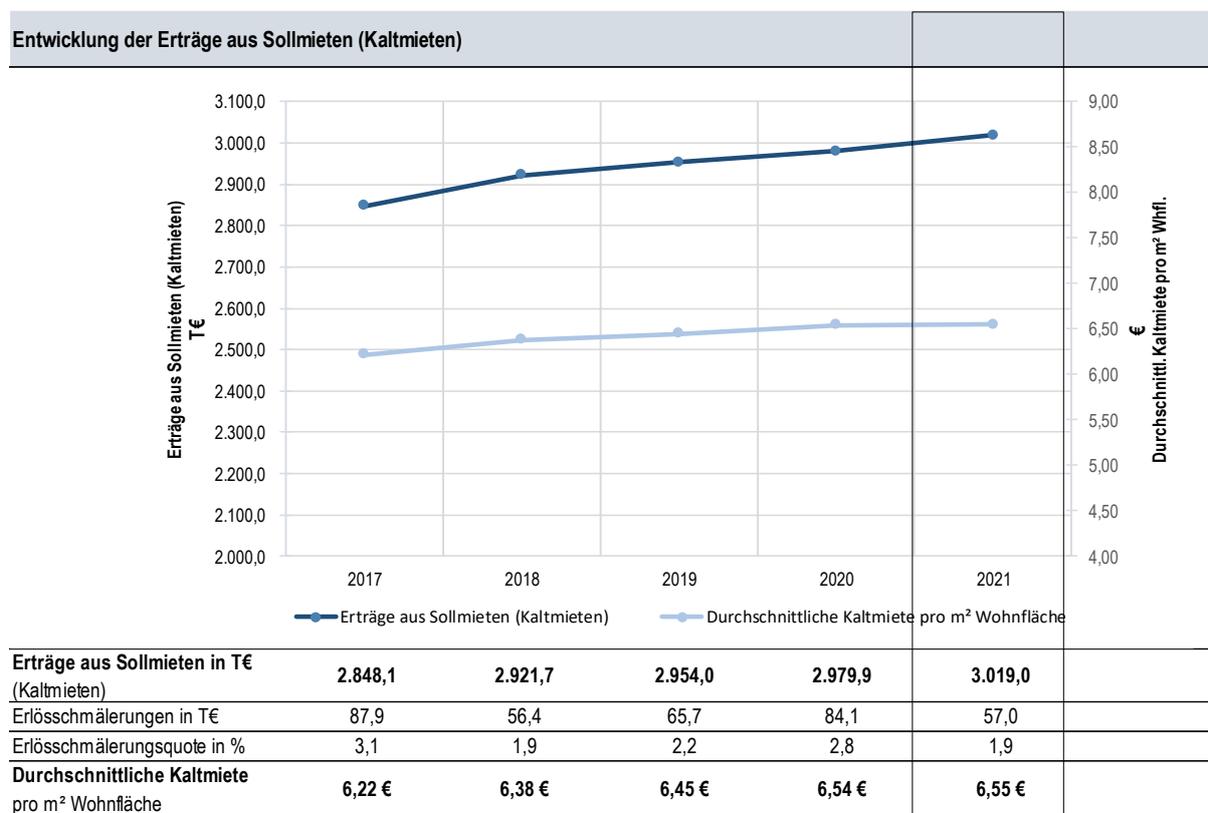
Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen für unsere Modernisierungsmaßnahmen deutlich auf eine vergleichbare Größe wie in 2019 reduziert. In den Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen in 2020 waren eine Dachmodernisierung (Sigebandstraße 8/10) mit anteilig rund 90 T€ und im Besonderen die Balkonmodernisierung und -erweiterung in der Stader Straße/Sachsenbergstraße mit rund 290 T€ enthalten.

Besonders deutlich wird die Neubautätigkeit sichtbar. In der Summe der Neubautätigkeit/Bauvorbereitung sind das fertig gestellte 6-Familienhaus in der Apensener Straße 4 und das zum Stichtag noch im Bau befindliche 17-Familienhaus in der Jahnstraße 26 c ausgewiesen.



Die aktuelle Durchschnitts-Nettokaltmiete stieg im Berichtsjahr sehr moderat von rd. 6,54 €/m² in 2020 auf rd. 6,55 €/m² in 2021. Diese leichte Anhebung der durchschnittlichen Nettokaltmiete basiert im Wesentlichen auf neuen Abschlussmieten nach Mieterwechsel in dann modernisierte Wohnungen, dem Ankauf der Goethestraße 9 und der Vermietung des Neubaus in der Apensener Straße 4 ab 01.10.2021. Nennenswerte Leerstände sind durch Wohnungswechsel nicht entstanden.

Auf eine turnusmäßige Mieterhöhung hat die BWG in 2021 erneut verzichtet, um die aufgrund der Corona-Pandemie teilweise finanziell geforderten Mieter nicht zusätzlich durch eine höhere Nettokaltmiete zu belasten.





2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren aus dem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Eine Abweichung im Jahresüberschuss gegenüber der Planung in Höhe von rund 228 T€ beruht im Wesentlichen aufgrund verzögerter Fertigstellung und Abwicklung eines Neubauvorhabens im Jahr 2022 statt in 2021.

In Summe haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, im Wesentlichen bestehend aus Erträgen der Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen, im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um rund 102 T€ erhöht. Unter anderem ist hier die Vermietung unseres Neubaus des 6-Familienhauses in der Apensener Straße 4 erkennbar. Wie im Jahr 2020 wurden auch im Jahr 2021 keine turnusmäßigen Mieterhöhungen durchgeführt. 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 im Jahr 2021 um rund 39,1 T€ auf 3.019,0 T€ (Vorjahr: 2.979,9 T€) an, siehe vorstehende Tabelle. Die Erlösschmälerungsquote hat sich absolut um 27,1 T€ auf 57,0 T€ (Vorjahr: 84,1 T€) verringert.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide und stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.869,0	93,0	32.455,2	93,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	968,1	2,5	854,6	2,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40,4	0,1	21,6	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.674,3	4,4	1.332,5	3,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	38.551,8	100,0	34.663,9	100,0
Eigenkapital	14.552,2	37,7	14.062,6	40,6
Rückstellungen	367,6	1,0	367,6	1,1
Verbindlichkeiten	23.632,0	61,3	20.233,7	58,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	38.551,8	100,0	34.663,9	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 489,6 T€ zu. Es erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss von 527,8 T€, bei einem Abgang von 70,1 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 31,9 T€.



Die Eigenkapitalquote beträgt 37,7 % (Vorjahr 40,6 %) nach Erhöhung der Bilanzsumme um 3.887,9 T€ auf 38.551,8 T€ (Vorjahr 34.663,9 T€).

Finanzlage

Die Finanzlage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG war im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Das 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:

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



Kapitalflussrechnung	2021	2020
	€	€
+/- Jahresüberschuss	527,8	398,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	709,2	716,5
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	0,0
- Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	1.236,7	1.115,3
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-132,3	-45,2
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	133,6	52,6
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
+ Zinsaufwendungen	505,4	495,3
- Zinserträge	-7,0	-6,5
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.736,4	1.611,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,3	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.123,0	-2.145,2
+ 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)	122,6	-143,6
+ Erhaltene Zinsen	7,0	6,5
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.993,1	-2.282,3
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	31,9	8,8
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.994,5	1.735,4
- Planmäßige Tilgungen	-729,8	-735,8
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-505,4	-495,3
- Auszahlungen für Dividende	-70,1	-70,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.721,1	443,1
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	464,4	-227,7
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	279,6	507,3
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	744,0	279,6



2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2021	2020	2019
Bestandszahlen				
Eigene Gebäude	Häuser	122	123	125
Wohneinheiten	WE	603	595	597
davon öffentlich gefördert	WE	32	32	78
davon öffentlich gefördert	%	5,31	5,38	13,07
Gewerbe (inkl. der eigengenutzen Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	222	212	227
Wohn-/Nutzfläche	m ²	38.399	37.942	38.159
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	38.551,8	34.663,9	33.274,1
Anlagenvermögen	T€	35.869,0	32.455,2	31.026,6
Anlagenintensität	%	93,0	93,6	93,2
Investitionstätigkeit	T€	4.716,0	2.808,1	858,7
Eigenkapital	T€	14.552,2	14.062,6	13.725,0
Eigenkapitalquote	%	37,7	40,6	41,2
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	3.787,1	3.684,2	3.684,7
Jahresüberschuss	T€	527,8	398,8	461,8
Geschäftsguthaben	T€	2.440,7	2.408,8	2.400,0
Rücklagen	T€	11.492,8	11.039,8	10.839,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.236,7	1.115,3	1.134,8
Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen				
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	2,8	3,4
Instandhaltungskosten	€/m ²	1,2	1,4	1,3
Bestandsmodernisierung	€/m ²	0,7	2,0	0,5
Erträge aus Sollmieten	T€	3.019,0	2.979,9	2.954,0
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	6,55	6,54	6,45
Fluktuation	WE	41,0	47,0	31,0
Fluktuationsquote	%	6,8	7,9	5,2
Mietenmultiplikator	Faktor	11,9	10,9	10,5
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	7,8	6,8	6,5



3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Oktober 2021 sind drastisch steigende Energiepreise zu beobachten. Dieser Trend könnte anhalten oder sich sogar verstärken. Infolgedessen steigen die Bruttowarmmieten deutlich und die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in größeren Wohnungen, wird gefährdet. Daraus können Erlösausfälle für die BWG resultieren. Um dem zu begegnen, verfolgt die BWG weiterhin die Strategie, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Dafür werden nicht nur Einzelwohnungsmodernisierungen, sondern auch Dach- und Gebäudedämmungen insgesamt sowie Heizungsoptimierungen vorgenommen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der Ukraine-Krieg führt zusätzlich zu Versorgungsengpässen und damit zu steigenden Energiekosten. Das führt zu steigenden Betriebskosten der Mieter. Darüber hinaus verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen und damit die finanziellen Möglichkeiten zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen. Der Vorstand der BWG beobachtet die weitere Entwicklung der damit verbundenen Risiken und reagiert im Bedarfsfall unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der BWG mit angemessenen Maßnahmen. Davon bereits umfasst sind kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der zentralen Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern. Infolgedessen passt die BWG ihre Strategie der Energieversorgung an und setzt auf eine nachhaltige Versorgung durch erneuerbare Energien, falls möglich vor Ort produziert.

Ein zusätzliches Risiko besteht in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) und Baukostensteigerungen mit deutlichen Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Davon betroffen sind Neubauvorhaben und auch die Modernisierungen sowie die Instandhaltungen der Immobilien. Es kann zu deutlichen Verzögerungen und damit in Folge zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Ein angemessenes Risikomanagementsystem, das der Größe und Art des Unternehmens angemessen ist, 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.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Corona-Pandemie als besonders widerstandsfähig erwiesen. Trotzdem kommt es zu Einschränkungen von handwerklichen Arbeiten und auch Dienstleistungen, die aufgrund von Erkrankungen teilweise nur verzögert ausgeführt werden. Eine Einschätzung der negativen Auswirkungen auf den weiteren Geschäftsverlauf ist dadurch kaum möglich.

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. Auch mögliche zusätzliche Risiken durch erhöhte Umbaukosten aufgrund von Ausbau und Entsorgung möglicher Schadstoffe aus Materialien der früheren Jahre werden berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Leerstandskosten erwartet, die aufgrund von Lieferengpässen von Materialien entstehen können.

Die aufgrund der Klimaschutzgesetzgebung Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor beziehungsweise für die Wohnungswirtschaft bedeuten eine erhebliche Herausforderung für die BWG. Auf dem Weg zur Klimaneutralität wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme begonnen. In 2022 haben wir mit der technischen Aufrüstung zunächst der zentralen Heizanlagen begonnen, um ein CO₂-Monitoring zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang und ergänzend wird eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie erarbeitet, um in dem Rahmen der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie etwaiger baurechtlicher Vorgaben unter Berücksichtigung entsprechender Kosten- und Vermietungsrisiken den Herausforderungen begegnen zu 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 der regelmäßigen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand ebenfalls nicht erkennbar.

Die Mitarbeiter der BWG bilden sich durch ständige fachliche Schulungen fort, was gezielt gefördert und unterstützt wird. Risiken durch mögliche Personalausfälle werden durch gezielte Stellenbesetzungen und durch Anpassung von Prozessen reduziert.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der inzwischen angespannten Rahmenbedingungen in den Bereichen der Energie- und Materialversorgung erwarten wir für unsere Genossenschaft und unser Geschäftsmodell in den kommenden Jahren weiterhin einen insgesamt positiven Geschäftsverlauf mit punktuell leicht steigenden Mieten. Diese Erwartungen werden durch unsere weitreichenden Investitionen in den Bestand unterstützt.

Wir setzen auf die Errichtung von Neubauten und insbesondere auf eine umfassende, vor allem energetische Modernisierung unserer Bestandsgebäude. Weiterhin sind wir bestrebt, durch gezielte Ankäufe unseren Bestand sinnvoll zu erweitern.



4. Prognosebericht

Für unsere Geschäftstätigkeit erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2022 eine weiterhin positive Entwicklung. Es ist trotz der aktuellen internationalen Widrigkeiten und deren Folgen unter anderem für die Wohnungswirtschaft nicht mit wesentlichen Leerständen oder Mietausfällen zu rechnen.

Die BWG wird ihren Immobilienbestand weiterentwickeln, technisch modernisieren und insgesamt an die Bedarfe des Marktes anpassen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Ergebnis von rund 450 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden Kennzahlen zusammen:

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2022	PLAN 2021	IST 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.200,0	3.070,0	3.019,0
Instandhaltungsaufwendungen	510,0	500,0	425,6
Zinsaufwendungen	480,0	510,0	505,4
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	450,0	300,0	527,8

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich des CO₂-Monitorings und damit im Bereich der Heizungsoptimierung in Höhe von rund 110 T€ berücksichtigt.

Aufgrund des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das kommende Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die dabei derzeit bestehenden wesentlichen Risiken aus dem Ukraine-Konflikt und aus der Covid-19-Pandemie, sind in der weiteren Unternehmensplanung teilweise berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur sehr schwer eingeschätzt werden, da Dauer und Umfang des Krieges von Russland gegen die Ukraine nicht absehbar sind. Es kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Buxtehude, den 31. Mai 2022

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



Neubau Jahnstraße 26 c





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich in dem Berichtsjahr in fünf 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 drei 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 2020 wurde in der Zeit vom 08.11. bis 08.12.2021 (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 erneut 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 2021 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 53.000 € und von 400.000 € in die Bauerneuerungsrücklage, im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses, wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und 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, wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates jeweils zwei Mitglieder für ein, zwei und drei Jahre gewählt. Auf diese Art werden in Zukunft jährlich Mitglieder des Aufsichtsrats zur Wahl gestellt. In der Folge liefen im Berichtsjahr 2021 die Amtszeiten der Herren Michael Lemke und Bernd Ritzenhoff aus. Herr Ritzenhoff stellte sich zur Wiederwahl und wurde für drei Jahre gewählt. Herr Lemke schied aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Lemke für seine siebenjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat der BWG.

In diesem Jahr laufen die Amtszeiten der Herren Stefan Babis und Christian Wilkens aus. Beide Herren stehen zur Wiederwahl zur Verfügung

In seiner konstituierenden Sitzung 2021 hat der Aufsichtsrat Herrn Timo Kersten zu seinem Vorsitzenden und Herrn 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 31. Mai 2022

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	172,30	172,30	1.547,95
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.819.415,29		30.216.475,59
2. Grundstücke mit anderen Bauten	549.147,37		578.298,59
3. Grundstücke ohne Bauten	795,51		795,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.910,70		2.605,50
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.748,00		393.967,51
6. Anlagen im Bau	3.096.332,94		1.240.656,89
7. Bauvorbereitungskosten	18.979,21		19.361,94
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	35.867.329,02	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		35.869.001,32	32.455.209,48
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	952.472,59		845.378,13
2. Andere Vorräte	15.563,19	968.035,78	9.190,60
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	7.312,77		6.352,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	33.101,52	40.414,29	15.205,26
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	744.007,82		279.622,63
2. Bausparguthaben	930.298,83	1.674.306,65	1.052.925,69
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.682.756,72	2.208.675,29
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		38.551.758,04	34.663.884,77



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.945,43		70.252,61
2. der verbliebenen Mitglieder	2.380.771,90		2.337.291,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.440.717,33	1.280,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.628,10 €			(15.485,75)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.206.706,32		1.153.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 53.000,00 €			(40.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.868.765,49		9.468.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 400.000,00 €			(160.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	417.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 0,00 €		11.492.796,78	(0,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	543.862,70		415.191,33
2. Jahresüberschuss	527.827,78		398.752,41
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-453.000,00		-200.000,00
		618.690,48	
<u>EIGENKAPITAL insgesamt:</u>		14.552.204,59	14.062.564,99
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	107.587,57	367.587,57	107.587,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. gegenüber Kreditinstituten	22.259.660,98		18.868.561,62
2. gegenüber anderen Kreditgebern	23.345,60		149.961,52
3. aus erhaltenen Anzahlungen	940.849,74		919.813,42
4. aus Vermietung	6.975,11		5.102,68
5. aus Lieferungen und Leistungen	319.550,03		115.637,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	81.584,42	23.631.965,88	174.655,57
- davon aus Steuern: 7.567,84 €			(7.151,96)
- davon aus Personalkosten: 180,00 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		38.551.758,04	34.663.884,77

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021**

G + V	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.787.051,09		3.684.250,11
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	736,10	3.789.947,19	113,40
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	107.094,46	107.094,46	45.753,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		44.829,87	20.630,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.092,59	100.737,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.224.818,27		-1.209.544,64
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.224.818,27	0,00
ROHERGEBNIS		2.792.145,84	2.641.940,20
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-610.420,78		-600.954,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-134.014,45	-744.435,23	-129.856,14
- davon Altersversorgung: 2.172,60 €			(2.142,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-709.329,40	-716.564,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-230.518,23	-225.986,14
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.023,16	6.523,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-505.421,75	-495.275,33
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 29,20 €			(42,25)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		609.524,39	479.888,05
13. Sonstige Steuern		-81.696,61	-81.135,64
JAHRESÜBERSCHUSS		527.827,78	398.752,41
14. Gewinnvortrag	543.862,70		415.191,33
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-453.000,00	90.862,70	-200.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
<u>BILANZGEWINN</u>		618.690,48	613.943,74

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 31.12.2021 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, 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 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	Anänderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...												Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
	Anschaftungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	15.521,40	518,58	-277,22	0,00	0,00	15.762,76	-1.894,23	-277,22	-206,094,30	1.474,493,46	-15.590,46	172,30	1.547,95
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	15.521,40	518,58	-277,22	0,00	0,00	15.762,76	-1.894,23	-277,22	-206,094,30	1.474,493,46	-15.590,46	172,30	1.547,95
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.818,916,83	767.795,86	-206.094,30	1.474.493,46	0,00	45.855.111,85	-639.349,62	-206.094,30	1.474.493,46	1.474.493,46	-14.035.696,56	31.819.415,29	30.216.475,59
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.043.856,59	0,00	-23.817,07	0,00	0,00	1.020.039,52	-29.151,22	-23.816,56	-23.816,56		-470.892,15	549.147,37	578.298,59
3. Grundstücke ohne Bauten	795,51				795,51	0,00					0,00	795,51	795,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.737,46	0,00	0,00	0,00	15.737,46	-13.131,96	-694,80				-13.826,76	1.910,70	2.605,50
5. Betriebs- und Geschäftsbau- ausstattung	831.933,17	25.020,02	-11.991,20		844.961,99	-437.965,66	-36.239,53	-11.991,20			-464.213,89	380.748,00	393.967,51
6. Anlagen im Bau	1.240.656,89	2.655.909,84		-800.233,79	3.096.332,94	0,00			-800.233,79		3.096.332,94	1.240.656,89	
7. Bauvorbereitungskosten	19.361,94	673.876,94		-674.259,67	18.979,21	0,00			-674.259,67		0,00	18.979,21	19.361,94
8. Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	46.971.258,39	4.122.602,66	-241.902,57	0,00	50.851.958,48	-14.519.096,35	-707.435,17	-241.902,06	0,00	-800.233,79	-14.984.629,46	35.867.329,02	32.452.161,53
III. Finanzanlagen													
Anderer Finanzanlagen	1.500,00				1.500,00	0,00					0,00	1.500,00	1.500,00
Finanzanlagen gesamt	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	46.988.279,79	4.123.121,24	-242.179,79	0,00	50.869.221,24	-14.533.069,80	-709.329,40	-242.179,28	0,00	-800.233,79	-15.000.219,92	35.869.001,32	32.455.209,48

- 2) Die Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich aus aktivierten Wohnungs- und Badsanierungen sowie weiterhin aus dem angekauften Grundstück in der Goethestraße 9 und dem fertiggestellten Neubau in der Apensener Straße 4 zusammen. Der zu erkennende Zugang der Anlagen im Bau wird durch einen Neubau in der Jahnstraße 26 c geprägt.
- 3) In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 952.472,59 € (Vorjahr 845.378,13 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „**Andere Vorräte**“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber den Vorjahren nur geringe Unterschiedsbeträge ergeben.
- 4) 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	7.312,77 (6.352,98)	7.312,77 (6.352,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	33.101,52 (15.205,26)	22.132,95 (4.236,69)	10.968,57 (10.968,57)	 (0,00)
Gesamtbetrag	40.414,29 (21.558,24)	29.445,72 (10.589,67)	10.968,57 (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 744.007,82 € (Vorjahr: 279.622,63 €). Die Bausparguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 122.626,86 € auf jetzt 930.298,83 € verringert (Vorjahr: 1.052.925,69 €) 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 31.12.2021 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. 43,4 T€ von 2.337,3 T€ auf 2.380,8 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
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.153.706,32	53.000,00 (40.000,00)	0,00 (0,00)	1.206.706,32
Bauerneuerungsrücklage	9.468.765,49	400.000,00 (160.000,00)	0,00 (0,00)	9.868.765,49
Andere Rücklagen	417.324,97	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	417.324,97
Gesamtbetrag	11.039.796,78	453.000,00 (200.000,00)	0,00 (0,00)	11.492.796,78

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	Inanspruch- nahme	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Rückstellung für Bauinstandhaltung							
Flachdachsanie rung	150.000,00						150.000,00
Dachsanie rungen	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	19.000,00				-19.000,00	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	0,00		0,00				0,00
Summe	107.587,57	50.111,25	-1.111,25	0,00	0,00	-49.000,00	107.587,57
Gesamtbetrag	367.587,57	50.111,25	-1.111,25	0,00	0,00	-49.000,00	367.587,57

- 9) 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 01.01.2021 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 4.381,11 € und zum 31.12.2021 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.315,69 €.

- 10) 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	22.259.660,98 (18.868.561,62)	795.748,15 (724.180,94)	7.942.321,91 (2.957.796,91)	13.521.590,92 (15.186.583,77)	22.259.660,98 (18.868.561,62)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.345,60 (149.961,52)	1.119,82 (126.615,92)	4.518,64 (4.502,97)	17.707,14 (18.842,73)	23.345,60 (149.961,52)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	940.849,74 (919.813,42)	940.849,74 (919.813,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.975,11 (5.102,68)	6.975,11 (5.102,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319.550,03 (115.637,40)	310.110,03 (106.197,40)	9.440,00 (9.440,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	81.584,42 (174.655,57)	62.932,09 (125.088,28)	13.401,91 (40.900,07)	5.250,42 (8.667,22)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	23.631.965,88 (20.233.732,21)	2.117.734,94 (2.006.998,64)	7.969.682,46 (3.012.639,95)	13.544.548,48 (15.214.093,72)	22.283.006,58 (19.018.523,14)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 70.897,99 € (Vorjahr: 156.451,02 €)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 3.019,0 T€ (Vorjahr: 2.979,9 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 19,9 T€ (Vorjahr: 19,0 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 24,9 T€ (Vorjahr: 1,6 T€).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,3 T€ (Vorjahr 0,0 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr: 1,3 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 16,4 T€ (Vorjahr: 49,5 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 16,1 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren und Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sind in 2021 ebenfalls nicht vorhanden.
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 425,6 T€ (Vorjahr: 516,3 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Sonderabschreibung auf das Anlagevermögen (Vorjahr 11,0 T€) und Abschreibungen aus Mietforderungen (Vorjahr 0,1 T€) sind im Berichtsjahr nicht vorgenommen worden.
- 6) Periodenfremde Aufwendungen aus Aufwendungen aus früheren Jahren sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ wie im Vorjahr keine 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 29,20 € (Vorjahr: 42,25 €) 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	44.293 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	363.105 €.
Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:	
geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	130.000 €.
- 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. Eine Vollzeit-Mitarbeiterin ging Mitte 2021 in den Ruhestand, eine weitere Vollzeit-Mitarbeiterin war bis Ende September beschäftigt. Eine Teilzeit-Mitarbeiterin ist seit Februar 2021 und eine Vollzeit-Mitarbeiterinnen sowie eine weitere Teilzeit-Mitarbeiterin sind seit November 2021 in der Genossenschaft beschäftigt.

Mitarbeiter	2021		2020	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	3	2	3	2
Technisch / Regiebetrieb	5	0	5	0
Gesamt	8	2	8	2

Darüber hinaus waren durchschnittlich 15 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

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

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 18 von 1.825 auf 1.807. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich um 245 von 14.695 auf 14.940.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.825	14.695	2.351.200,00 €
Zugänge	69	740	118.400,00 €
Abgänge	-87	-495	-79.200,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.807	14.940	2.390.400,00 €

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 Berichts-Stichtag insgesamt 5-Nichtmitglieder-Geschäfte.

7) Nachtragsbericht

Der bereits seit dem 24. Februar 2022 geführte Krieg Russlands gegen die Ukraine führt neben unermesslichem Leid für die Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG auswirken. Es ist mit Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen zu rechnen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen aus der Ukraine auch in Deutschland spürbar sein. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des eigenen Risikomanagementsystems angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Auch im Zusammenhang mit der andauernden Corona-Pandemie ist weiterhin, auch im Jahr 2022 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	Vorstand/Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	Vorstand/BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender

10) **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	Geschäftsführer KFP Ingenieure GmbH	Vorsitzender Bauausschuss
Dr. Christian Bücken	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
Michael Lemke	Kaufmännischer Angestellter	bis zum 06.10.2021

11) **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 22. Juni 2022 stattfinden.

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

Siehe D 7.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 618.690,48 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2021
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2021	70.215,96 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2022	548.474,52 €
Bilanzgewinn	618.690,48 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 31. Mai 2022

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2021:

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1911	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuß-e-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	10	
	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	
	Estebürgge, 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	
Insgesamt		122	603	1 Laden 1 Geschäftsstelle

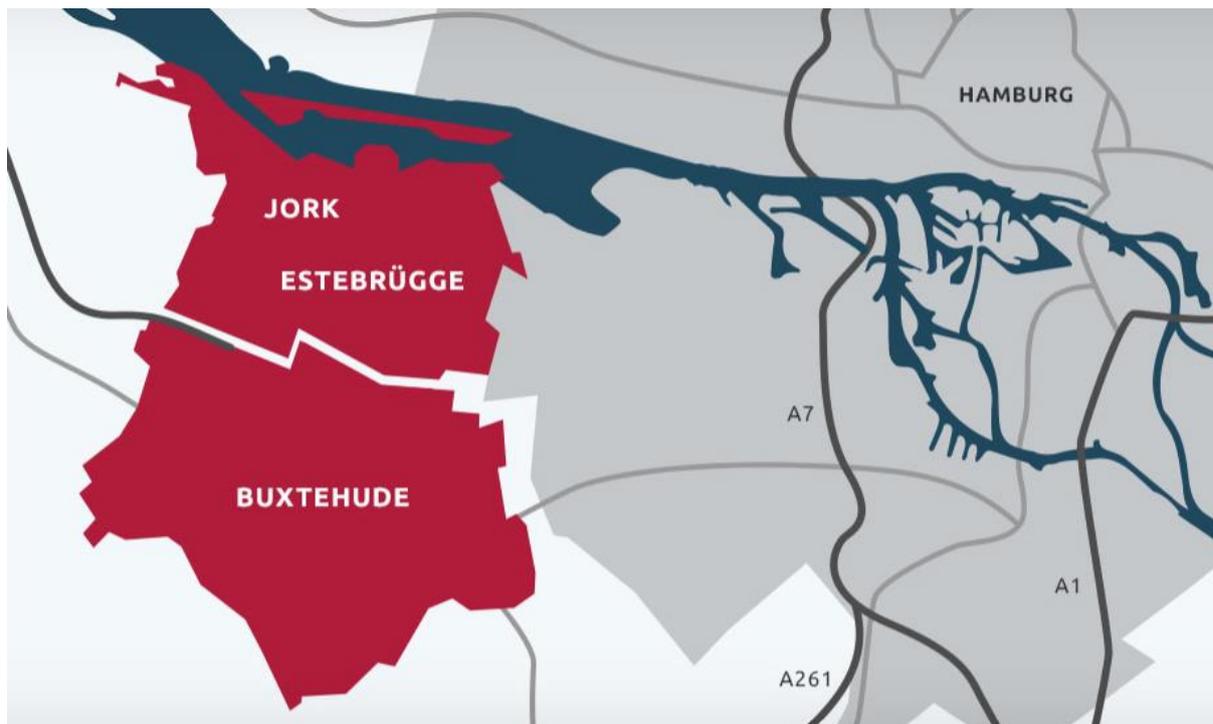
127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken

47 Carports auf verschiedenen Grundstücken

48 Stellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken

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
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
Logo und Häusergrafiken
- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Abbildung Gebäude Jahnstraße 26 c auf Seite 15
- klar Werbeagentur GmbH, Scheeßel
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“ auf Seite 37
- 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

[Zur Homepage](#)



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

