



GESCHÄFTSBERICHT 2022

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 2022	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022	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	33
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	34
IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE	37



LAGEBERICHT

1. Grundlage des Unternehmens

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in der Hansestadt Buxtehude wurde am 07.12.1910 gegründet. Unter der laufenden Nummer 120013 ist das Unternehmen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Tostedt 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 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft 620 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 123 Gebäuden sowie 127 Garagen, 47 Carports und 55 direkt vermietete Pkw-Einstellplätze. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr rd. 39.353 m². Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebriügge befinden sich sämtliche Wohnungen in Buxtehude. Von den genannten Wohnungen sind 32 Wohnungen im Mietpreis gebunden.

Veränderungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Bezug des Neubaus in der Jahnstraße 26 c in Buxtehude (17-Parteien-Haus).

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	2022	2021
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 39.096,1 m ²	620	603
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 256,6 m ² (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	127	127
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	55	48
Mietobjekte insgesamt	851	827
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²	39.353	38.399

Am Jahresende waren 16 Wohnungen, also 2,58 % des Bestandes nicht vermietet. Davon waren 9 Wohnungen vermietbar, was einer Leerstandsquote von 1,46 % entspricht.

Von 9 grundsätzlich vermietbaren Wohnungen wurden 6 Wohnungen zum Stichtag modernisiert und 3 Wohnungen waren jeweils aufgrund eines Mieterwechsels nicht bewohnt.

Die insgesamt 7 nicht vermietbaren Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die energetisch modernisiert werden. Dieser Leerstand ist gewollt, um die Arbeiten an und in den Gebäuden zu vereinfachen.

Zum Ende des Berichtsjahres wurde bereits der Ankauf von zwei Gebäuden in der Schanzenstraße 16/18 verhandelt. Der Ankauf ist daraufhin in 2023 erfolgt.



Die Fluktuation erhöhte sich leicht auf 44 Wohnungswechsel im Berichtsjahr, was einer Quote von 7,1 % des Bestandes entspricht und sich auf einem ähnlichen niedrigen Niveau wie in den Vorjahren bewegt. Diese geringe Fluktuation bestätigt die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes. Am häufigsten wurden als Grund für den Wohnungswechsel der Wechsel in ein Alten-/Pflegeheim oder gesundheitliche Gründe (8) sowie ein Wohnungswechsel in einen anderen Ort (8) genannt. In fast gleicher Häufigkeit lagen die Gründe in der Trennung vom Lebenspartner (7) und dem Erwerb von Eigentum (6). 6 Mitglieder sind leider verstorben. 3 Mitglieder haben sich wieder für eine Wohnung der BWG entschieden.

Gründe für einen Wohnungswechsel	2022	2021	2020	2019
Wohnung zu klein	3	5	4	4
Wohnung zu groß	1	0	1	0
Erwerb von Eigentum	6	4	2	2
Ortswechsel	8	3	4	7
Verstorben	6	7	6	4
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche Gründe	8	13	15	3
Trennung / neuer Partner	7	2	7	4
Kündigung seitens der Genossenschaft	0	3	3	2
Sonstige Gründe	5	4	5	5
Gesamtzahl	44	41	47	31
Davon wieder eine Wohnung der BWG	3	1	6	5

Fremdverwaltung

Seit dem 01.01.2021 besteht eine Fremdverwaltung eines 6-Familien-Hauses in Horneburg.



2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Immer deutlicher sind auch in Deutschland als Folge des russischen Angriffskrieges zunehmend Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung spürbar. Neben hohen Energiekosten dämpfen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten Investitionen in den Wohnungsbau. Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation Zinsen erhöht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit zunächst vorbei. Das erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten, die bezahlbares Wohnen kaum mehr ermöglichen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Etwas beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietaufschläge im Wohnbereich hat es bisher, auch bei der BWG, nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt. Große Unsicherheiten sind also in der gesamten Immobilienbranche erkennbar. Kommende Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft allgemein und die Immobilienwirtschaft im Besonderen können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es weiterhin in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen, auch nach Deutschland. Daraus folgt die Notwendigkeit, diesen Menschen u. a. angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat in diesem Zusammenhang der Hansestadt Buxtehude 7 Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Die Hansestadt Buxtehude profitiert mit ihren rund 40.000 Einwohnern von ihrer günstigen Lage im Speckgürtel von Hamburg. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresdurchschnitt 2022 für Buxtehude auf 4,4 % gesunken und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2017. Die bundesdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2022 bei 5,3 %. Aber nicht nur der lagebedingte Vorteil nahe Hamburg, sondern auch die guten Angebote in Bildung, Sport, Kultur und Freizeit machen Buxtehude zu einer beliebten Hansestadt im Norden.

Auch aus vorgenannten Gründen ist die Nachfrage nach gut gelegenen und gleichzeitig preiswertem Wohnraum in Buxtehude weiterhin sehr hoch. Vor allem kleinere Wohnungen für alle Altersgruppen sind sehr gefragt.



Auch größere Wohnungen sowie Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern werden in Buxtehude selten zur Miete angeboten und entsprechend hoch ist die Nachfrage danach. In diesen Marktsegmenten preisgünstigen Wohnraum anzubieten und den Mitgliedern zur Nutzung zu überlassen, ist eine der Kernaufgaben der Buxtehuder Wohnungsbau Genossenschaft eG.

Das weiterhin vorhandene Coronavirus (COVID-19), das sich seit Beginn 2020 weltweit ausgebreitet hat, führt kaum noch zu Einschränkungen im Tagesgeschäft. Spürbar sind jedoch Spätfolgen wie ein erhöhter Krankenstand in der eigenen Belegschaft und in den mit der Genossenschaft zusammenarbeitenden Unternehmen. In diesem Zusammenhang kam und kommt es häufiger zu Verzögerungen in gewohnten Abläufen.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem Jahresüberschuss von 685.533,39 € abgeschlossen werden. Alle wesentlichen Planungsgrößen werden im Folgenden dargestellt:

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2023 T€	PLAN 2022 T€	IST 2022 T€	Abw. 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.270,0	3.200,0	3.197,8	-2,2
Instandhaltungsaufwendungen	500,0	510,0	468,9	-41,1
Zinsaufwendungen	410,0	480,0	455,9	-24,1
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	580,0	450,0	685,5	236,0

Im Wesentlichen wurden die Planungsgrößen erreicht. Eine Abweichung in der Größe des Jahresüberschusses ist durch verschobene größere Vorhaben im Bereich der Modernisierung und des Neubaus zu erklären. Aufgrund der teilweise unvorhersehbaren Verhältnisse im Bereich der Bauplanung und Bauausführung, sind unsere Planungen beeinflusst.

Investitionstätigkeiten	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Instandhaltung	24,4	25,8	27,1
Groß-Instandhaltung	444,5	399,7	489,2
Regiebetrieb	143,3	149,5	141,3
Modernisierungsmaßnahmen	389,7	313,0	897,9
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	431,8	3.298,6	1.162,6
Erwerbskosten	0,0	529,4	90,0
Gesamtinvestitionen	1.433,7	4.716,0	2.808,1

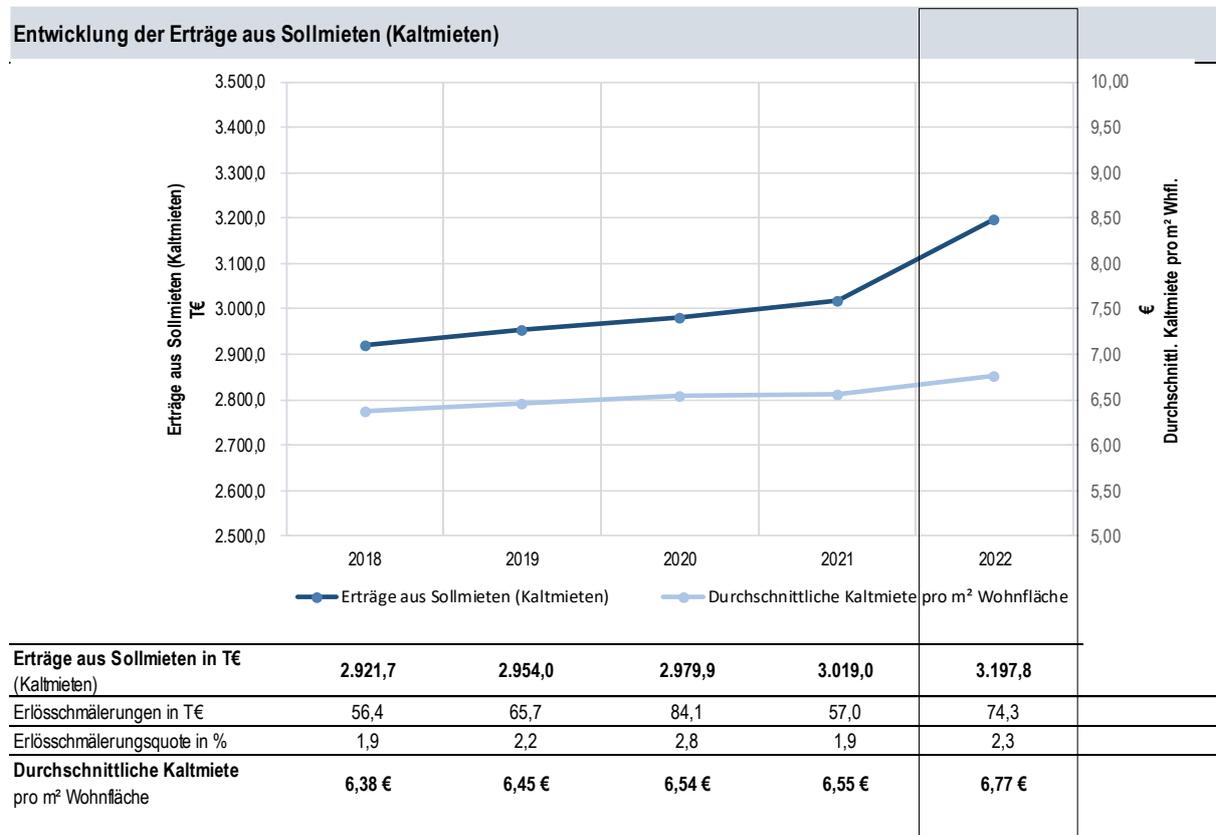


Die Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen lagen im geplanten Rahmen. Besonderheiten, wie in 2020, waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. In den Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen in 2020 waren eine Dachmodernisierung (Sigebandstraße 8/10) mit anteilig rund 90 T€ und im Besonderen die Balkonmodernisierung und -erweiterung in der Stader Straße/Sachsenbergstraße mit rund 290 T€ enthalten.

In der Summe der Neubautätigkeit/Bauvorbereitung sind Restzahlungen für die beiden Neubauten in der Jahnstraße 26 c und Apensener Straße 4 sowie Tilgungszuschüsse in Höhe von 654 TEUR enthalten. Weiterhin sind in der Bauvorbereitung ein Modernisierungs- und Ausbauprojekt in der Apensener Straße 14-16 und ein Neubauvorhaben in der Brüningstraße 47 erfasst worden.

Die aktuelle Durchschnitts-Nettokaltmiete des Wohnungsbestandes lag im Berichtsjahr bei rd. 6,77 €/m² und stieg damit leicht von rd. 6,55 €/m² in 2022. Dieser Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete entstand aufgrund neuer Abschlussmieten von modernisierten Wohnungen und der Vermietung des Neubaus in der Jahnstraße 26 c ab Anfang des Jahres 2022. Nennenswerte Leerstände sind durch Wohnungswechsel nicht entstanden. In der Berechnung der Durchschnitts-Nettokaltmiete sind zwei Gewerbeeinheiten und Erträge aus der Vermietung von Pkw-Stellplätzen sowie Carport-Anlagen und Garagen enthalten. Rein auf unseren Wohnraum bezogen beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete rd. 6,61 €/m².

Auf eine turnusmäßige Mieterhöhung hat die BWG auch in 2022 erneut verzichtet. Der Grund für diese Entscheidung lag im Wesentlichen in den sehr stark gestiegenen Lebenshaltungskosten unserer Mitglieder, vor allem getrieben durch die Energiepreise. Die BWG wollte eine Zusatzbelastung ihrer Mitglieder durch einen Anstieg der Nutzungsgebühren damit verhindern. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass aufgrund sehr guter Gas-Einkaufskonditionen, die über mehrere Jahre bereits bestanden haben und in 2022 erneut sehr gut für die Folgejahre abgeschlossen werden konnten, die Energiekosten vergleichsweise niedrig ausfielen.





2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Wie in den Vorjahren ergibt sich der erzielte Jahresüberschuss aus dem Kerngeschäft der Genossenschaft, der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Eine Abweichung im Jahresüberschuss gegenüber der Planung in Höhe von rund 236 T€ beruht hauptsächlich aufgrund verzögerter Abwicklungen von größeren Bauvorhaben.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, im Wesentlichen bestehend aus Erträgen der Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen, haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um rund 17,3 T€ auf 74,3 T€ (Vorjahr: 57 T€) erhöht. Erkennbar ist unter anderem der Beginn der Vermietung unseres 17-Familien-Neubaus in der Jahnstraße 26 c. Wie im Jahr 2020 und 2021 wurden auch im Jahr 2022 keine turnusmäßigen Mieterhöhungen durchgeführt.

Die reinen Erträge aus Sollmieten stiegen im Jahr 2022 um rund 178,8 T€ auf 3.197,8 T€ (Vorjahr: 3.019,0 T€) an, siehe vorstehende Tabelle. Die Erlösschmälerungsquote hat sich absolut um 0,4 Prozentpunkte auf 2,3 (Vorjahr: 1,9) erhöht.



Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide und stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.352,2	93,8	35.869,0	93,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.089,2	2,9	968,1	2,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46,8	0,1	40,4	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.213,9	3,2	1.674,3	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	37.702,1	100,0	38.551,8	100,0
Eigenkapital	15.190,1	40,3	14.552,2	37,7
Rückstellungen	367,6	1,0	367,6	1,0
Verbindlichkeiten	22.144,4	58,7	23.632,0	61,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	37.702,1	100,0	38.551,8	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 637,9 T€ zu. Es erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss von 685,5 T€, bei einem Abgang von 71,6 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 22,6 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % (Vorjahr 37,7 %) nach Verringerung der Bilanzsumme um 849,7 T€ auf 37.702,1 T€ (Vorjahr 38.551,8 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:

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
+/- Jahresüberschuss	685,5	527,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	793,3	709,2
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-0,3
- Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	1.478,8	1.236,7
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	339,2	-132,3
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-35,9	133,6
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
+ Zinsaufwendungen	455,9	505,4
- Zinserträge	-7,4	-7,0
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.230,6	1.736,4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-895,8	-4.123,0
+ 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)	0,0	122,6
+ Erhaltene Zinsen	7,4	7,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-888,4	-3.993,1
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	22,7	31,9
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	-654,0	3.994,5
- Planmäßige Tilgungen	-797,8	-729,8
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-455,9	-505,4
- Auszahlungen für Dividende	-70,2	-70,1
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.955,2	2.721,1
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	-613,0	464,4
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	744,0	279,6
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	131,0	744,0

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



2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2022	2021	2020
Bestandszahlen				
Eigene Gebäude	Häuser	123	122	123
Wohneinheiten	WE	620	603	595
davon öffentlich gefördert	WE	32	32	32
davon öffentlich gefördert	%	5,16	5,31	5,38
Gewerbe (inkl. der eigengenutzen Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	229	222	212
Wohn-/Nutzfläche	m ²	39.353	38.399	37.942
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	37.702,1	38.551,8	34.663,9
Anlagenvermögen	T€	35.352,2	35.869,0	32.455,2
Anlagenintensität	%	93,8	93,0	93,6
Investitionstätigkeit	T€	1.433,7	4.716,0	2.808,1
Eigenkapital	T€	15.190,1	14.552,2	14.062,6
Eigenkapitalquote	%	40,3	37,7	40,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	4.057,1	3.787,1	3.684,2
Jahresüberschuss	T€	685,5	527,8	398,8
Geschäftsguthaben	T€	2.463,3	2.440,7	2.408,8
Rücklagen	T€	12.031,8	11.492,8	11.039,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.479,2	1.236,7	1.115,3
Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen				
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	3,6	2,8
Instandhaltungskosten (pro Monat)	€/m ²	1,0	1,2	1,4
Bestandsmodernisierung (pro Monat)	€/m ²	0,8	0,7	2,0
Erträge aus Sollmieten	T€	3.197,8	3.019,0	2.979,9
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	6,77	6,55	6,54
Fluktuation	WE	44,0	41,0	47,0
Fluktuationsquote	%	7,1	6,8	7,9
Mietenmultiplikator	Faktor	11,1	11,9	10,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,9	7,8	6,8



3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits auch unter 2.1 Rahmenbedingungen beschrieben, kam es im Berichtsjahr zu deutlichen allgemeinen Preissteigerungen für weite Teile der Bevölkerung und damit auch für Mitglieder der BWG. Dem hiermit verbundenen Risiko des Ausfalls der Zahlungen der Nutzungsgebühren wird durch ständige Beobachtung im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems begegnet.

Aufgrund der zu erwartenden deutlich erhöhten Energiekosten hatte die BWG bereits in weitsichtiger Vorausplanung allen Mietern empfohlen, ihre jeweiligen Vorauszahlungen auf Betriebskosten zu erhöhen. Durch diese vorausschauende Erhöhung der Vorauszahlungen konnten die Preissteigerungen für den Bereich der Betriebskosten abgefangen werden und führten zu keiner Liquiditätsbelastung der BWG. Künftige Preisentwicklungen, von denen unsere Mitglieder direkt betroffen sind, können nicht sicher vorhergesehen werden und sind damit kaum für die BWG planbar. Verschiedene Umstände, wie der immer noch anhaltende Ukraine-Krieg und auch verschiedene andere, globale Umstände, lassen Preissteigerungen für jedes Mitglied der BWG entstehen. 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.

Bereits seit längerem befasst sich die BWG mit Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der zentralen Heizungsanlagen und beobachtet diese im laufenden Betrieb. Sämtliche Wärmeerzeugungsanlagen sollen in der Zukunft unabhängig von fossilen Energieträgern betrieben werden können. Infolgedessen passt die BWG ihre Strategie der Energieversorgung an und setzt auf eine nachhaltige Versorgung durch erneuerbare Energien, falls möglich vor Ort produziert.

Ein vorhandenes Risiko im Zusammenhang mit der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) und Baukostensteigerungen mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte scheint sich in Teilen zu vermindern. Davon betroffen sind Neubauvorhaben und auch die Modernisierungen sowie die Instandhaltungen der Immobilien. Es kommt hier zu deutlichen Verzögerungen in der Bauabwicklung und kann damit in Folge zu einem Instandhaltungsstau insgesamt führen.

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.

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 mögliches Klumpenrisiko zu vermeiden.



Tatsächliche Preisänderungsrisiken, die im Wesentlichen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und bei der Neubautätigkeit vorhanden waren, könnten sich in den nächsten Monaten verringern. Eine vorausschauende Planung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen, reduziert 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 regelmäßig berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Leerstandskosten erwartet, die aufgrund von Lieferengpässen von Materialien entstehen können.

Umfassende Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor in Bezug auf das Gebäudeneutralitätsgesetz bedeuten eine große Herausforderung für die BWG. Auf dem Weg zur Klimaneutralität werden aber bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. In 2022 wurde mit der technischen Aufrüstung zunächst der zentralen Heizanlagen begonnen, um ein CO₂-Monitoring zu ermöglichen. Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie wird 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.

Unter Nutzung des eigenen Risikofrühwarnsystems, werden regelmäßig Kennzahlen beobachtet. Mögliche negative Entwicklungen können so 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. Auch aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse und der regelmäßigen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand ebenfalls nicht zu erkennen.

Durch fachliche Schulungen werden die Mitarbeiter fortgebildet. Zusätzlich wird durch mögliche Personalausfälle verbundenen Risiken in der täglichen Abwicklung der Prozesse, durch gezielte Stellenbesetzungen und durch Anpassung von Prozessen begegnet.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Tätigkeits-Schwerpunkt wird in den nächsten Jahren insbesondere die energetische Modernisierung unserer Bestandsgebäude sein. Verschiedene Projekte werden in den nächsten Monaten umgesetzt, die in ihrer Struktur auch bei weiteren Bestandsgebäuden realisiert werden können. Die BWG ist in diesem Bereich bereits seit Jahren aktiv und wird in den nächsten Jahren deutlich von den gewonnenen Erfahrungen in der Umsetzung der Einzelmaßnahmen zusammen mit ihren Partnern profitieren. In diesem Zusammenhang wird die BWG ein Vorreiter sein, dessen Gebäudebestand so zu einem zeitgemäßen Bestand weiterentwickelt wurde und in dem unsere Mieter gern wohnen werden.

Der Bestand soll weiterhin durch gezielte Ankäufe sinnvoll erweitert werden.



4. Prognosebericht

Für unsere Genossenschaft und unser Geschäftsmodell erwarten wir in den kommenden Jahren weiterhin einen insgesamt positiven Geschäftsverlauf. Die Mieten werden leicht steigen. Unterstützt werden diese Erwartungen durch moderne weitreichende und für den Mieter energiesparende Investitionen in den Gebäudebestand.

Auch für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir also eine positive Entwicklung. Trotz der aktuellen internationalen Umstände und den daraus resultierenden Folgen für die Wohnungswirtschaft ist für die BWG nicht mit wesentlichen Leerständen oder Mietausfällen zu rechnen.

Der Gebäudebestand der BWG wird technisch weiter modernisiert und insgesamt an die Bedarfe des Marktes angepasst. Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen werden zentrale Heizungsanlagen mit einem CO₂-Monitoring aufgerüstet, fernüberwacht und im Betrieb optimiert. Für dieses CO₂-Monitoring wurden im Berichtsjahr rund 47 TEUR investiert. Für 2023 sind hierfür weitere rund 100 TEUR vorgesehen. Aufgrund dieses modernen Betriebes der zentralen Heizungsanlagen, werden große Einsparungen im Brennstoffverbrauch bei der Wärmeerzeugung für alle betroffenen Gebäude erwartet. Damit wird die Energiegewinnung aus fossiler Energie bereits jetzt deutlich reduziert, bevor später die Umstellung auf eine alternative Wärmeerzeugung technisch möglich sein wird. Auch im späteren Betrieb können zentrale Heizungsanlagen so in Echtzeit beobachtet werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Ergebnis von rund 580 T€ erwartet. Die wesentlichen Planungsgrößen lauten wie folgt:

Wesentliche Planungsgrößen	IST 2022 T€	PLAN 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.197,8	3.270,0
Instandhaltungsaufwendungen	468,9	500,0
Zinsaufwendungen	455,9	410,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	685,5	580,0

Aufgrund der verschiedenen zeitlich schwer planbaren Bauvorhaben kommt es für das kommende Geschäftsjahr 2023 zu mehreren Unsicherheiten. Diese Risiken, die sich aus zeitlichen Verschiebungen der Vorhaben ergeben haben und ergeben werden, sind in der weiteren Unternehmensplanung so weit wie möglich berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur sehr schwer eingeschätzt werden, da im Wesentlichen internationale Einflüsse nicht vorhersehbar sind. Es kann demnach zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Buxtehude, den 31. Mai 2023

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



**Errichtung der PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung in der Geschäftsstelle,
Winterstraße 1a**





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In dem Berichtsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge sowohl schriftlich als auch mündlich informiert, insbesondere über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung, sowie Planungen hinsichtlich der Instandhaltung, der Modernisierung und Neubauvorhaben. Es wurden zusätzlich vier Bauausschuss- und zwei Prüfungsausschusssitzungen sowie eine Aufsichtsratssitzung ohne Teilnahme des Vorstands 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 2021 wurde in der Zeit vom 17.10 bis 29.11.2022 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt. Aufgrund der teilweisen immer noch vorhandenen Beschränkungen in Verbindung mit der COVID-19-Pandemie wurde die Prüfung erneut im rein digitalen und telefonischen Dialog, ohne Präsenzbesuch der Prüferin des Prüfungsverbandes in den Geschäftsräumen der BWG durchgeführt. Die Schlussbesprechung mit der Prüferin fand in Präsenz statt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und die Prüfungsbescheinigung uneingeschränkt erteilt.

Die Prüfung der Buchführung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2022 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 im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorgenommenen Einstellungen in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von 69.000 € sowie von 420.000 € in die Bauerneuerungsrücklage und 50.000 € in Andere Ergebnissrücklagen (Freie Rücklage), wurden von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 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 diesem Jahr laufen die Amtszeiten der Herren Timo Kersten, derzeit Vorsitzender des Aufsichtsrates, und Dr. Christian Bücken, derzeit stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, aus. Beide Herren stehen zur Wiederwahl zur Verfügung.

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

Buxtehude, den 31. Mai 2023

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V A	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	14.421,18	14.421,18	172,30
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.903.523,87		31.819.415,29
2. Grundstücke mit anderen Bauten	653.785,14		549.147,37
3. Grundstücke ohne Bauten	8.798,57		795,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.294,37		1.910,70
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.624,87		380.748,00
6. Anlagen im Bau	306.110,04		3.096.332,94
7. Bauvorbereitungskosten	16.151,18		18.979,21
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	35.336.288,04	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		35.352.209,22	35.869.001,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	1.037.472,46		952.472,59
2. Andere Vorräte	51.717,49	1.089.189,95	15.563,19
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	7.970,83		7.312,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.872,81	46.843,64	33.101,52
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	131.061,26		744.007,82
2. Bausparguthaben	1.082.807,49	1.213.868,75	930.298,83
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.349.902,34	2.682.756,72
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		37.702.111,56	38.551.758,04



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.563,37		59.945,43
2. der verbliebenen Mitglieder	2.405.782,66		2.380.771,90
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.463.346,03	0,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.097,34 €			(9628,10)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.275.706,32		1.206.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 69.000,00 €			(53.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.288.765,49		9.868.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 420.000,00 €			(400.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	467.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 50.000,00 €		12.031.796,78	(0,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	548.474,52		543.862,70
2. Jahresüberschuss	685.533,39		527.827,78
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-539.000,00		-453.000,00
		695.007,91	
<u>EIGENKAPITAL insgesamt:</u>		15.190.150,72	14.552.204,59
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	20.808.995,23		22.259.660,98
2. gegenüber anderen Kreditgebern	22.225,78		23.345,60
3. aus erhaltenen Anzahlungen	1.029.387,64		940.849,74
4. aus Vermietung	5.717,31		6.975,11
5. aus Lieferungen und Leistungen	192.775,83		319.550,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten	85.271,48	22.144.373,27	81.584,42
- davon aus Steuern: 7.884,65 €			(7567,84)
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			(180,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		37.702.111,56	38.551.758,04



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

G+V	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.057.082,27		3.787.051,09
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		2.160,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	717,73	4.059.960,00	736,10
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	84.999,87	84.999,87	107.094,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		18.296,50	44.829,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		92.629,86	75.092,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.231.103,58		-1.224.818,27
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.231.103,58	0,00
ROHERGEBNIS		3.024.782,65	2.792.145,84
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-634.346,42		-610.420,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-139.508,74	-773.855,16	-134.014,45
- davon Altersversorgung: 2.442,60 €			(2.172,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-793.313,03	-709.329,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-237.766,34	-230.518,23
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.376,38	7.023,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-455.895,98	-505.421,75
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 29,30 €			(29,20)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		771.388,52	609.524,39
13. Sonstige Steuern		-85.855,13	-81.696,61
JAHRESÜBERSCHUSS		685.533,39	527.827,78
14. Gewinnvortrag	548.474,52		543.862,70
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-539.000,00	9.474,52	-453.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
BILANZGEWINN		695.007,91	618.690,48

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 31.12.2022 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. Die seit kurzem im Bestand befindlichen PV-Anlagen werden mit 20 Jahren linear abgeschrieben.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Als Betriebsausstattung sind Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Werkstätten und Lagern, der Fuhrpark aber auch Carports, Fahrrad- und Geräteschuppen sowie Müllboxen ausgewiesen. 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 Ergebnissrücklagen 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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...										Buchwert am 31.12. (Vorjahr)	Buchwert am 31.12.	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	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.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge / Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	15.762,76	16.481,35	-2.449,30	0,00	0,00	29.794,81	-15.590,46	-2.232,47		-2.449,30		-15.373,63	172,30
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	15.762,76	16.481,35	-2.449,30	0,00	0,00	29.794,81	-15.590,46	-2.232,47	0,00	-2.449,30	0,00	-15.373,63	172,30
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstückliche Rechte mit Wohnbauten	45.855.111,85	331.662,36	-466.752,24	2.906.331,71	0,00	48.626.353,68	-14.035.696,56	-687.133,25			0,00	-14.722.829,81	31.819.415,29
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.020.039,52	68.397,15		80.759,07	0,00	1.169.195,74	-470.892,15	-44.518,45				-515.410,60	549.147,37
3. Grundstücke ohne Bauten	795,51			8.003,06		8.798,57	0,00					0,00	795,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.737,46	87.912,26	0,00			103.649,72	-13.826,76	-5.529,59				-19.355,35	1.910,70
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	844.961,99	17.922,18	-4.143,86			858.740,31	-464.213,99	-35.045,31		-4.143,86		-495.115,44	380.748,00
6. Anlagen im Bau	3.086.332,94	204.870,94		-2.995.033,84		306.110,04	0,00				0,00		3.096.332,94
7. Bauvorbereitungskosten	18.979,21	16.026,93	-18.854,96	0,00		16.151,18	0,00	-18.854,96			0,00	0,00	18.979,21
8. Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00					0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	50.851.958,48	726.791,82	-489.715,06	0,00	0,00	51.088.999,24	-14.984.629,46	-791.080,56	0,00	-22.998,82	0,00	-15.752.711,20	35.867.329,02
III. Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	1.500,00					1.500,00	0,00					0,00	1.500,00
Finanzanlagen gesamt	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	50.869.221,24	743.273,17	-492.200,36	0,00	0,00	51.120.294,05	-15.000.219,92	-793.313,03	0,00	-25.448,12	0,00	-15.768.084,83	35.869.001,32

- 2) Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände resultieren aus der Anschaffung von Lizenzen in Verbindung des CO2-Monitorings.
- 3) Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich aus aktivierten Wohnungs- und Badsanierungen sowie weiterhin aus den Neubauten in der Apensener Straße 4 und der Jahnstraße 26 c zusammen.
- 4) In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.037.376,19 € (Vorjahr 952.472,59 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „Andere Vorräte“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber den Vorjahren nur geringe Unterschiedsbeträge ergeben.
- 5) Die **Forderungen aus Vermietung und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind dem nachfolgenden **FORDERUNGSSPIEGEL** zu entnehmen:

FORDERUNGSSPIEGEL

Art der Forderung	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Forderungen aus Vermietung	7.970,83 (7.312,77)	7.970,83 (7.312,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	38.872,81 (33.101,52)	27.904,24 (22.132,95)	10.968,57 (10.968,57)	(0,00)
Gesamtbetrag	46.843,64 (40.414,29)	35.875,07 (29.445,72)	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 131.061,26 € (Vorjahr: 744.007,82 €). Die Bausparguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 152.508,66 € auf jetzt 1.082.807,49 € erhöht (Vorjahr: 930.298,83 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.

- 6) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.
- 7) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2022 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. 25,0 T€ von 2.380,8 T€ auf 2.405,8 T€ erhöht
- 8) Die **Ergebnisrücklagen** haben sich gemäß **RÜCKLAGENSPIEGEL** wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme Ergebnisrücklagen wegen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.206.706,32	69.000,00 (53.000,00)	0,00 (0,00)	1.275.706,32
Bauerneuerungsrücklage	9.868.765,49	420.000,00 (400.000,00)	0,00 (0,00)	10.288.765,49
Andere Rücklagen	417.324,97	50.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	467.324,97
Gesamtbetrag	11.492.796,78	539.000,00 (453.000,00)	0,00 (0,00)	12.031.796,78

Vorjahreszahlen in Klammern ()

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

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Art der Rückstellung	Buchwert am Anfang des Geschäftsjahres	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Inanspruch- nahme	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Rückstellung für Bauinstandhaltung							
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
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

- 10) Die Rückstellung für noch anfallende Kosten der Verkaufsgrundstücke in Höhe von 49.697,57 € bleibt infolge der Anwendung des Bilanzierungsbeibehaltungswahlrechts (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB) unverändert bestehen, da nach Unternehmenseinschätzung die eigentlich aufzulösenden Beträge künftig bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssten. Aufgrund dessen ergibt sich nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB zum 01.01.2022 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.315,69 € und zum 31.12.2022 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.269,23 €.

- 11) 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	20.808.995,23 (22.259.660,98)	744.649,17 (795.748,15)	3.337.309,34 (7.942.321,91)	16.727.036,72 (13.521.590,92)	20.808.995,23 (22.259.660,98)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.225,78 (23.345,60)	1.123,75 (1.119,82)	4.534,45 (4.518,64)	16.567,58 (17.707,14)	22.225,78 (23.345,60)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.029.387,64 (940.849,74)	1.029.387,64 (940.849,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.685,82 (6.975,11)	5.685,82 (6.975,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.916,25 (319.550,03)	174.212,50 (310.110,03)	13.703,75 (9.440,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	84.136,14 (81.584,42)	64.429,59 (62.932,09)	14.385,80 (13.401,91)	5.320,75 (5.250,42)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	22.138.346,86 (23.631.965,88)	2.019.488,47 (2.117.734,94)	3.369.933,34 (7.969.682,46)	16.748.925,05 (13.544.548,48)	20.831.221,01 (22.283.006,58)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 73.312,90 € (Vorjahr: 70.897,99 €)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 3.197,8 T€ (Vorjahr: 3.019,0 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a..
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 18,3 T€ (Vorjahr: 19,9 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 24,9 T€).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,0 T€ (Vorjahr 0,3 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr: 1,1 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 43,6 T€ (Vorjahr: 16,4 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,9 T€ (Vorjahr: 0,0 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 2022 ebenfalls nicht vorhanden.
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 468,9 T€ (Vorjahr: 425,6 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Sonderabschreibung auf das Anlagevermögen 18,8 T€ (Vorjahr 0,0 T€) und Abschreibungen aus Mietforderungen 0,1 T€ (Vorjahr 0,0 T€) 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 29,3 € (Vorjahr: 29,2 €) 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	274.024 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	50.920 €.
Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:	
geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	0 €.
- 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 15 Arbeitnehmer beschäftigt, davon ein Mitarbeiter und drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit sowie seit dem 01.08.2023 eine Auszubildende.

Mitarbeiter	2022		2021	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	5	3	3	2
Auszubildende Kaufmännisch	1	0	0	0
Technisch / Regiebetrieb	5	1	5	0
Gesamt	11	4	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 17 von 1.807 auf 1.790. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich um 128 von 14.940 auf 15.068.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.807	14.940	2.390.400,00 €
Zugänge	43	514	82.240,00 €
Abgänge	-60	-386	-61.760,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.790	15.068	2.410.880,00 €

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

Im Zusammenhang mit dem Ankauf des 6-Familienhauses in der Goethestraße 9 wurden bestehende Mietverträge übernommen. Daraus resultieren zum Berichtsstichtag insgesamt 5-Nichtmitglieder-Geschäfte.

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

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

8) **Mitglieder des Vorstandes:**

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

9) **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	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

10) **Mitgliederversammlung:**

Nach § 32 der Satzung hat einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die nächste ordentliche Mitgliederversammlung wird am 27. Juni 2023 stattfinden.

11) **Forderungen**

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

12) **Compliance**

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

E. Weitere Angaben

Besondere Finanzinstrumente

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

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 695.007,91 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2022
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2022	71.594,19 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2023	623.413,72 €
Bilanzgewinn	695.007,91 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundenener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 31. Mai 2023

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	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	
	Estebrügge, Neue Straße 1 a-c	3	12	
	Schillerstraße 8 a/b	2	18	
1972	Friedenstraße 6	1	16	
	Friedenstraße 4	1	6	
	Wiesenstraße 39	1	11	
1975	Schillerstraße 1/3	2	2	
1989	Grothe-Marie-Straße 27	1	17	
1991	Wiesenstraße 42	1	17	
1992	Wiesenstraße 44	1	14	
1994	Wiesenstraße 46	1	14	
1995	Wiesenstraße 48	1	14	
1997	Schlesierw eg 6	1	6	
2000	Rödingw eg 6	1	8	
2002	Rödingw eg 2	1	6	
	Rödingw eg 4	1	6	
2004	Apensener Straße 8	1	1	
2005	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
2006	Sigebandstraße 21 A	1	1	
2007	Schlesierw eg 4	1	4	
2009	Apensener Straße 10	1	3	
2011	Schlesierw eg 1 B	1	6	
2012	Schlesierw eg 1 A	1	9	
2013	Schlesierw eg 1	1	6	
2014	Pommernw eg 2 a-e	5	5	
2021	Apensener Str. 4	1	6	
2022	Jahnstraße 26 C	1	17	
Insgesamt		123	620	1 Laden 1 Geschäftsstelle

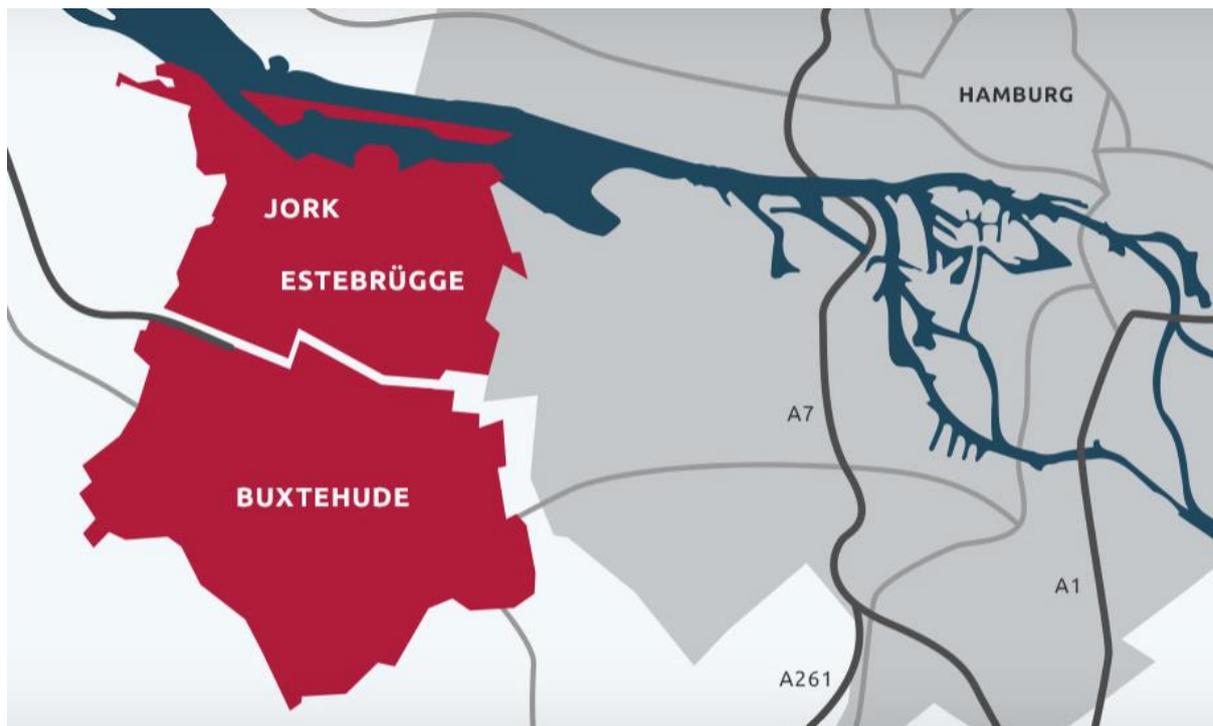
127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken

47 Carports auf verschiedenen Grundstücken

55 Einstellplätze 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
- Maren Martens – Fotografie, Neu Wulmstorf
Abbildung des Gebäudes Apensener Straße 4 auf dem Deckblatt
- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Abbildung Gebäude Winterstraße 1a/b auf Seite 15
- klar Werbeagentur GmbH, Scheeßel
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“ auf Seite 36
- 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

