

Geschäftsbericht 2018



**Buxtehuder
Wohnungsgenossenschaft eG**

gegründet am 7. Dezember 1910

Genossenschaftsregister GnR 120 013
Amtsgericht Tostedt

Inhalt

Auf einen Blick / Mitgliedschaften	2
auf einen Blick	2
Mitgliedschaften	2
Lagebericht des Vorstandes	3
Gesamtwirtschaftliche Lage	3
Darstellung des Geschäftsverlaufs	7
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	20
Bericht des Aufsichtsrates	24
Jahresabschluss	25
Bilanz zum 31. Dezember 2018	25
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018	27
Anhang zum Jahresabschluss	28
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
D. Sonstige Angaben	38
E. Weitere Angaben	41
Verzeichnis der Wohnanlagen	42
Impressum und Bildnachweise	44
Notizen	45

Auf einen Blick / Mitgliedschaften

AUF EINEN BLICK

	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€	33.627,7	33.663,7	33.339,7	31.204,7	30.379,3
Geschäftsguthaben in T€	2.418,5	2.389,4	2.257,4	1.698,0	1.309,9
Rücklagen in T€	10.639,7	10.509,8	10.349,8	10.333,8	10.329,3
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in T€	3.677,9	3.575,7	3.361,5	3.262,7	3.253,3
Investitionstätigkeit in T€	1.040,3	1.282,5	3.198,0	2.060,1	1.953,3
Jahresüberschuss in T€	210,8	294,6	159,9	42,6	91,7
Dividendenausschüttung in T€	73,0	66,1	48,7	38,1	33,7
Mitglieder	1.854,0	1.845,0	1.795,0	1.707,0	1.657,0
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbl., Garagen-Carport-Stellpl.)	828,0	830,0	830,0	820,0	820,0
Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, ohne geringf. Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	11,0	11,0	12,0	11,0	10,0

MITGLIEDSCHAFTEN

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist Mitglied in folgenden Vereinen und Verbänden:

- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Düsseldorf
- ARGE Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Elbe-Weser
- Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e.V., Hamburg-Harburg
- FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Nieders.-Bremen e.V., Hannover
- Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Buxtehude Zug 1 e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- IHK Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum, Stade
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- NT Nordwestdeutsche Treuhand, Hannover
- vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover
- Wirtschaftsverein Buxtehude e.V., Buxtehude

Lagebericht des Vorstandes

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs - Rekordüberschuss des Staates

Erneut und bereits das neunte Jahr in Folge war die konjunkturelle Lage in Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 auf Wachstumskurs. Die wirtschaftliche Leistung, gemessen durch das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP), ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen.

Ein überraschender Rückgang der Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Die Hauptursache ist jedoch durch temporäre Sondereffekte begründet (insbesondere durch die WLTP-Problematik der Automobilindustrie).

Ganz grundsätzlich belasten Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte) die gesamte Entwicklung. Eine (technische) Rezession konnte dank des wieder positiveren vierten Quartals abgewendet werden.

Im Fünf-Jahresvergleich hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Das Wirtschaftswachstum in 2018 lag aber über dem Durchschnittswert (+ 1,2 %) der letzten zehn Jahre.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg aber niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten insgesamt zum Vorjahr zu (+ 4,8 %). Dabei stiegen Bauinvestitionen um 3,0 % (zuvor 2,9 %), in Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %) und die Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Auch die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter - wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % und die Importe um + 3,4 % zu. Rechnerisch bremste jedoch der Außenbeitrag das Wachstum leicht (-0,2 %).

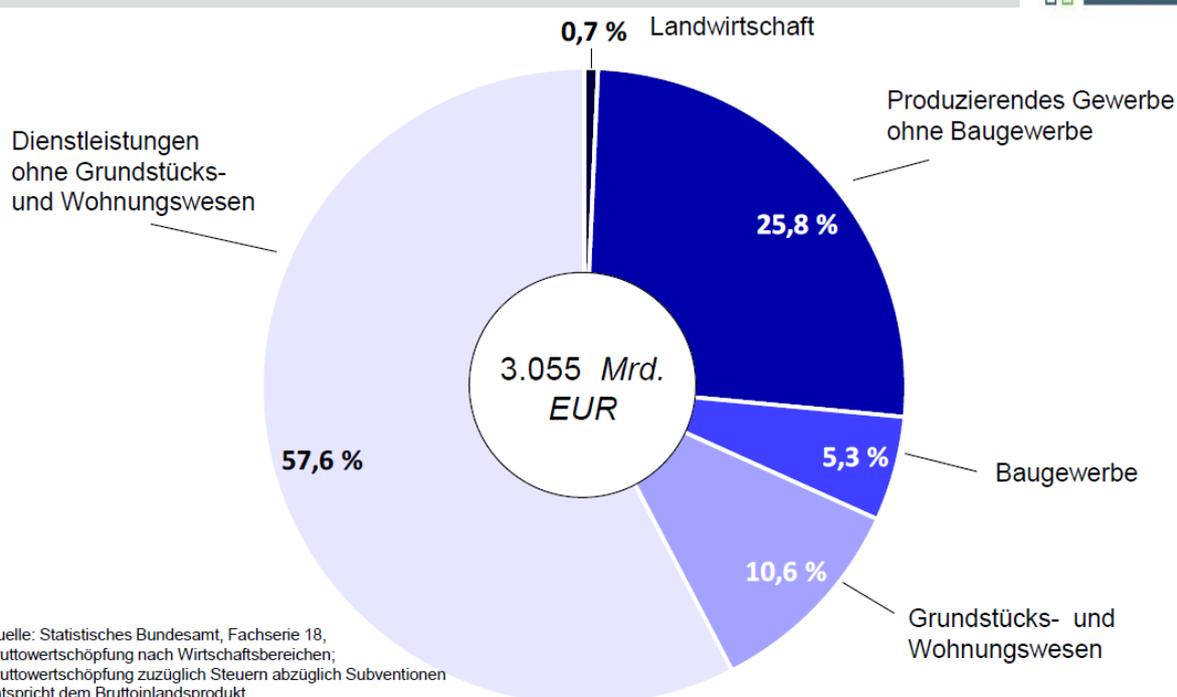
Der Staat kann also insgesamt auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

Wirtschaftsleistung gestiegen:

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat daran bedeutenden Anteil

Fast alle Wirtschaftsbereiche haben auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in 2018 zur Wertschöpfung beigetragen. Die einzige Ausnahme war dabei der Bereich der Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7% im Vorjahr). Überdurchschnittlich groß war das Wachstum im Bereich der Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Das Gleiche gilt auch für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr), den Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 2,1 %) und das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht. Es legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2018, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 18.01.2019

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit einem Anteil von 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft unter dem Durchschnitt, was als Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche gesehen wird. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

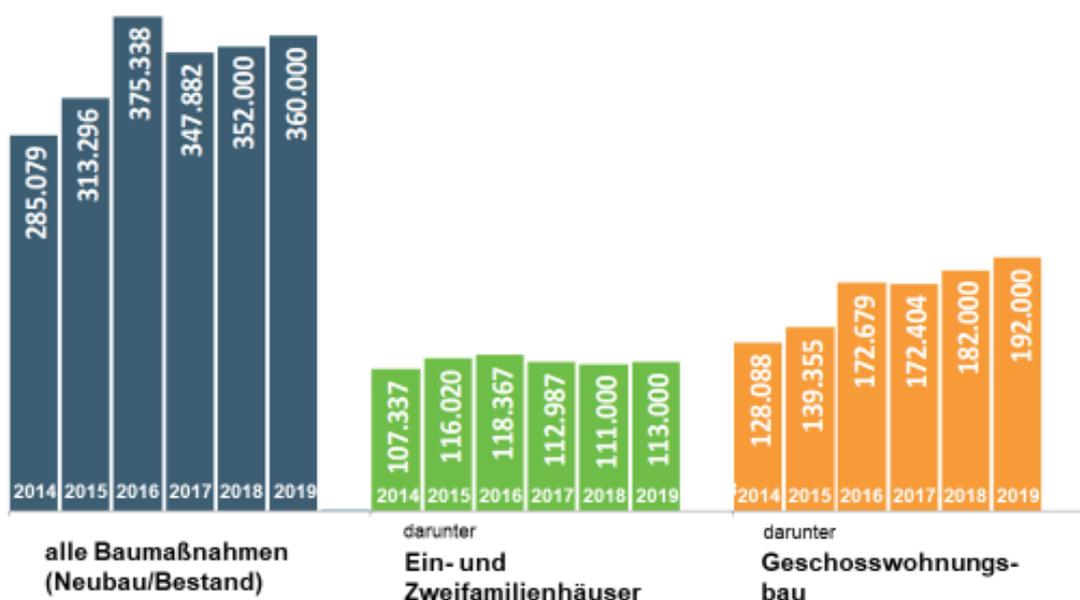
LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist dabei die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird daher mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Wohnungsbaugenehmigungen 2013 – 2018 und 2019 (Prognose) Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Wohneinheiten



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2017 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017, 2018 Eigene Schätzung © GdW-Schrader - 10.01.2019

8

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich weiterhin positiv. Aktuelle Zinssätze für Baugeld sind auf niedrigem Niveau und Renditen für Anlagealternativen sind gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Falls sich diese Entwicklung fortsetzt, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs:

Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

In 2018 wurden nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 Wohnungen erteilt, was einem Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit hat sich das Wachstum der erteilten Genehmigungen verlangsamt.

Der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 wurde durch einen Sondereffekt ausgelöst, durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten EnEV-Standard sichern, wofür ein Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend war. Die Baugenehmigungen wurden oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst.

Der Mietwohnungsbau nahm in 2018 überdurchschnittlich mit rund 2,2 % zu. Am stärksten stiegen die Zahlen der genehmigten Eigentumswohnungen (+ 9,5 %). Es wurden mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen aber mehr Miet- als Eigentumswohnungen genehmigt. Das gesamte Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau lag bei rund 182.000 Wohneinheiten und stieg damit zum Vorjahr um 5,6 %. Seit sieben Jahren liegt das Genehmigungsvolumen des Geschosswohnungsbaus über dem der Ein- und Zweifamilienhäuser, bei steigender Tendenz. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen in 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 Wohnungen dem Vermietungsmarkt zugeführt werden.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen allerdings steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Insgesamt 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sind heute weitgehend ausgelastet und ein schneller Kapazitätsaufbau erscheint wenig wahrscheinlich. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Bewirtschaftungsbestand

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG bewirtschaftet ausschließlich eigenen Immobilienbestand. Bis auf insgesamt 24 Wohnungen in 3 Gebäuden in den Nachbargemeinden Jork und Jork-Estebüggje, befindet sich der gesamte Bestand im Stadtgebiet der Hansestadt Buxtehude.

Am 31.12.2018 teilt sich der Immobilienbestand wie folgt auf:

Mietobjekte	Anzahl	
	2018	2017
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.902,5 m ²	597	597
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche 256,6 m ² (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	144	144
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	38	40
Mietobjekte insgesamt	828	830
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²	38.159	38.152

Ein Mehrfamilienhaus und sechs Reihenhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken in Jork. Es hat sich die Anzahl der Gebäude und Wohnungen im Berichtsjahr nicht verändert. Aufgrund von teilweise neu gestalteten Grundrissen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, kommt es zu Veränderungen der Wohnflächen. Die vermietbare Wohnfläche ist um 7,7 m² (Vorjahr: 8,3 m²) gestiegen.

Insgesamt 92 Wohnungen in 5 Gebäuden in Buxtehude unterlagen den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, was 15,41 % unseres Bestandes entspricht.

Vermietungssituation

Der Vermietungsmarkt in Buxtehude ist weiterhin als angespannt zu betrachten. Durch die hervorragende Lage im Speckgürtel von Hamburg ist die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, hoch. Auch in 2018 konnten wir mit unserem Bestand an Wohnungen dazu beigetragen, genau diesen Teilbereich zu bedienen. Unser genossenschaftlicher Förderzweck besteht aus dem Ziel, unseren Mitgliedern guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher sind wir nicht auf einen kurzfristigen Gewinn und hohe Mieteinnahmen ausgerichtet. Dafür investieren wir viel in unseren Bestand sowie in die Bestandsentwicklung.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zum 31.12.2018 waren 13 Wohnungen wohnlich nicht genutzt und werden daher als Leerstand aufgeführt. Diese 13 Wohnungen teilen sich auf in 9 Wohnungen, die derzeit, aufgrund ihres Zustandes, nicht vermietbar sind und nicht zur Anmietung angeboten werden. 4 Wohnungen werden modernisiert und in 2019 wieder vermietet.

Von den genannten 9 Wohnungen, die nicht angeboten werden, befinden sich 5 Wohnungen in zwei Gebäuden, die durch Neubauten ersetzt werden. Weitere 4 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die grundsaniert werden und eine Einzelmodernisierung der Wohnungen aktuell nicht sinnvoll ist.

Unsere absolute Leerstandquote beträgt zum Stichtag demnach 2,18 %.

Bereinigt um den geplanten Leerstand, haben wir einen vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstand von 4 Wohnungen, was 0,67 % des Bestandes entspricht.

Die Mieterfluktuation bewegt sich mit 45 Wohnungswechseln und einer Quote von 7,5 % auf weiterhin niedrigem Niveau. Unserer Mieter haben folgende Gründe für einen Wohnungswechsel angegeben:

Gründe für einen Wohnungswechsel	2018	2017	2016	2015	2014
Wohnung zu klein	3	5	3	3	6
Wohnung zu groß	1	1	0	0	3
Erwerb von Eigentum	5	7	4	4	6
Ortswechsel	3	5	13	6	12
Verstorben	5	10	7	8	3
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche	7	9	7	9	10
Trennung / neuer Partner	3	3	1	7	3
Kündigung seitens der Genossenschaft	2	1	2	2	2
Sonstige Gründe	16	11	2	11	3
Gesamtzahl	45	52	39	50	48
Davon wieder eine Wohnung der BWG	5	2	3	6	5

Anhand der angegebenen Kündigungsgründe ist gut zu erkennen, dass wir nur sehr wenig Einfluss auf die Mieterfluktuation haben.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Investitionstätigkeiten

Im Berichtsjahr 2018 haben wir insgesamt 1.040,3 T€ für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie in Bauvorbereitungen investiert.

Investitionstätigkeiten	2018 T€	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€
ungeplante Instandhaltung	27,6	25,8	19,9	25,8	30,9
geplante Instandhaltung	440,9	402,9	453,1	472,0	335,5
Regiebetrieb	156,3	139,9	164,8	197,2	173,4
Modernisierungsmaßnahmen	390,2	700,2	1.192,1	1.356,0	1.034,4
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	25,3	13,7	9,2	9,1	379,1
Erwerbskosten	0,0	0,0	1.358,9	0,0	0,0
Gesamtinvestitionen	1.040,3	1.282,5	3.198,0	2.060,1	1.953,3

• Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen im Bereich Modernisierungsmaßnahmen haben sich noch einmal deutlich zu den vergangenen Jahren reduziert. Es macht sich bemerkbar, dass in den letzten Jahren bereits deutlich in die Bestände investiert wurde und der Bedarf hier nachlässt.

Die Aufwendungen für geplante und ungeplante Instandhaltungen stiegen in 2018 gegenüber dem Vorjahr um 39,8 T€ auf 468,5 T€.

Unser Ziel bleibt es, weiterhin umfassend in den Bestand zu investieren. Das können folgende Maßnahmen sein:

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	
➤ Dacherneuerungen inkl. energetischer Dämmung	➤ Energetische Dämmungen der Fassaden
➤ Moderne Badsanierungen bei Bedarf der Bewohner	➤ Ausstattung der Wohnungen mit hochwertigem Plankenbelag
➤ Einbau von bodengleichen oder sehr flachen Duschen	➤ Errichtung und Erneuerung von Zäunen, Sandkisten und Pflanzbeeten
➤ Erneuerung von Terrassentüren / Fenstern	➤ Erneuerung von Hauseingangs- und Nebeneingangstüren
➤ Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen	➤ Anbau von Balkonen und/oder Terrassen

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- Eine Wohnungsmodernisierung am Beispiel der Leddinstraße

vorher

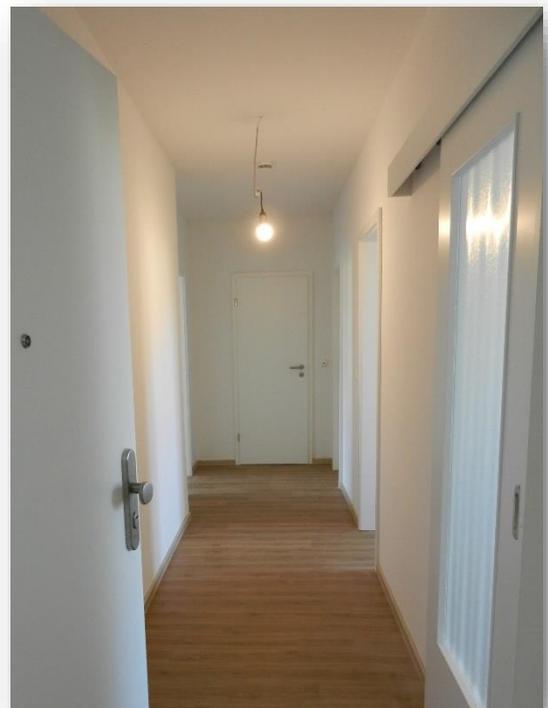


Bad

nachher



Flur



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Kind



Wohnen



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- **Grundstücksentwicklung und Neubautätigkeit**

Jahnstraße

Mit dem Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Stade, ist der Bebauungsplan Nr. 7, 9. Änderung am 20.12.2018 rechtskräftig geworden. Damit ist unser Zwischenziel erreicht, auf unserem Garagenhof in der Jahnstraße Wohnbebauung realisieren zu können. Konkrete Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 10 Wohneinheiten haben begonnen. Dabei sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen erstellt werden, um in der Zukunft Bewohner mit verschiedenen Ansprüchen ansprechen zu können. Dabei wird auf Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitig günstigen Sollmieten Wert gelegt.

Apensener Straße

Auf einem derzeit mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück, planen wir die Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses, ebenfalls bezahlbar aus kleinen und mittleren Einkommen. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor und mit den Bewohnern konnte eine einvernehmliche und für uns als Genossenschaft übliche Regelung gefunden werden, ein Alternativobjekt zu beziehen.

Mitgliederentwicklung

Es wurden im Berichtsjahr 107 Mitglieder aufgenommen. Gleichzeitig sind 93 Mitglieder ausgeschieden. Für 5 verstorbene Mitglieder aus früheren Jahren wurde eine Korrektur vorgenommen, die in „Abgänge“ enthalten sind.

Mitgliederentwicklung	Anzahl der Mitglieder				
	2018	2017	2016	2015	2014
Bestand am Beginn des Geschäftsjahres	1.845	1.795	1.707	1.657	1.633
Zugänge	107	125	163	152	103
Abgänge	-98	-75	-75	-102	-79
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1.854	1.845	1.795	1.707	1.657

Personalwesen

Satzungsgemäß ist das nebenamtliche Vorstandsmitglied Manfred Dabelstein im Oktober 2018, mit Vollendung des 70. Lebensjahres aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Vorstand besteht seitdem aus Stefan Conath als Vorsitzendem und Andrea Albers.

Unsere langjährige Mitarbeiterin, Frau Rojek, wurde ebenfalls in 2018 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zum 31.12.2018 waren, neben den Vorstandsmitgliedern, weitere 11 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der BWG beschäftigt, davon zwei Mitarbeiterinnen als Teilzeitkräfte. Ein Mitarbeiter des Regebetriebes war, saisonal bedingt, von Mai bis November beschäftigt.

Unter Berücksichtigung von Mitarbeiterfluktuation und von Teilzeitarbeitsstellen entsprach dies rund 11 Vollzeitstellen. Darüber hinaus waren durchschnittlich 18 geringfügig beschäftigte Hauswarte und Reinigungskräfte für unser Unternehmen tätig.

Löhne und Gehälter werden in Anlehnung an die geltenden Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gezahlt.

Dieses aktuelle Bild aus 2018 zeigt einen Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Hintere Reihe von links nach rechts:

Iska Ludigkeit, Janine Wichmann, Jens Wolkenhauer, Erika Viets, Stefan Conath, Tobias Cohrs;

Vordere Reihe von links nach rechts:

Elisabeth Kempa, Gerhard Krüger, Susanne Dammann;

Nicht auf dem Gruppenbild:

Andrea Albers, John Peter Gothry, Jan Schumacher und Rosemarie Völp.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

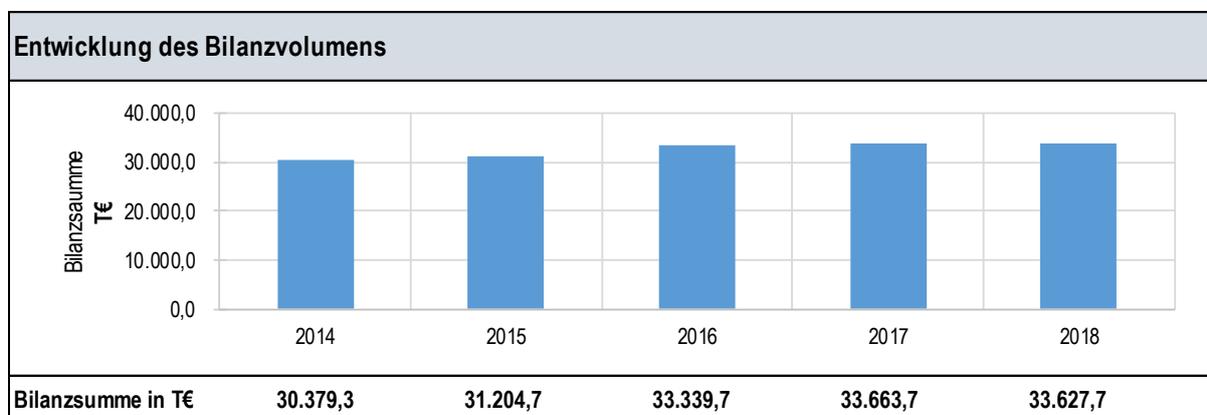
Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt folgendes Bild der Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.409,1	93,4	31.657,3	94,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	822,6	2,4	834,8	2,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17,9	0,1	21,0	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.378,1	4,1	1.150,5	3,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,1	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	33.627,7	100,0	33.663,7	100,0
Eigenkapital	13.351,3	39,7	13.177,5	39,1
Rückstellungen	381,3	1,1	376,2	1,2
Verbindlichkeiten	19.895,1	59,2	20.110,0	59,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	33.627,7	100,0	33.663,7	100,0

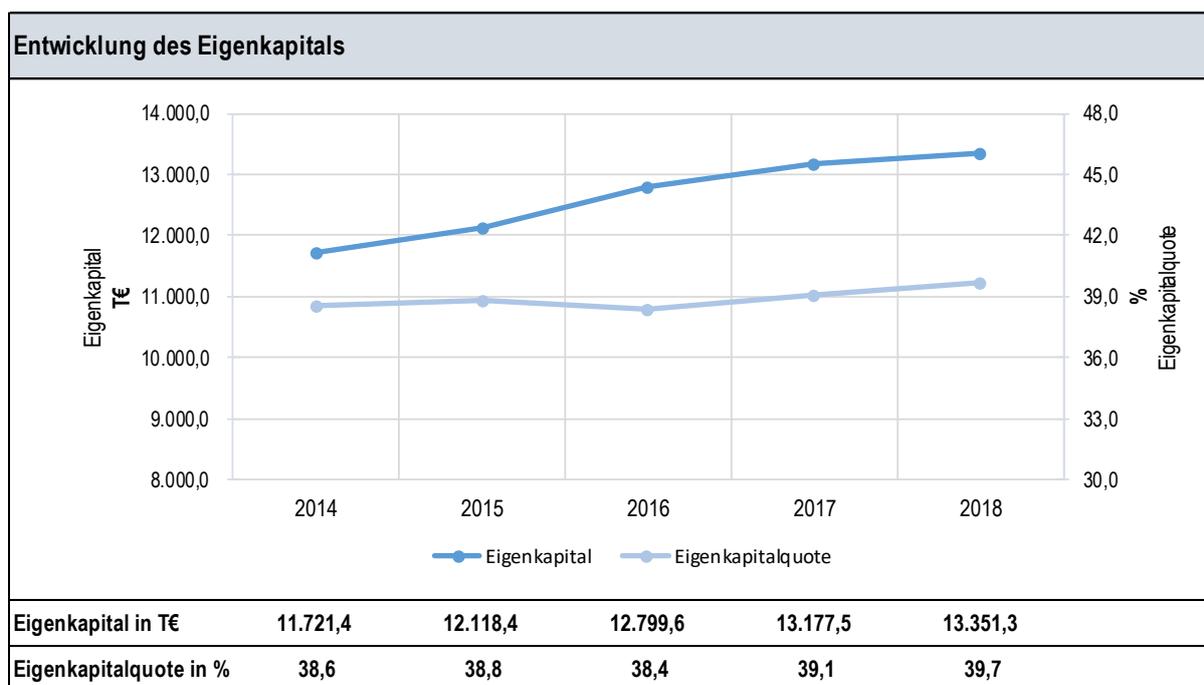
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36 T€ vermindert. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen nahm das Anlagevermögen um 248,2 T€ zu.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt 93,4 % der Bilanzsumme und ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

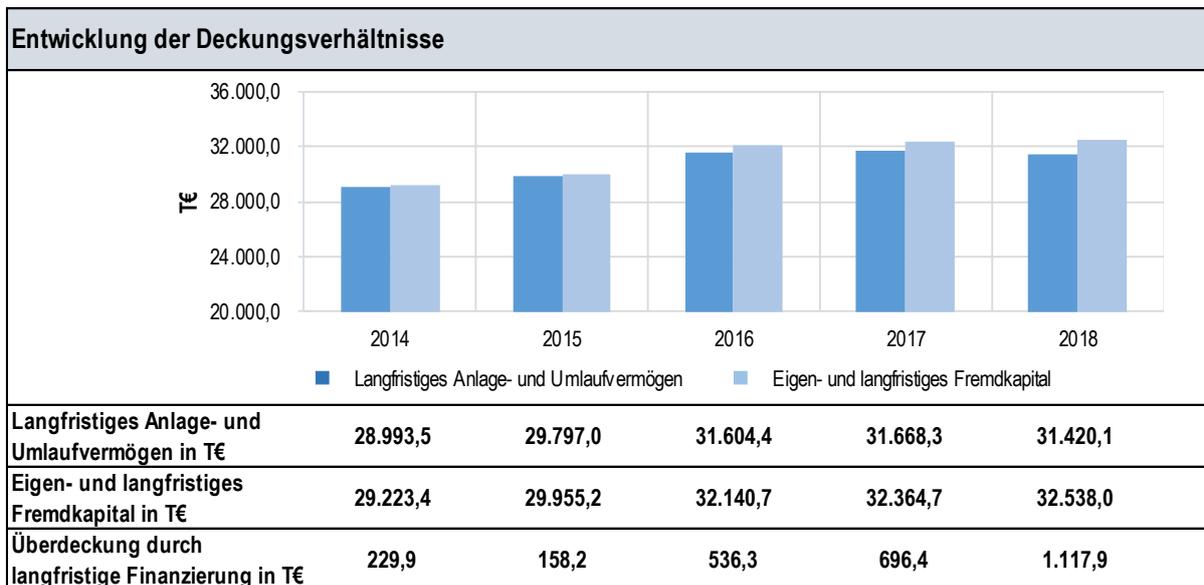
Das Verhältnis des Anteils der Geschäftsguthaben am Eigenkapital entspricht mit rd. 18 % dem des Vorjahres. Insbesondere durch Zuführung des positiven Jahresüberschusses zu den Ergebnismrücklagen ist das Eigenkapital um 173,8 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 39,1 % auf 39,7 % gegenüber dem Vorjahr.



Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ausgeglichen und solide. Für unsere Genossenschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Deckungsverhältnisse:

Deckungsverhältnisse	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	T€	T€
Vermögenswerte		
langfristiges Anlage- und Umlaufvermögen	31.420,1	31.668,3
kurzfristige Aktiva	2.207,6	1.995,4
Gesamtvermögen	33.627,7	33.663,7
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	13.351,3	13.177,5
langfristige Fremdmittel	19.186,7	19.187,2
kurzfristige Fremdmittel	1.089,7	1.299,0
Gesamtkapital	33.627,7	33.663,7
langfristige Finanzierung (Überdeckung)	1.117,9	696,4
kurzfristige Deckung (Überdeckung)	1.117,9	696,4

LAGEBERICHT DES VORSTANDES



Finanzlage

Aus dem Umsatz der Hausbewirtschaftung erzielt die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft einen stetigen finanziellen Überschuss.

Das Finanzmanagement ist dabei darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten fristgerecht nachzukommen.

Weiterhin werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende, weitere Liquidität zur Verfügung steht, für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem VERBINDLICHKEITENSPIEGEL des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Es standen kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 550,0 T€ zur Verfügung, die je nach Bedarf für Zwischenfinanzierungen genutzt werden können. Diese Kreditlinien verteilen sich auf drei Kreditinstitute und sind unbefristet abgeschlossen.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommene langfristige Finanzierungsmittel bestehen im Wesentlichen aus Annuitätendarlehen mit Zinsbindungs-Laufzeiten zwischen fünfzehn und dreißig Jahren. Durch Vereinbarung von weitestgehend gleichbleibenden Annuitäten werden Zinsänderungsrisiken durch gleichzeitig steigende Tilgungsanteile reduziert.

In 2018 wurden mehrere Darlehen mit einer Gesamt-Restschuld von 1.536 T€ nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum Zwecke der Zinsoptimierung und Neustrukturierung durch neue Darlehen mit einer Gesamtvaluta von 1.800 T€ umgeschuldet. Mit einer Gesamt-Restschuld von 40,8 T€ wurde ein weiteres Darlehen abgelöst. Ein im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossener Darlehensvertrag über 1.250,0 T€ wurde in zwei Abschnitten abgerufen. 500 T€ wurden in 2017 und 750 T€ in 2018 ausgezahlt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

In der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem neuen „Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 (DRS 21)“ aufgestellt worden ist, werden Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel transparent dargestellt.

Kapitalflussrechnung gemäß DRS 21		2018	2017
		T€	T€
+/-	Jahresüberschuss	210,8	294,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	683,2	667,8
-/+	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	894,0	962,1
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	15,4	-10,8
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-203,6	186,9
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	5,1	-74,9
+	Zinsaufwendungen	565,5	589,3
-	Zinserträge	-6,0	-6,8
-	Erträge aus Investitionszuschüssen		0,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.270,4	1.645,8
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,2	0,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-436,2	-731,9
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhung der Bausparguthaben)	128,5	129,7
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	-190,6	-172,4
+	Erhaltene Zinsen	6,0	6,8
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-491,1	-767,5
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	29,1	132,0
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	750,0	500,0
-	Planmäßige Tilgungen	-720,5	-665,9
-	Außerplanmäßige Tilgungen	-40,8	0,0
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen		0,0
-	Gezahlte Zinsen	-565,5	-589,3
-	Auszahlungen für Dividende	-66,1	-48,7
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-613,8	-671,9
=	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	165,5	206,4
+	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	491,1	284,7
=	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	656,6	491,1

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2018	2017
		T€	T€
=	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	491,1	284,7
+/-	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.270,4	1.645,8
+/-	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-491,1	-767,5
+/-	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-613,8	-671,9
=	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	656,6	491,1

Wie die vorstehende Kapitalflussrechnung und deren Zusammenfassung zeigt, reichten die Zahlungsmittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in vollem Umfang aus, den Zahlungsmittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres, der sich aus dem Kassenbestand und den frei verfügbaren Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzt, beträgt 656,6 T€ (Vorjahr: 491,1 T€) und hat sich damit um 165,5 T€ erhöht. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2018	2017
		T€	T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	894,0	962,1
-	Planmäßige Tilgungen	-720,5	-665,9
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	173,5	296,2

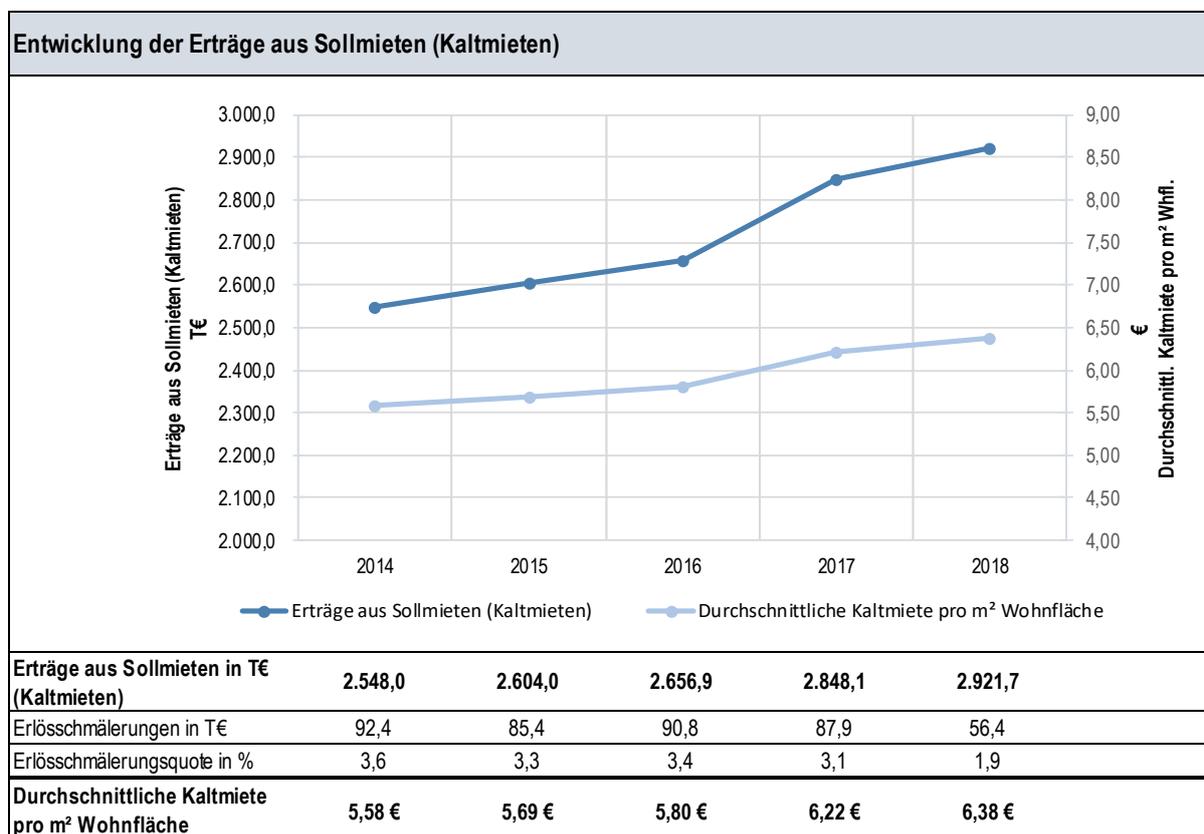
Der Cashflow nach DVFA/SG dient im Wesentlichen zur Deckung der planmäßigen Tilgungen. Die Innenfinanzierungskraft der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist unverändert gegeben.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er wird negativ mit rd. 79 T€ beeinflusst durch sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Rahmen der ERP-Umstellung weiterhin für die Einrichtung und Beratung, sowie für Schulungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstanden sind.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, im Wesentlichen bestehend aus Erträgen der Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen, stiegen in 2018 um rd. 102,3 T€ auf 3.677,9 T€ (Vorjahr: 3.575,7 T€) an. Die Erträge aus Sollmieten stiegen in 2018 um 73,6 T€ auf 2.921,7 T€ (Vorjahr: 2.848,1 T€) an. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf allgemeine Mietanpassungen und auch auf Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen. Unter anderem dank sehr geringer Leerstandszeiten bei Nutzerwechsel sowie der ab 2018 nicht berücksichtigten Erlösschmälerung auf Umlagen im Leerstand, sinkt die Erlösschmälerungsquote weiter und verringert sich absolut um 31,5 T€ auf 56,4 T€ (Vorjahr: 87,9 T€).



Die Aufwendungen für Instandhaltung erhöhten sich Geschäftsjahr 2018 um 39,8 T€ auf 468,5 T€ (Vorjahr: 428,7 T€) und liegen damit wieder auf dem Niveau von 2016 und 2015. Gleichzeitig erhöhten sich die Abschreibungen um 15,3 T€ auf 683,1 T€ (Vorjahr: 667,8 T€).

Der Anteil der Fremdmittel am Gesamtvermögen sank von 59,7 % auf 59,2 %.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Umschuldungen und Ablösungen bestehender Darlehen um rd. 23,9 T€ auf 565,5 T€ (Vorjahr: 589,4 T€) reduziert werden. Gleichzeitig reduzierten sich die Zinserträge leicht um 0,6 T€ auf 6 T€ (Vorjahr: 6,6 T€).

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Risikobericht

Nachhaltige Risikoeinflüsse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten. Der Kapitaldienst sowie Ausgabe zur Bewirtschaftung sind durch regelmäßige Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt. Liquiditätsrisiken sind nicht zu erwarten.

Ein der Unternehmensgröße und -struktur der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG angemessenes Risikomanagementsystem zur Erkennung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung, basiert im Wesentlichen auf regelmäßig fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie eines Langzeit-Investitionsplanes.

Durch regelmäßige Beobachtung von Kennzahlen können negative Entwicklungen rechtzeitig erkannt und darauf reagiert werden. Der wesentliche Teil der Sollmieten wird per Einzugsermächtigung eingezogen, auch um Zahlungsstromschwankungen zu minimieren.

Ein Risiko durch das Ausbleiben von diesen regelmäßigen Zahlungseingängen ist nicht erkennbar. Aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse und unserer regelmäßigen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand nicht erkennbar.

Unsere vorausschauende Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen minimiert für diesen Bereich das Risiko von unerwarteten Investitionen.

Zusätzliche Risiken durch Ausbau und Entsorgung von möglichen Schadstoffen aus Materialien aus früheren Jahren, die bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zu Tage treten können, werden einkalkuliert. Für diesen Bereich wird mit einem qualifizierten Unternehmen zusammengearbeitet.

Im Personalbereich werden Mitarbeiter u.a. durch Schulungen unterstützt und gefördert. Durch gezielte Stellenbesetzungen werden Risiken durch mögliche Personalausfälle reduziert.

Chancenbericht

Das historisch niedrige Zinsniveau begünstigt weiterhin die Ertragslage. Der Zinsmarkt wird regelmäßig beobachtet. Auch für die Zukunft werden vorausschauend auslaufende Zinsbindungen neu strukturiert und abgeschlossen oder prolongiert. Bei gleichzeitiger Beachtung von möglichst gleichmäßiger Verteilung von Zinsbindungsfristen werden Zinsänderungsrisiken weiter minimiert.

Das niedrige Zinsniveau wird auch genutzt, um den Tilgungsanteil bei Neuabschlüssen oder Prolongationen zu erhöhen. Durch diese optimierte Entschuldung bei gleichzeitiger Investition in den Bestand durch Instandhaltung und Modernisierung werden die stillen Reserven deutlich erhöht.

Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, werden Bestandsgebäude weiter modernisiert und den heutigen energetischen Anforderungen angepasst. Wohnungen werden überwiegend bei Mieterwechsel den modernen Wohnraumanforderungen der BWG angepasst. So wird eine dauerhafte Vermietbarkeit gesichert.

Teilweise sollen Bestandsgebäude durch neue moderne Gebäude ersetzt werden. Hierbei wird darauf geachtet, verschiedene Zielgruppen anzusprechen und weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Durch Neubaumaßnahmen und künftig auch durch mögliche Zukäufe soll der Bestand gesichert und maßvoll erweitert werden. Auch bei Zukäufen wird dabei auf Lage und Wirtschaftlichkeit geachtet.

In dem neuen Buxtehuder Wohngebiet „Giselbertstraße“ möchte sich die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft ebenfalls engagieren. Es werden weiterhin Gespräche mit den Beteiligten der Hansestadt Buxtehude geführt. Geplant ist, Wohnraum zu schaffen, der für untere und mittlere Einkommenschichten bezahlbar bleibt. Die Gestaltung der Gebäude kann dabei auch für Gemeinschaftsprojekte geeignet sein.

Aufgrund unserer Gebäudestruktur besteht grundsätzlich ein überschaubares Risiko, dass verschiedene ältere Doppelhäuser frei werden und nur mit erheblichem Aufwand modernisiert werden können. Das Risiko besteht hier in der nicht möglichen zeitlichen Eingrenzung der Modernisierungsmaßnahme und einem damit verbundenen Mietausfallrisiko sowie einer erschwerten Investitionsplanung.

Durch die weiter voranschreitende Digitalisierung ergeben sich neue Möglichkeiten der optimierten Bestandspflege. Verschiedene Prozesse werden weiter geprüft und angepasst. Das vorhandene ERP-System und weitere Systeme bieten vielfältige Möglichkeiten. Dabei wird auf eine solide und nachhaltige EDV-Struktur mit Blick auf das gesamte Unternehmen Wert gelegt.

Prognosebericht

Neubauvorhaben:

Ab 2019 wird ein Schwerpunkt in der Planung und Errichtung von neuen Gebäuden liegen. Zum einen wird ein Bestandsgrundstück in der Jahnstraße, derzeit bebaut mit einem Garagenhof, konkret beplant, nachdem seit Dezember 2018 ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.

Zum anderen wird ein Bestandsgebäude in der Apensener Straße mit zwei Wohneinheiten durch ein neues Gebäude mit voraussichtlich sechs Wohneinheiten ersetzt.

Jahnstraße

Auf einem Bestandsgrundstück in der Jahnstraße, noch bebaut mit einem Garagenhof, wird voraussichtlich im Herbst 2019 der Beginn von vorbereitenden Baumaßnahmen erfolgen. Geplant ist hier ein Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen. Ein gültiger Bebauungsplan hat seit dem 20. Dezember 2018 Rechtskraft, so dass eine konkrete Planung des Bauvorhabens begonnen werden konnte.

Apensener Straße 2/4

Ein vorhandenes Doppelhaus soll durch ein neues Gebäude ersetzt werden, da eine wirtschaftlich tragbare Sanierung des Gebäudes ausgeschlossen ist. Ein Architekturbüro ist mit der Planung unseres Vorhabens, das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen, beauftragt. Wir rechnen mit einem ersten Ergebnis ab Mitte 2019. Auch hier streben wir einen Baubeginn in 2019 an.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Handlung wird weiterhin die Modernisierung der Bestandswohnungen bleiben, um auch künftig wertigen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Es bleibt bei der für unsere Mitglieder schonenden Vorgehensweise, Wohnungen bei der Gelegenheit eines Bewohnerwechsels zu modernisieren.

Die folgende Tabelle zeigt Planzahlen für 2019 mit den jeweiligen Vorjahreswerten.

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2019	PLAN 2018	IST 2018	Abw. 2018	IST 2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.925,0	2.910,0	2.921,7	11,7	2.848,1
Instandhaltungsaufwendungen	420,0	460,0	468,5	8,5	428,7
Zinsaufwendungen	580,0	580,0	565,5	-14,5	589,4
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	150,0	100,0	210,8	110,8	305,4

In den nächsten Jahren kann eine Entnahme aus den Bauerneuerungsrücklagen erforderlich werden, die in der Vergangenheit insbesondere für die Verwirklichung umfangreicher Bautätigkeiten gebildet und weiter ausgeweitet worden sind.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Geschäftspartnern für die angenehme und zielführende Zusammenarbeit. Insbesondere seien hier unsere örtlichen Handwerksbetriebe erwähnt, die uns tatkräftig zur Seite standen.

Ebenso bedanken wir uns herzlich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle und angenehme Unterstützung.

Ein besonderer Dank sowie eine besondere Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit großem Engagement haben sie maßgeblich zu dem Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Buxtehude, den 28. Mai 2019

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- Dachsanierung Sigebandstraße 3



Bericht des Aufsichtsrates

In dem Berichtsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. Dazu gehörten Informationen über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung, sowie Planungen hinsichtlich der Instandhaltung, der Modernisierung und möglicher Neubauvorhaben. Es wurden zusätzlich zwei separate Aufsichtsratssitzungen sowie zwei Prüfungsausschusssitzungen 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 2017 wurde in der Zeit 10. September 2018 bis 28. September 2018 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und die Prüfungsbescheinigung uneingeschränkt erteilt.

Die Prüfung der Buchführung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2018 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 25.000,00 € und von 105.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

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

Buxtehude, den 28. Mai 2019

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten

JAHRESABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	7.302,17	7.302,17	8.123,68
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.286.657,28		30.493.787,92
2. Grundstücke mit anderen Bauten	640.715,33		671.923,43
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51		2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	213,30		899,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.652,89		450.300,38
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	53.812,24		28.530,11
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.400.286,55	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		31.409.088,72	31.657.300,83
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	800.399,45		809.412,74
2. Andere Vorräte	22.152,53	822.551,98	25.419,31
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.366,96		6.095,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	12.538,07	17.905,03	14.840,09
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	656.606,34		491.104,68
2. Bausparguthaben	721.506,90	1.378.113,24	659.422,99
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.218.570,25	2.006.295,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	64,26
<u>BILANZSUMME</u>		33.627.658,97	33.663.660,83

JAHRESABSCHLUSS

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.278,36		52.849,81
2. der verbliebenen Mitglieder	2.334.262,50		2.321.360,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.960,00	2.418.500,86	15.200,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.697,50 €			(23.743,65)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.066.706,32		1.041.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 25.000,00 €			(30.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.155.765,49		9.050.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 105.000,00 €			(130.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	417.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 0,00 €		10.639.796,78	(0,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	212.197,33		143.695,39
2. Jahresüberschuss	210.802,05		294.599,77
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-130.000,00	292.999,38	-160.000,00
EIGENKAPITAL insgesamt:		13.351.297,02	13.177.502,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	121.266,11	381.266,11	116.199,35
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. gegenüber Kreditinstituten	18.736.589,22		18.746.792,79
2. gegenüber anderen Kreditgebern	26.681,68		27.785,97
3. aus erhaltenen Anzahlungen	904.613,36		891.962,02
4. aus Vermietung	5.084,46		4.983,42
5. aus Lieferungen und Leistungen	83.679,67		213.579,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	138.447,45	19.895.095,84	224.853,93
- davon aus Steuern: 7.231,56 €			(8.508,05)
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1,00
BILANZSUMME		33.627.658,97	33.663.660,83

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.677.915,22		3.575.654,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	515,40	3.678.430,62	708,88
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-9.013,29	30.286,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.822,39	9.145,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		93.678,55	108.141,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.150.165,19		-1.147.736,52
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.150.165,19	0,00
ROHERGEBNIS		2.615.753,08	2.576.200,48
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-633.987,13		-557.662,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-136.989,71	-770.976,84	-120.765,15
- davon Altersversorgung: 2.142,60 €			(2.142,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-683.151,62	-667.787,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-311.414,88	-280.361,27
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		75,00	75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.013,58	6.652,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-565.505,39	-589.416,20
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 65,65 €			(84,82)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		290.792,93	366.934,69
13. Sonstige Steuern		-79.990,88	-72.334,92
JAHRESÜBERSCHUSS		210.802,05	294.599,77
14. Gewinnvortrag	212.197,33		143.695,39
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-130.000,00		-160.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00	82.197,33	0,00
BILANZGEWINN		292.999,38	278.295,16

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 GenR.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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, Garagen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 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. Auf den Grundstücken errichtete Außenanlagen werden mit ihren Herstellungskosten angesetzt und unter der Annahme einer Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben.

- **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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

An Stelle 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 Pflichtanteile 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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vj.) €	Buchwert am 31.12. (J.) €
									Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
I. Im materielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	43.653,43	1.852,83	0,00	0,00	0,00	45.506,26	-35.529,75	-2.674,34				-38.204,09	7.302,17	8.123,68
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	43.653,43	1.852,83	0,00	0,00	0,00	45.506,26	-35.529,75	-2.674,34	0,00	0,00	0,00	-38.204,09	7.302,17	8.123,68
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.336.550,11	390.154,73	-10.644,35	0,00	0,00	42.715.060,49	-11.841.762,19	-597.285,37	-10.644,35			-12.428.403,21	30.286.657,28	30.493.787,92
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.050.838,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050.838,33	-378.914,90	-31.208,10				-410.123,00	640.715,33	671.923,43
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51					2.235,51	0,00					0,00	2.235,51	2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.714,76					13.714,76	-12.814,96	-686,50				-13.501,46	213,30	899,80
5. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	772.616,67	18.928,66	-6.582,22			784.963,11	-322.316,29	-51.297,31	-5.303,38			-368.310,22	416.652,89	450.300,38
6. Anlagen im Bau	0,00					0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	28.530,11	25.282,13				53.812,24	0,00					0,00	53.812,24	28.530,11
8. Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	44.203.485,49	434.365,52	-17.226,57	0,00	0,00	44.620.824,44	-12.555.806,34	-680.477,28	0,00	-15.947,73	0,00	-13.220.337,89	31.400.286,55	31.647.677,15
III. Finanzanlagen														
Andere 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	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	44.246.638,92	436.216,35	-17.226,57	0,00	0,00	44.667.630,70	-12.591.338,09	-683.151,62	0,00	-15.947,73	0,00	-13.236.541,98	31.409.088,72	31.657.300,83

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 2) In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 800.399,45 € (Vorjahr 809.412,74 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „**Andere Vorräte**“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber den Vorjahren nur geringe Unterschiedsbeträge ergeben.
- 3) Die **Forderungen aus Vermietung und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind dem nachfolgenden **FORDERUNGSSPIEGEL** zu entnehmen:

FORDERUNGSSPIEGEL

Art der Forderung	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Forderungen aus Vermietung	5.366,96 (6.095,93)	5.366,96 (6.095,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	12.538,07 (14.840,09)	1.569,50 (3.871,52)	10.968,57 (10.968,57)	(0,00)
Gesamtbetrag	17.905,03 (20.936,02)	6.936,46 (9.967,45)	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.

- 4) Die **Flüssigen Mittel** in Höhe von 656.606,34 € (Vorjahr: 491.104,68 €) enthalten einen Kassenbestand von 669,27 € und bestehen somit überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die **Bausparguthaben** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 62.083,91 € auf jetzt 721.506,90 € erhöht (Vorjahr: 659.422,99 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 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 31.12.2018 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. 12,9 T€ von 2.321,4 T€ auf 2.334,3 T€ erhöht
- 7) Die **Ergebnisrücklagen** haben sich gemäß **RÜCKLAGENSPIEGEL** wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme Ergebnisrücklagen wegen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.041.706,32	25.000,00 (30.000,00)	0,00 (0,00)	1.066.706,32
Bauerneuerungsrücklage	9.050.765,49	105.000,00 (130.000,00)	0,00 (0,00)	9.155.765,49
Andere Rücklagen	417.324,97	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	417.324,97
Gesamtbetrag	10.509.796,78	130.000,00 (160.000,00)	0,00 (0,00)	10.639.796,78

Vorjahreszahlen in Klammern ()

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 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							
Flachdachsanierung	150.000,00						150.000,00
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
Summe	260.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.000,00
Sonstige Rückstellungen							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57						49.697,57
Rückstellungen für Prüfungskosten	16.500,00	19.000,00				-16.500,00	19.000,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	26.000,00	30.000,00				-26.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00	1.111,25	-1.111,25				8.890,00
Rückstellungen für Betriebskosten (voll umlagefähig)	15.111,78	13.678,54	-15.111,78				13.678,54
Summe	116.199,35	63.789,79	-16.223,03	0,00	0,00	-42.500,00	121.266,11
Gesamtbetrag	376.199,35	63.789,79	-16.223,03	0,00	0,00	-42.500,00	381.266,11

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 01.01.2018 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 7.917,52 € und zum 31.12.2018 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 6.617,06 €.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.736.589,22 (18.746.792,79)	853.634,42 (718.759,22)	5.326.025,22 (2.856.042,43)	12.556.929,58 (15.171.991,14)	18.736.589,22 (18.746.792,79)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.681,68 (27.785,97)	1.108,15 (1.104,29)	4.471,53 (4.455,93)	21.102,00 (22.225,75)	26.681,68 (27.785,97)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	904.613,36 (891.962,02)	904.613,36 (891.962,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.084,46 (4.983,42)	5.084,46 (4.983,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.679,67 (213.579,80)	74.239,67 (204.139,80)	9.440,00 (9.440,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	138.447,45 (224.853,93)	43.008,76 (140.293,54)	32.151,49 (28.806,78)	62.287,20 (55.753,61)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	19.895.095,84 (20.109.957,93)	1.881.688,82 (1.961.242,29)	5.372.088,24 (2.898.745,14)	12.640.318,78 (15.249.970,50)	18.763.270,90 (18.774.578,76)	Grund- pfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 121.384,36 € (Vorjahr: 104.034,85 €)

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 2.921,7 T€ (Vorjahr: 2.848,1 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 2,8 T€ (Vorjahr: 9,1 T€) und keine aktivierten Fremdzinsen (Vorjahr: 0,00 €).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr keine Erträge aus Anlagenverkäufen (Vorjahr 0,3 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 16,2 T€ (Vorjahr: 50,6 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 23,0 T€ (Vorjahr: 29,2 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 16,9 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren und Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Die Ausbuchung von Verbindlichkeiten betragen in 2018 4,0 T€ (Vorjahr 0,0 T€).
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 468,5 T€ (Vorjahr: 428,7 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Zu erwähnen ist eine im Geschäftsjahr vorgenommene Sonderabschreibung auf das Sachanlagevermögen. So wurde auf ein für den Rückbau vorgesehenes Gebäude in der Brüningsstraße 47 – 51 eine Sonderabschreibung in Höhe von 10,6 T€ vorgenommen. Des Weiteren erfolgten Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 2,8 T€ (Vorjahr: 1,0 T€).
- 6) Periodenfremde Aufwendungen sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ aus Aufwendungen aus früheren Jahren mit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.
- 7) In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind keine Beträge aus Aufzinsungen enthalten.
- 8) Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 65,65 € (Vorjahr: 84,82 €) 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	32.255,14 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	0,00 €.
Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:	
geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	0,00 €.
- 3) Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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:

Ein nebenamtliches Vorstandsmitglied schied im Oktober satzungsgemäß aus dem Vorstand aus und eine kaufmännische Mitarbeiterin schied zur Jahresmitte in den Ruhestand aus. Ein Mitarbeiter war in unserem Regiebetrieb vom 01.05.2018 bis 30.11.2018 befristet beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen arbeiten auf Teilzeitbasis. Somit waren neben den Vorstandsmitgliedern im Jahresdurchschnitt 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

Mitarbeiter	2018		2017	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	4	2	4	2
Technisch / Regiebetrieb (inkl. Saisonal)	5	0	4	1
Gesamt	9	2	8	3

Darüber hinaus waren durchschnittlich 18 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

6) Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

Die Anzahl der Mitglieder stieg um 9 von 1.845 auf 1.854. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile stieg um 710 von 14.653 auf 14.711.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.845	14.653	2.344.480,00 €
Zugänge	107	791	126.560,00 €
Abgänge	-98	-733	-117.280,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.854	14.711	2.353.760,00 €

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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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	Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender
Manfred Dabelstein	Studiendirektor i. R.	nebenamtlich (bis 12.10.2018)

9) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Timo Kersten	Diplom-Ingenieur	Vorsitzender Bauausschuss
Thomas Müller-Wegert	Diplom-Betriebswirt i. R.	
Dr. Christian Bücken	Rechtsanwalt und Notar	stellv. Schriftführer
Michael Lemke	Kaufmännischer Angestellter	Wohnungsvergabeausschuss
Hans-Jürgen Lindner	Bankfachwirt i. R.	Prüfungsausschuss
Angelika Knoefel	Verwaltungsfachangestellte i. R.	stellv. Vorsitzende Prüfungsausschuss Wohnungsvergabeausschuss
Susann Strömer	Floristin	
Bernd Ritzenhoff	Diplom-Ingenieur, Architekt	Schriftführer Bauausschuss 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 findet am 27. Juni 2019 statt.

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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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 fünfzehn und dreißig Jahren in Anspruch genommen. Parallel werden bestehende Bauspardarlehen angespart. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **292.999,38 €** wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2018
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2018	73.037,96 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2019	219.961,42 €
Bilanzgewinn	292.999,38 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt am 11. Juli 2019.

Buxtehude, den 28. Mai 2019

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Verzeichnis der Wohnanlagen

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2018:

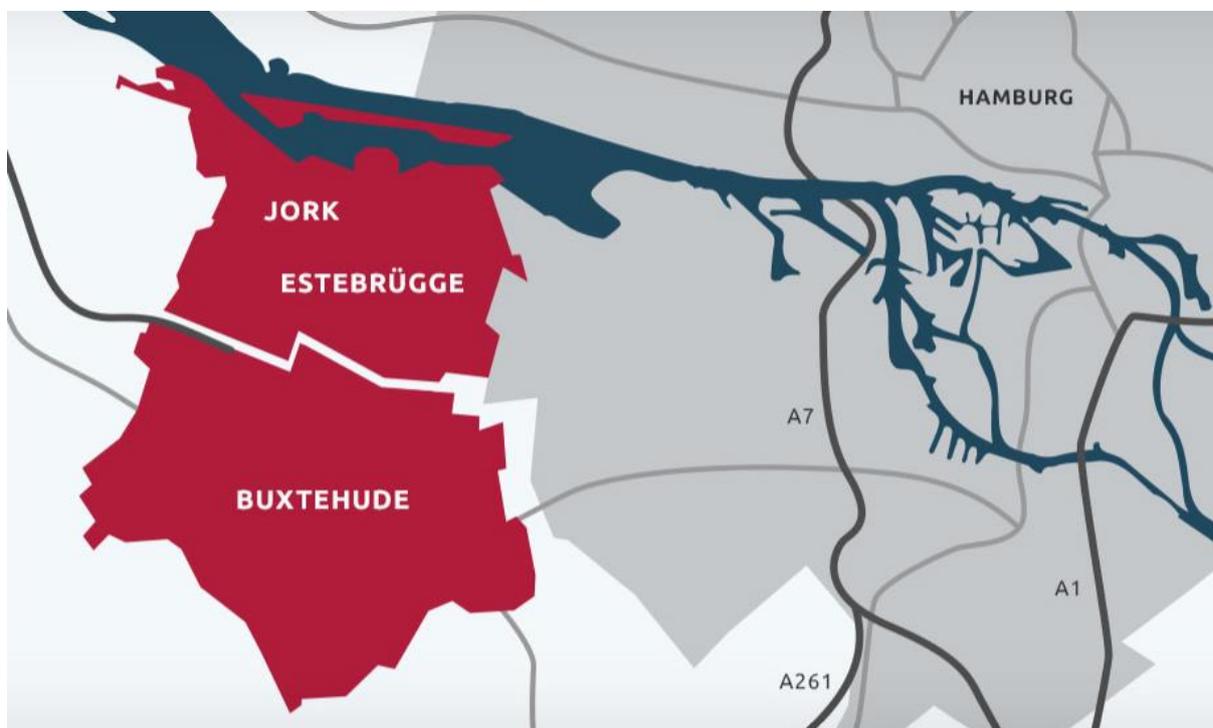
BAUJAHR	STRASSE	HÄUSER	WOHNUNGEN	SONSTIGES
1911	Apensener Straße 2/4	2	2	
	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuße-Weg 6/8	2	2	
	Apensener Straße 12	1	2	
	Bahnstraße 11/13, 15/17, 19/21	6	6	
	Brüningstraße 43/45	2	2	
1913	Viktoria-Luise-Straße 6/8	2	2	
1914	Sigebandstraße 4/6	2	2	
	Giselbertstraße 16/18, 20/22, 24/26	6	6	
1928	Giselbertstraße 12/14	2	2	
1929	Brüningstraße 47/49/51	3	4	
1935	Apensener Straße 6	1	4	
1949	Sigebandstraße 1	1	6	
1950	Sigebandstraße 8/10	1	6	
	Sigebandstraße 3	1	6	
	Heitmanns Weg 1 – 9	5	34	
	Schlesierweg 3/5	2	11	
	Mushardweg 2	1	6	
1951	Mushardweg 4/6	2	15	
	Fichtenweg 1/3	2	12	
	Jork, Kurze Straße 15	2	6	
1952	Fichtenweg 2	1	6	
1953	Fichtenweg 4/6	2	11	
	Apensener Straße 14/16	2	10	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	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	
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	
	Estebügg, 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	

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

BAUJAHR	STRASSE	HÄUSER	WOHNUNGEN	SONSTIGES
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	
Insgesamt		125	597	1 Laden 1 Geschäftsstelle
144 Garagen auf verschiedenen Grundstücken 47 Carports auf verschiedenen Grundstücken 38 Einstellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken				

Wohnqualität in Buxtehude und Umgebung

Die Häuser der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft befinden sich im Westen Buxtehudes im Bereich Altkloster, nördlich der Bahn, angrenzend an das Westmoor, sowie in Jork und Estebrügge.



Auszug von unserer neuen 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/Visualisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Logo „Vier Häuser“ und Bild auf Titelseite sowie Bilder auf den Seiten 10, 11, 23
- Daniela Ponath, Fotografie, Buxtehude
Gruppenbild „Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ auf Seite 13
- smp.werbeagentur, Scheeßel
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebriücke“ auf Seite 43
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Logo „Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland“ auf Titelseite
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Logo „Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland“ auf Rückseite

Notizen

Notizen



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Winterstraße 1 a
(Eingang Sigebandstraße)
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 66914-0
Telefax: +49 4161 66914-99

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

