



GESCHÄFTSBERICHT 2019

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG





INHALT

LAGEBERICHT	2
1. Grundlage des Unternehmens	2
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf	4
3. Risiko- und Chancenbericht	11
4. Prognosebericht	13
 JAHRESABSCHLUSS	 15
Bilanz zum 31. Dezember 2019	15
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019	17
 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	 18
 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	 19
A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Sonstige Angaben	29
E. Weitere Angaben	32
 VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	 33
 IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE	 36
 NOTIZEN	 37



LAGEBERICHT

1. Grundlage des Unternehmens

Mit Sitz in der Hansestadt Buxtehude verfügt unsere im Jahre 1910 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft zum 31.12.2019 über 597 eigene Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in 125 Gebäuden. Weiterhin besitzen wir 142 Garagen, 47 Carports und 38 Einstellplätze. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert und beträgt rd. 38.159 m². Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebrügge befinden sich sämtliche Wohnungen in Buxtehude.

Unser Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Dabei ist die Nachfrage nach günstigen Mieten bei gleichzeitig gut ausgestattetem Wohnraum in Buxtehude weiterhin hoch.

Mietobjekte	Anzahl	
	2019	2018
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.902,4 m ²	597	597
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 256,6 m ² (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	142	144
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	38	38
Mietobjekte insgesamt	826	828
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²	38.159	38.159

Eine erfreulich niedrige Leerstandsquote ergibt sich wie folgt: Von insgesamt 14 leerstehenden Wohnungen werden 2 Wohnungen zum Stichtag modernisiert und direkt im Anschluss wieder vermietet. Weitere 12 leerstehende Wohnungen werden derzeit nicht modernisiert und wiedervermietet, da geplant ist, die Gebäude insgesamt zu modernisieren oder durch Neubauten zu ersetzen. Abzüglich dieser gewollten Leerstände betrug die Leerstandsquote in Berichtsjahr 0,34 %. Dieses zeigt wieder deutlich, wie attraktiv unser Wohnungsbestand für Mieter in Buxtehude ist.



Unsere geringe Fluktuation von 31 Wohnungen entspricht einer Quote von 5,19 %. Diese geringe Fluktuationsquote zeigt deutlich, dass unsere Mieter gern in ihren Wohnungen wohnen. Die Gründe der jeweiligen Kündigungen finden sich, wie in den Vorjahren, vorwiegend aufgrund eines Ortswechsels und aufgrund der Größe der Wohnung. Erfreulich ist, dass sich 5 Mitglieder wieder für eine Wohnung der Genossenschaft entschieden haben. Dies entspricht 16 % der gesamten Wohnungswechsel im Berichtsjahr.

Gründe für einen Wohnungswechsel	2019	2018	2017
Wohnung zu klein	4	3	5
Wohnung zu groß	0	1	1
Erwerb von Eigentum	2	5	7
Ortswechsel	7	3	5
Verstorben	4	5	10
Wechsel in Alten-/Pflegeheim bzw. gesundheitliche	3	7	9
Trennung / neuer Partner	4	3	3
Kündigung seitens der Genossenschaft	2	2	1
Sonstige Gründe	5	16	11
Gesamtzahl	31	45	52
Davon wieder eine Wohnung der BWG	5	5	2

2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die Hansestadt Buxtehude mit ihren rund 41.000 Einwohnern kann von ihrer günstigen Lage vor den Toren Hamburgs in vielerlei Hinsicht profitieren. Die Einwohnerzahl stieg in den letzten Jahren stetig. Rund 13.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte waren am Arbeitsort bzw. rund 16.300 am Wohnort Mitte 2019 für Buxtehude zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote lag mit rund 3,9% deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Als Schattenseite leidet jedoch der Wohnungsmarkt unter diesem Standortvorteil durch eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum und nach kleineren Wohnflächen.

Unter Berücksichtigung des hier Genannten sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt grundsätzlich gut. Die Wohnungsnachfrage wird weiterhin hoch sein und voraussichtlich steigen. Diese Annahme wird u.a. durch die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der NBank, Hannover bestätigt. Demnach profitiert der Landkreis Stade auch von einem leichten Wanderungsplus durch Familien, die es in ländlichere Kreistypen zieht. Von diesen Familien wird häufig ein kinderfreundliches Wohnumfeld gesucht, das auch in der Hansestadt Buxtehude an vielen Orten geboten werden kann. Die Hansestadt Buxtehude wird auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Wohnstandort bleiben.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 konnte mit einem Jahresüberschuss von 461.837,91 € abgeschlossen werden. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Größen erkennbar:

	PLAN 2019	IST 2019	IST 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.925,0	2.954,0	2.921,7
Instandhaltungsaufwendungen	420,0	426,3	468,5
Zinsaufwendungen	580,0	514,5	565,5
Jahresüberschuss	150,0	461,8	210,8

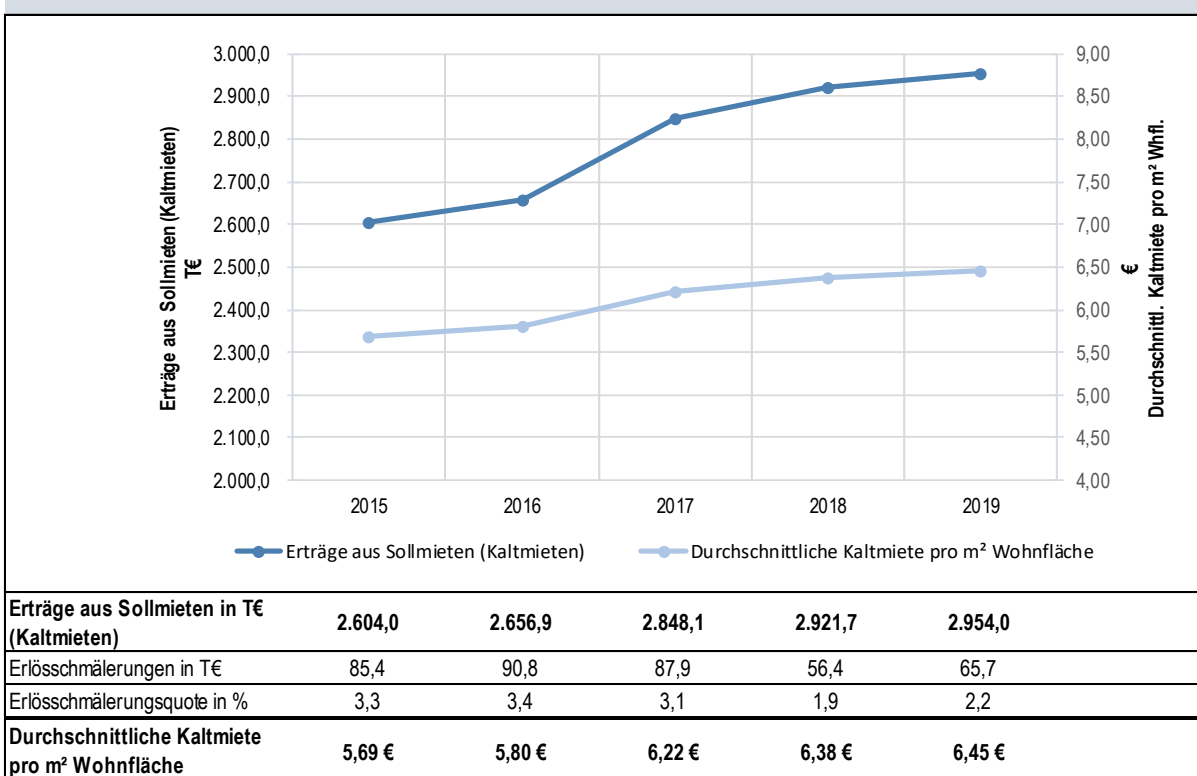
Unsere vorsichtige Planung, basierend auf den Vorjahreswerten, wurde im Wesentlichen durch einen deutlich geringeren Modernisierungsaufwand beeinflusst. Aufgrund der erfreulich geringen Fluktuation konnten letztendlich weniger Einzelwohnungsmodernisierungen als geplant vorgenommen werden. Aufgrund von Umschuldungen und Darlehensablösungen sowie geplanter aber nicht erfolgter Darlehensneuaufnahmen, sind die geplanten Zinsaufwendungen unter den Erwartungen geblieben. Diese geringeren Zinsaufwendungen haben sich positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Insgesamt wurden die Planzahlen erreicht oder positiv übertroffen.



Investitionstätigkeiten	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Instandhaltung	26,7	27,6	25,8
Groß-Instandhaltung	399,6	440,9	402,9
Regiebetrieb	152,6	156,3	139,9
Modernisierungsmaßnahmen	229,5	390,2	700,2
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	50,3	25,3	13,7
Erwerbskosten	0,0	0,0	0,0
Gesamtinvestitionen	858,7	1.040,3	1.282,5

An den erhöhten Kosten für Neubautätigkeit und Bauvorbereitung ist zu erkennen, dass nun für mehrere Neubauvorhaben konkretere Planungen aufgenommen werden konnten. Zusätzlich haben sich im Ergebnis die Umsatzerlöse aus Kaltmieten positiver entwickelt als erwartet. Die aktuelle Durchschnittsmiete stieg im Berichtsjahr von rd. 6,38 in 2018 auf rd. 6,45 €/m². Nennenswerte Leerstände durch Wohnungswechsel sind nicht entstanden.

Entwicklung der Erträge aus Sollmieten (Kaltmieten)





2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens / Ertragslage

Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Besonderen Einfluss auf das positive Ergebnis haben u.a. unsere Aufwendungen für geplante Instandhaltungen, die in 2019 mit 399,6 T€ um rd. 41,3 T€ geringer waren als im Vorjahr (440,9 T€). Zusätzlich wirken sich auf das Ergebnis die geringeren Investitionen in unseren Wohnungsbestand durch Modernisierungen deutlich aus. Unsere Einzel-Wohnungsmodernisierungen werden fast ausschließlich, im Rahmen eines Nutzerwechsels, im unbewohnten Zustand durchgeführt. Aufgrund der geringeren Fluktuation in 2019 konnten auf diese Art weniger Wohnungen modernisiert werden. Im Berichtsjahr wurden durch diesen Effekt rund 160 T€ weniger in den Bestand, insgesamt 229,5 T€ (Vorjahr 390,2 T€) investiert, siehe Tabelle „Investitionstätigkeiten“ auf der vorigen Seite. Die Gesamtinvestitionen haben sich um rund 200 T€ auf 858,7 T€ reduziert (Vorjahr 1.040,3 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, im Wesentlichen bestehend aus Erträgen der Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen, sind in 2019 um rd. 6,8 T€ auf 3.684,7 T€ (Vorjahr: 3.677,9 T€) angestiegen.

Die reinen Erträge aus Sollmieten stiegen in 2019 um 32,3 T€ auf 2.954 T€ (Vorjahr: 2.921,7 T€) an, siehe vorstehende Tabelle. Durch allgemeine Mietanpassungen und durch Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen wurden diese Erhöhungen erreicht. Die Erlösschmälerungsquote hat sich absolut um 9,2 T€ auf 65,6 T€ (Vorjahr: 56,4 T€) erhöht, hauptsächlich aufgrund umfassender Instandsetzungsmaßnahmen nach einer notwendigen Räumung.



 **WINTERSTRASSE 1A**
21614 BUXTEHUDE

 **04161 669140**
ZENTRALE





Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide und stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.026,6	93,2	31.409,1	93,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	810,3	2,4	822,6	2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20,6	0,1	17,9	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.416,6	4,3	1.378,1	4,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	33.274,1	100,0	33.627,7	100,0
Eigenkapital	13.725,0	41,2	13.351,3	39,7
Rückstellungen	367,6	1,1	381,3	1,1
Verbindlichkeiten	19.181,5	57,6	19.895,1	59,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	33.274,1	100,0	33.627,7	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 373,7 T€ zu. Es erhöhte sich absolut um den Jahresüberschuss von 461,8 T€, bei einem Abgang von 69,6 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben verminderten sich um 18,5 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 41,2 % (Vorjahr 39,7 %) nach Verringerung der Bilanzsumme um 353,6 T€ auf 33.274,1 T€.

Finanzlage

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

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

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

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



Kapitalflussrechnung		2019 T€	2018 T€
+/-	Jahresüberschuss	461,8	210,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	672,3	683,2
-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,7	0,0
-	Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	1.134,8	894,0
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	9,5	15,4
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	31,0	-203,6
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-13,7	5,1
+	Zinsaufwendungen	514,5	565,5
-	Zinserträge	-5,8	-6,0
-	Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.670,3	1.270,4
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,4	1,2
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-290,8	-436,2
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	0,0	128,5
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhungen der Bausparguthaben)	-187,8	-190,6
+	Erhaltene Zinsen	5,8	6,0
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-472,4	-491,1
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	-18,5	29,1
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	263,2	750,0
-	Planmäßige Tilgungen	-735,5	-720,5
-	Außerplanmäßige Tilgungen	-272,3	-40,8
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-514,5	-565,5
-	Auszahlungen für Dividende	-69,6	-66,1
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.347,2	-613,8
=	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und	-149,3	165,5
+	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	656,6	491,1
=	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	507,3	656,6

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2019	2018	2017
----------------------	---------	------	------	------

Bestandszahlen

Eigene Gebäude	Häuser	125	125	125
Wohneinheiten	WE	597	597	597
davon öffentlich gefördert	WE	78	92	106
davon öffentlich gefördert	%	13,07	15,41	17,80
Gewerbe (inkl. der eigengenutzen Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	227	229	229
Wohn-/Nutzfläche	m²	38.159	38.159	38.152

Jahresabschlusskennzahlen

Bilanzsumme	T€	33.274,1	33.627,7	33.663,7
Anlagenvermögen	T€	31.026,6	31.409,1	31.657,3
Anlagenintensität	%	93,2	93,4	94,0
Investitionstätigkeit	T€	858,7	1.040,3	1.282,5
Eigenkapital	T€	13.725,0	13.351,3	13.177,5
Eigenkapitalquote	%	41,2	39,7	39,1
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	3.684,7	3.677,9	3.575,7
Jahresüberschuss	T€	461,8	210,8	294,6
Geschäftsguthaben	T€	2.400,0	2.418,5	2.389,4
Rücklagen	T€	10.839,8	10.639,8	10.509,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.134,8	894,0	962,1

Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen

Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	1,6	2,2
Instandhaltungskosten	€/m²	1,3	1,4	1,2
Bestandsmodernisierung	€/m²	0,5	0,9	1,5
Erträge aus Sollmieten	T€	2.954,0	2.921,7	2.848,1
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²	6,45	6,38	6,22
Fluktuation	WE	31,0	45,0	52,0
Fluktuationsquote	%	5,2	7,5	8,7
Mietenmultiplikator	Faktor	10,5	10,8	11,1
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,5	6,8	7,1



Eine Wohnungsmodernisierung am Beispiel der Apensener Straße 14



VORHER



NACHHER



3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Es sind keine nachhaltigen Risikoeinflüsse in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft 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. Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos wird dabei darauf geachtet, dass höhere Anschlussfinanzierungen zeitlich nicht zusammentreffen.

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

Im Rahmen unseres Risikofrühwarnsystems, werden regelmäßig Kennzahlen beobachtet. So können negative Entwicklungen rechtzeitig erkannt und darauf reagiert werden. Der wesentliche Teil der Sollmieten wird per Einzugsermächtigung eingezogen, 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 Mitarbeiter bilden sich durch moderne Schulungen fort, was durch die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG gefördert und unterstützt wird. Risiken durch mögliche Personalausfälle werden durch Prozessanpassungen und gezielte Stellenbesetzungen reduziert.



3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die kommenden Jahre wird eine weiterhin sehr günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten erwartet. Zum einen bedingt durch den grundsätzlich stark nachgefragten Markt in der Hansestadt Buxtehude, Estebrügge und Jork in Verbindung mit den guten Wohnlagen unserer Bestände und zum anderen auch durch den guten baulichen Zustand unserer vermieteten Gebäude und Wohnungen.

Durch Neubauten, Ersatz-Neubauten und Modernisierung von Bestandsgebäuden stellen wir uns auf künftige Ansprüche unserer Mitglieder ein. Auf diese Art werden die sich bietenden Chancen genutzt, den Gesamtbestand unserer Immobilien für die Zukunft gut aufzustellen. Auch durch gelegentliche Zukäufe kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsbestandes erfolgen. Verkäufe von Wohnungsbeständen sind aktuell nicht geplant.

Verschiedene Prozesse in der Verwaltung des Gebäudebestandes wurden, zum Teil bedingt durch die Corona-Pandemie, angepasst. Viele Möglichkeiten, die durch die Digitalisierung geboten werden, wurden bereits sehr viel schneller als geplant angenommen und zum Teil umgesetzt. In Zukunft werden wir diesen Wandlungsprozess weiter voranbringen, um in der Zukunft noch effektiver den täglichen Erfordernissen gerecht zu werden.



4. Prognosebericht

Die BWG erwartet grundsätzlich für ihr Geschäftsmodell eine weiterhin positive Entwicklung. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Ergebnis von 200 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden Kennzahlen zusammen:

	IST 2019 T€	PLAN 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.954,0	2.975,0
Instandhaltungsaufwendungen	426,3	430,0
Zinsaufwendungen	514,5	500,0
Jahresüberschuss	461,8	200,0

Mit Beginn des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Diese Pandemie führte auch in Deutschland seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten im sozialen Miteinander und auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG zu rechnen. Zu benennende Risiken resultieren aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Weiterhin bestehen Risiken aufgrund eines möglichen Anstiegs von Mietausfällen. Diese Risiken sind in der Wirtschaftsplanung bzw. der Prognoserechnung nicht einkalkuliert.

Buxtehude, den 29. Mai 2020

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

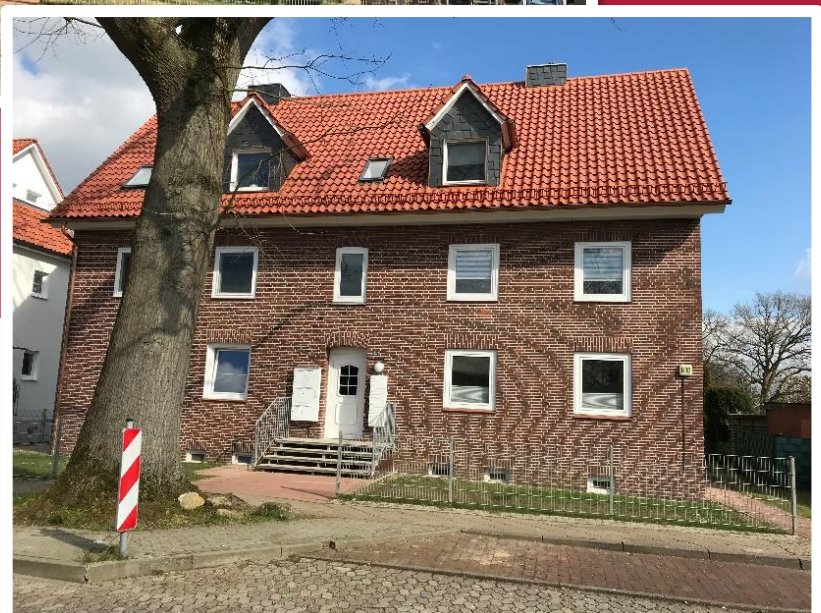
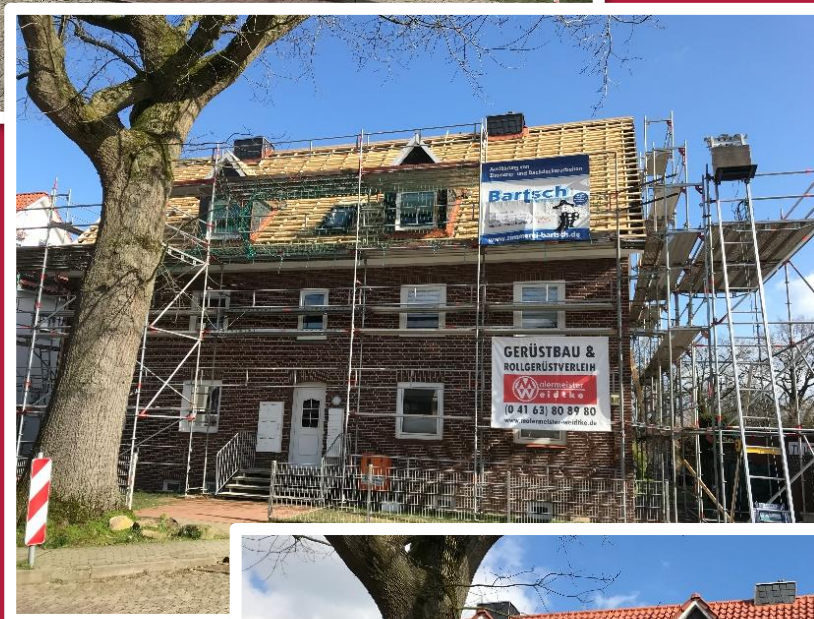
Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



Dachsanierung Sigebandstraße 8/10



**JAHRESABSCHLUSS****Bilanz zum 31. Dezember 2019**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	5.714,26	5.714,26	7.302,17
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.890.995,03		30.286.657,28
2. Grundstücke mit anderen Bauten	609.507,21		640.715,33
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51		2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.300,30		213,30
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.613,01		416.652,89
6. Anlagen im Bau	34.553,89		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	104.145,26		53.812,24
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.019.350,21	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		31.026.564,47	31.409.088,72
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	799.624,46		800.399,45
2. Andere Vorräte	10.673,87	810.298,33	22.152,53
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	4.464,87		5.366,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	16.154,08	20.618,95	12.538,07
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	507.308,51		656.606,34
2. Bausparguthaben	909.257,98	1.416.566,49	721.506,90
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.247.483,77	2.218.570,25
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		33.274.048,24	33.627.658,97



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.378,88		79.278,36
2. der verbliebenen Mitglieder	2.336.637,74		2.334.262,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.400.016,62	4.960,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.340,72 €			(18697,50)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.113.706,32		1.066.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 47.000,00 €			(25000)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.308.765,49		9.155.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 153.000,00 €			(105.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	417.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 0,00 €		10.839.796,78	(0,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	223.349,53		212.197,33
2. Jahresüberschuss	461.837,91		210.802,05
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-200.000,00	485.187,44	-130.000,00
<u>EIGENKAPITAL insgesamt:</u>		13.725.000,84	13.351.297,02
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	107.587,57	367.587,57	121.266,11
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. gegenüber Kreditinstituten	17.993.100,88		18.736.589,22
2. gegenüber anderen Kreditgebern	25.573,54		26.681,68
3. aus erhaltenen Anzahlungen	913.048,76		904.613,36
4. aus Vermietung	4.694,59		5.084,46
5. aus Lieferungen und Leistungen	94.649,44		83.679,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	150.392,62	19.181.459,83	138.447,45
- davon aus Steuern: 7.160,14 €			(7231,56)
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		33.274.048,24	33.627.658,97



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

G + V	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.684.679,86		3.677.915,22
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.088,93	3.686.768,79	515,40
2. Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-774,99	-774,99	-9.013,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.843,75	2.822,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		68.080,28	93.678,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.071.077,23		-1.150.165,19
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.071.077,23	0,00
ROHERGEBNIS		2.685.840,60	2.615.753,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-608.308,66		-633.987,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-135.260,86	-743.569,52	-136.989,71
- davon Altersversorgung: 2.142,60 €			(2.142,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-672.287,11	-683.151,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-219.471,25	-311.414,88
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		75,00	75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.776,18	6.013,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-514.535,11	-565.505,39
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 52,15 €			(65,65)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		541.828,79	290.792,93
13. Sonstige Steuern		-79.990,88	-79.990,88
JAHRESÜBERSCHUSS		461.837,91	210.802,05
14. Gewinnvortrag	223.349,53		212.197,33
15. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-200.000,00	23.349,53	-130.000,00
Entnahme aus Ergebnismrücklagen	0,00		0,00
BILANZGEWINN		485.187,44	292.999,38



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich in dem Berichtsjahr in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge schriftlich und mündlich informiert. Dazu gehörten Informationen über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung, sowie Planungen hinsichtlich der Instandhaltung, der Modernisierung und Neubauvorhaben. Es wurden zusätzlich fünf Bauausschusssitzungen 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 2018 wurde in der Zeit vom 14.11. bis 05.12.2019 (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 2019 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 47.000 € und von 153.000 € in die Bauerneuerungsrücklage, im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses, wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Auf Basis von Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, wurde der Jahresabschluss 2019 unter teilweiser Ergebnisverwendung durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Im Jahre 2017 wurden alle acht Aufsichtsratsmitglieder für drei Jahre gewählt. Satzungsgemäß endet daher mit dem Schluss der diesjährigen Mitgliederversammlung ihre Amtszeit. Vier dieser Aufsichtsratsmitglieder stellen sich einer Wiederwahl und vier Aufsichtsratsmitglieder stehen für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung, davon drei aufgrund der satzungsgemäßen Altersbegrenzung.

Aus diesem Grund werden in der Mitgliederversammlung am 29. Oktober 2020 Wahlen zum Aufsichtsrat aufgrund von Einzelwahlvorschlägen erfolgen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für maximal drei Jahre gewählt. Sie sind ehrenamtlich tätig.

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

Buxtehude, den 29. Mai 2020

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



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 31.12.2019 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.



- **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 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

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.



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. (Vorjahr)		Buchwert am 31.12.		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
																			Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		45.506,26	1.336,53	-31.920,25	0,00	0,00	0,00	14.922,54	-38.204,09	-2.924,44	-31.920,25						-9.208,28									5.714,26	8.123,68
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt		45.506,26	1.336,53	-31.920,25	0,00	0,00	0,00	14.922,54	-38.204,09	-2.924,44	-31.920,25	0,00					-9.208,28			0,00						5.714,26	8.123,68
II. Sachanlagen																											
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		42.725.704,84	195.101,18	0,00	0,00	0,00	0,00	42.920.806,02	-12.439.047,56	-590.763,43							-13.029.810,99									29.890.995,03	30.286.657,28
2. Grundstücke mit anderen Bauten		1.050.838,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050.838,33	-410.123,00	-31.208,12							-441.331,12									609.507,21	640.715,33
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	3.474,00	-1.451,30				15.737,46	-13.501,46	-387,00	-1.451,30						-12.437,16									3.300,30	213,30
5. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung		784.963,11	5.486,45	-9.425,67				781.023,89	-368.310,22	-46.473,78	-8.373,12						-406.410,88									374.613,01	416.652,89
6. Anlagen im Bau		0,00	34.553,89					34.553,89	0,00								0,00									34.553,89	0,00
7. Bauvorbereitungskosten		53.812,24	50.863,36					104.675,60	0,00	-530,34							-530,34									104.145,26	53.812,24
8. Geleistete Anzahlungen		0,00						0,00	0,00								0,00									0,00	0,00
Sachanlagen gesamt		44.631.268,79	289.478,88	-10.876,97	0,00	0,00	0,00	44.909.870,70	-13.230.982,24	-669.362,67	-9.824,42	0,00					-13.890.520,49			0,00					31.019.350,21	31.400.286,55	
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	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		44.678.275,05	290.815,41	-42.797,22	0,00	0,00	0,00	44.926.893,24	-13.269.186,33	-672.287,11	-41.744,67	0,00					-13.899.728,77			0,00					31.026.564,47	31.409.910,23	



- 2) In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 799.624,46 € (Vorjahr 800.399,45 €) 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	4.464,87 (5.366,96)	4.464,87 (5.366,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	16.154,09 (12.538,07)	5.185,52 (1.569,50)	10.968,57 (10.968,57)	(0,00)
Gesamtbetrag	20.618,96 (17.905,03)	9.650,39 (6.936,46)	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 507.308,51 € (Vorjahr: 656.606,34 €) enthalten einen Kassenbestand von 1.872,35 € und bestehen somit überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die **Bausparguthaben** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 187.751,08 € auf jetzt 909.257,98 € erhöht (Vorjahr: 721.506,90 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.

- 5) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.
- 6) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2019 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. 2,4 T€ von 2.334,3 T€ auf 2.336,6 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	1.066.706,32	47.000,00 (25.000,00)	0,00 (0,00)	1.113.706,32
Bauerneuerungsrücklage	9.155.765,49	153.000,00 (105.000,00)	0,00 (0,00)	9.308.765,49
Andere Rücklagen	417.324,97	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	417.324,97
Gesamtbetrag	10.639.796,78	200.000,00 (130.000,00)	0,00 (0,00)	10.839.796,78

Vorjahreszahlen in Klammern ()

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

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Art der Rückstellung	Buchwert am Anfang des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Auflösung €	Aufzinsung €	Abzinsung €	Inanspruch- nahme €	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung für Bauinstandhaltung							
Flachdachsanierung	150.000,00						150.000,00
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
Summe	260.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.000,00
Sonstige Rückstellungen							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57						49.697,57
Rückstellungen für Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00	-49,25			-18.950,75	19.000,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	30.000,00	30.000,00				-30.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00	1.111,25	-1.111,25				8.890,00
Rückstellungen für Betriebskosten (voll umlagefähig)	13.678,54		-13.678,54				0,00
Summe	121.266,11	50.111,25	-14.839,04	0,00	0,00	-48.950,75	107.587,57
Gesamtbetrag	381.266,11	50.111,25	-14.839,04	0,00	0,00	-48.950,75	367.587,57

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 01.01.2019 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 6.617,06 € und zum 31.12.2019 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 5.524,23 €.

- 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	17.993.100,88 (18.736.589,22)	732.918,26 (853.634,42)	2.866.389,18 (5.326.025,22)	14.393.793,44 (12.556.929,58)	17.993.100,88 (18.736.589,22)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.573,54 (26.681,68)	1.112,02 (1.108,15)	4.487,17 (4.471,53)	19.974,35 (21.102,00)	25.573,54 (26.681,68)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	913.048,76 (904.613,36)	913.048,76 (904.613,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.694,59 (5.084,46)	4.694,59 (5.084,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.649,44 (83.679,67)	85.209,44 (74.239,67)	9.440,00 (9.440,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	150.392,62 (138.447,45)	40.067,47 (43.008,76)	37.561,30 (32.151,49)	72.763,85 (63.287,20)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	19.181.459,83 (19.895.095,84)	1.777.050,54 (1.881.688,82)	2.917.877,65 (5.372.088,24)	14.486.531,64 (12.641.318,78)	18.018.674,42 (18.763.270,90)	Grund- pfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 140.293,89 (Vorjahr: 121.384,36 €)

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



II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 2.954,0 (Vorjahr: 2.921,7 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 2,8 T€ (Vorjahr: 2,8 T€) und keine aktivierten Fremdzinsen (Vorjahr: 0,00 €).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,4 T€ (Vorjahr 0,0 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14,8 T€ (Vorjahr: 16,2 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 29,2 T€ (Vorjahr: 23,0 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,3 T€ (Vorjahr: 16,9T€) 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 2019 0,0 T€ (Vorjahr 4,0 T€).
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 426,3 T€ (Vorjahr: 468,5 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Zu erwähnen ist eine im Geschäftsjahr vorgenommene Sonderabschreibung auf das Sachanlagevermögen. Es wurden für Planungskosten einer nicht ausgeführten Erstellung einer Carportanlage in der Leddinstraße 5+7 und einer möglichen Bebauung in der Viktoria-Luisen-Straße eine Sonderabschreibung in Höhe von 0,5 T€ vorgenommen. Des Weiteren erfolgten Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,1 T€ (Vorjahr: 2,8 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 52,15 € (Vorjahr: 65,65 €) 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	183,470,28 €
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.

- 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 9 Arbeitnehmer beschäftigt. Davon arbeiten zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit, ein Mitarbeiter des Regiebetriebes war vom 01.05.2019 bis 30.11.2019 befristet beschäftigt.

Mitarbeiter	2019		2018	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	4	2	4	2
Technisch / Regiebetrieb (inkl. Saisonal)	5	0	5	0
Gesamt	9	2	9	2

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

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

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 5 von 1.854 auf 1.849. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile verringerte sich um 14 von 14.711 auf 14.697.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.854	14.711	2.353.760,00 €
Zugänge	61	491	78.560,00 €
Abgänge	-66	-505	-80.800,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.849	14.697	2.351.520,00 €

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.



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

9) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Timo Kersten	Diplom-Ingenieur	Vorsitzender Bauausschuss Wohnungsvergabeausschuss
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. Bedingt durch die gesundheitlichen Vorsichtsmaßnahmen und den damit verbundenen Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie, ist eine Mitgliederversammlung in diesem Zeitraum nicht möglich. Sämtliche Mitglieder wurden hierüber schriftlich informiert. Basierend auf den aktuellen Kenntnissen und rechtlichen Möglichkeiten ist geplant, die nächste ordentliche Mitgliederversammlung am 29. Oktober 2020 stattfinden zu lassen.

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.

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 **485.187,44 €** wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2019
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2019	69.996,11 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2020	415.191,33 €
Bilanzgewinn	485.187,44 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 29. Mai 2020

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand


Stefan Conath


Andrea Albers

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

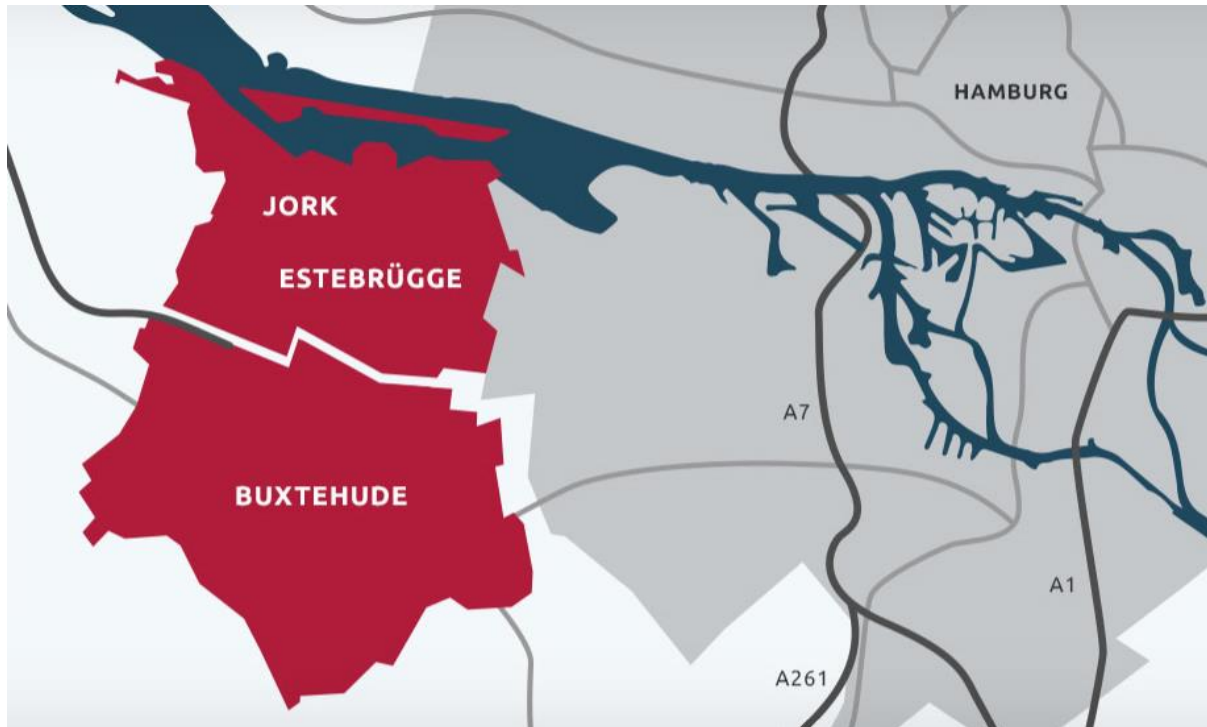
Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2019:

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	
	Schlesierw eg 3/5	2	11	
	Mushardw eg 2	1	6	
1951	Mushardw eg 4/6	2	15	
	Fichtenw eg 1/3	2	12	
	Jork, Kurze Straße 15	2	6	
1952	Fichtenw eg 2	1	6	
1953	Fichtenw eg 4/6	2	11	
	Apensener Straße 14/16	2	10	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	Schw anmanw eg 3	1	7	
	Schw anmanw eg 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	Rödingw eg 1/3	2	32	
1966	Wiesenstraße 35/37	2	8	
	Estetalstr. 28/30 + Hermann-Löns-Str.1 a/b	4	48	

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1969	Friedenstraße 8/10	2	32	
	Gartenstraße 22	1	8	
	Estebüßge, Neue Straße 1 a-c	3	12	
	Schillerstraße 8 a/b	2	18	
1972	Friedenstraße 6	1	16	
	Friedenstraße 4	1	6	
	Wiesenstraße 39	1	11	
1975	Schillerstraße 1/3	2	2	
1989	Grothe-Marie-Straße 27	1	17	
1991	Wiesenstraße 42	1	17	
1992	Wiesenstraße 44	1	14	
1994	Wiesenstraße 46	1	14	
1995	Wiesenstraße 48	1	14	
1997	Schlesierweg 6	1	6	
2000	Rödingweg 6	1	8	
2002	Rödingweg 2	1	6	
	Rödingweg 4	1	6	
2004	Apensener Straße 8	1	1	
2005	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
2006	Sigebandstraße 21 A	1	1	
2007	Schlesierweg 4	1	4	
2009	Apensener Straße 10	1	3	
2011	Schlesierweg 1 B	1	6	
2012	Schlesierweg 1 A	1	9	
2013	Schlesierweg 1	1	6	
2014	Pommernweg 2 a-e	5	5	
Insgesamt		125	597	1 Laden 1 Geschäftsstelle
142 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, in Zentrumsnähe sowie 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
- klar Werbeagentur GmbH, Scheeßel
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“ 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

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

