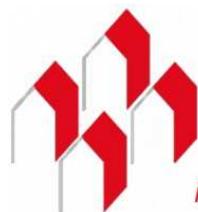


Geschäftsbericht 2017



**Buxtehuder
Wohnungsbau genossenschaft eG**

innovativ und sicher wohnen



gegründet am 7. Dezember 1910
Genossenschaftsregister GnR 120 013
Amtsgericht Tostedt

Inhaltsverzeichnis

Die Genossenschaft auf einen Blick und Mitgliedschaften	2
Lagebericht des Vorstandes	3
Gesamtwirtschaftliche Lage	3
Darstellung des Geschäftsverlaufs	7
Wohnungsbewirtschaftung	7
Vermietungssituation	7
Investitionstätigkeiten	9
Instandhaltung und Modernisierung	9
Grundstückserwerb und Neubautätigkeit	13
Mittgliederentwicklung	13
Personalwesen	13
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
Vermögenslage.....	15
Finanzlage	17
Ertragslage	19
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
Risikomanagement.....	21
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	21
Prognosebericht	23
Bericht des Aufsichtsrates	25
Jahresabschluss	26
Bilanz zum 31. Dezember 2017.....	26
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017	28
Anhang zum Jahresabschluss	29
A. Allgemeine Angaben.....	29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	34
I. Bilanz	34
II. Gewinn- und Verlustrechnung	39
D. Sonstige Angaben.....	39
E. Weitere Angaben.....	43
Verzeichnis der Wohnanlagen	44
Impressum und Bildnachweise	46

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK UND MITGLIEDSCHAFTEN

Die Genossenschaft auf einen Blick und Mitgliedschaften

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme in T€	33.663,7	33.339,7	31.204,7	30.379,3	29.700,5
Geschäftsguthaben in T€	2.389,4	2.257,4	1.698,0	1.309,9	1.156,1
Rücklagen in T€	10.509,8	10.349,8	10.333,8	10.329,3	10.319,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in T€	3.575,7	3.361,5	3.262,7	3.253,3	3.110,3
Investitionstätigkeit in T€	1.282,5	3.198,0	2.060,1	1.953,3	3.761,5
Jahresüberschuss in T€	294,6	159,9	42,6	91,7	-74,7
Dividendenausschüttung in T€	66,1	48,7	38,1	33,7	29,9
Mitglieder	1.845	1.795	1.707	1.657	1.633
Mieteinheiten (Wohnungen, Läden, Garagen, Carports, Stellplätze)	830	830	820	820	805
Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, ohne geringfügig Beschäftigte (im Jahresdurchschnitt)	11	12	11	10	8

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
- ASUMED Arbeitsschutz GmbH & Co. KG, Lorsch
- 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
- 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 (bis Mitte 2017 „Wirtschaftsförderungsverein Buxtehude e.V.“)

Lagebericht des Vorstandes

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet - dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr). Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit +1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt +3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+2,2 % nach +2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+3,9 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit einem Anteil von rd. 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. +6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 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 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator.

Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (-7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (-5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (-0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit -5,3 % bzw. -2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (-4 %). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe 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.

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischem Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr). Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit +2,2 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach +1,8 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland +1,6 % | Italien +1,5 % | Frankreich +1,6 %). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (22,3 % | 11,4 % | 9,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1 %, zuvor 3,3 %). Gleichwohl bewegt sich die Arbeitslosigkeit dort mit 17,1 % auf sinkendem, aber hohem Niveau (Vorjahr 19,6 %). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung – trotz einer im 4. Quartal relativ starken Entwicklung (1,5 % nach 1,8 % bzw. 2,3 % in den beiden Vorjahren).

Globales Umfeld

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3 % im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten 6 Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an (2017 = 6,77 % | 2007 = 14,2 % | 2010 = 10,6 % | 2016 = 6,7 %). Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015/2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+1,8 % bzw. +0,75 %). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA (+2,18 % zu +1,49 % im Vorjahr) werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 Prozent steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

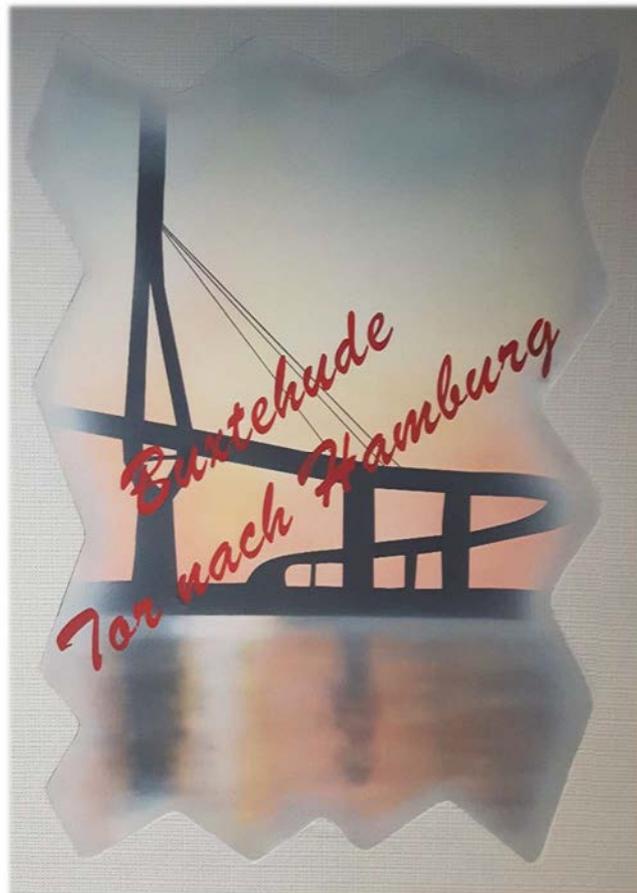
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = +1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Auch in diesem Jahr wird rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (-56 % zu 2015). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen. Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % - 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Irak, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar, ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+346.000 bzw. +0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (-0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in Buxtehude ist ein im Jahr 1910 gegründetes Wohnungsunternehmen mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung seiner Mitglieder.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG befindet sich überwiegend in Buxtehude. In den Nachbargemeinden Jork und Jork-Estebügge sind insgesamt 24 Wohneinheiten vorhanden.

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft in 125 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten die folgenden Mietobjekte:

Mietobjekte	Anzahl	
	2017	2016
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.894,9 m ²	597	597
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 256,6 m ² (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	144	144
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	40	40
Mietobjekte insgesamt	830	830
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²	38.152	38.143

Von den oben genannten Mietobjekten sind zwei Gebäude mit insgesamt 12 Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken in Jork gelegen. Die Anzahl unserer Mietobjekte hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind die Wohnflächen wiederum leicht um 8,3 m² (Vorjahr: 52,5 m²) gestiegen.

Am Bilanzstichtag unterliegen noch 106 Wohnungen den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das sind 17,8 % unseres Bestandes.

Vermietungssituation

Das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen ist so groß wie schon lange nicht mehr. Dies liegt vor allem daran, dass wir Wohnungsbaugenossenschaften bezahlbare Wohnungen anbieten und auch neu bauen oder bauen wollen. Eine besondere Attraktivität übt zudem das genossenschaftliche Organisations- und Geschäftsmodell aus, das nicht auf Gewinnmaximierung zielt. Unsere Mitglieder sind gleichzeitig Miteigentümer der Genossenschaft, erhalten per Dauernutzungsvereinbarung das Recht zur lebenslangen Nutzung ihrer Mietwohnung und erwirtschaftete Erträge fließen zurück in nachhaltige Investitionen wie Instandhaltung, Modernisierung oder Neubau. Unsere Kaltmieten wurden in der Vergangenheit und werden auch in Zukunft nur mit hoher sozialer Verantwortung festgelegt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zusammen mit dem lebenslangen Dauernutzungsrecht wollen und werden wir so weiterhin unseren wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen in der Hansestadt Buxtehude leisten.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte sich die Genossenschaft auf dem Wohnungsmietmarkt in Buxtehude bestens behaupten. Unsere Investitionen in die Bestandsimmobilien wirken sich positiv auf die Vermietungssituation aus. Bedingt durch die sehr hohe Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist die Vermietbarkeit – auch schwer vermietbarer Wohnungen – relativ schnell erfolgreich. Wie in der Vergangenheit, befinden wir uns auf einem Vermieter-Markt.

Zum Bilanzstichtag waren 14 Wohnungen nicht vermietet; die Leerstandquote betrug somit 2,35 %. Relativiert wird dieser Leerstand durch die Tatsache, dass 5 Wohnungsleerstände zu verzeichnen waren, die der Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Weitere 5 Wohnungen unterlagen einer kurzfristigen Instandhaltung und wurden wegen eines Mieterwechsels auf den Stichtag bezogen als Leerstand erfasst, sind aber kurzfristig in 2018 neu vermietet worden. Weiterhin können 4 Wohnungen, eine im Heitmanns Weg 1, eine im Mushardweg 4 und zwei im Fichtenweg 3, dem Mietmarkt nicht mehr angeboten werden, weil sich eine sinnvolle Modernisierung weder wirtschaftlich noch bautechnisch darstellen lässt. Sie sollen im Rahmen von geplanten Gebäudesanierungen umgestaltet und modernisiert werden.

Die Mieterfluktuation bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Die Anzahl erhöhte sich aber von 39 im Vorjahr auf 52 im Berichtsjahr. Nach Angaben unserer Mieter konnten folgende Gründe für einen Wohnungswechsel ermittelt werden:

Gründe für einen Wohnungswechsel	2017	2016	2015	2014	2013
Wohnung zu klein	5	3	3	6	3
Wohnung zu groß	1	0	0	3	2
Erwerb von Eigentum	7	4	4	6	3
Ortswechsel	5	13	6	12	6
Verstorben	10	7	8	3	4
Wechsel in Alten-/Pfleheim bzw. gesundheitliche Gründe	9	7	9	10	11
Trennung / neuer Partner	3	1	7	3	4
Kündigung seitens der Genossenschaft	1	2	2	2	2
Sonstige Gründe	11	2	11	3	2
Gesamtzahl	52	39	50	48	37
Davon wieder eine Genossenschaftswohnung	2	3	6	5	2

Die angeführten Kündigungsgründe zeigen deutlich auf, dass wir nur bedingt in der Lage sind, Wohnungswechsel zu beeinflussen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Investitionstätigkeiten

Die gesamten Aufwendungen für unsere Investitionstätigkeiten betragen im Geschäftsjahr 2017 1.282,5 T€. Davon wurden 500,0 T€, also 40,0 %, fremdfinanziert; der Rest von 782,5 T€ (60,0 %) wurde aus Eigenmitteln erbracht.

Investitionstätigkeiten	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€	2013 T€
Kleininstandhaltung	25,8	19,9	25,8	30,9	31,1
Großinstandhaltung	402,9	453,1	472,0	335,5	813,4
Regiebetrieb	139,9	164,8	197,2	173,4	146,3
Modernisierungsmaßnahmen	700,2	1.192,1	1.356,0	1.034,4	1.325,2
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	13,7	9,2	9,1	379,1	1.445,5
Erwerbskosten inkl. Modernisierungsmaßnahmen	0,0	1.358,9	0,0	0,0	0,0
Gesamtinvestitionen	1.282,5	3.198,0	2.060,1	1.953,3	3.761,5

Unsere Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr, aufgrund der zeitlichen Personalbindung durch die umfangreiche EDV-/ERP-Umstellung und der damit eingeschränkt vorhandenen Ressourcen, im Vergleich zum Vorjahr reduziert durchgeführt. Die sich unmittelbar auf den Jahresüberschuss auswirkenden Aufwendungen für Klein- und Großinstandhaltungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 44,3 T€ auf jetzt 428,7 T€.

• Instandhaltung und Modernisierung

Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere nach qualitativ gut ausgestatteten 2-Zimmer-Wohnungen, hält in Buxtehude unvermindert an. Bei Wohnungswechseln wird durch entsprechende Umbaumaßnahmen / Grundrissveränderungen versucht, der Nachfrage gerecht zu werden. Ein Tätigkeitsschwerpunkt bleibt weiterhin, unsere Bestandsimmobilien zu optimieren. Diese Maßnahmen sind nach wie vor alternativlos, um im Wettbewerb zu bestehen, aber auch um unseren Mietern ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Die nachstehend aufgeführten Maßnahmen wurden ganz oder teilweise in mehreren Objekten durchgeführt:

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	
➤ Dacherneuerungen	➤ Energetische Dämmungen
➤ Grundrissveränderungen (teilweise komplett)	➤ Erstinstallation kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
➤ Komplette Badsanierungen	➤ Ausstattung der Wohnungen mit Laminat und/oder Plankenbelag
➤ Einbau von superflachen oder bodengleichen Duschen	➤ Neuverfliesung von Küchen, Fluren und Abstellräumen
➤ Erneuerung von Terrassentüren / Fenstern	➤ Erneuerung von Hauseingangs-, Wohnungs- und Innentüren, Sprechanlagen und Briefkästen sowie Kellertüren
➤ Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen	➤ Anbau von Balkonen und/oder Terrassen

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

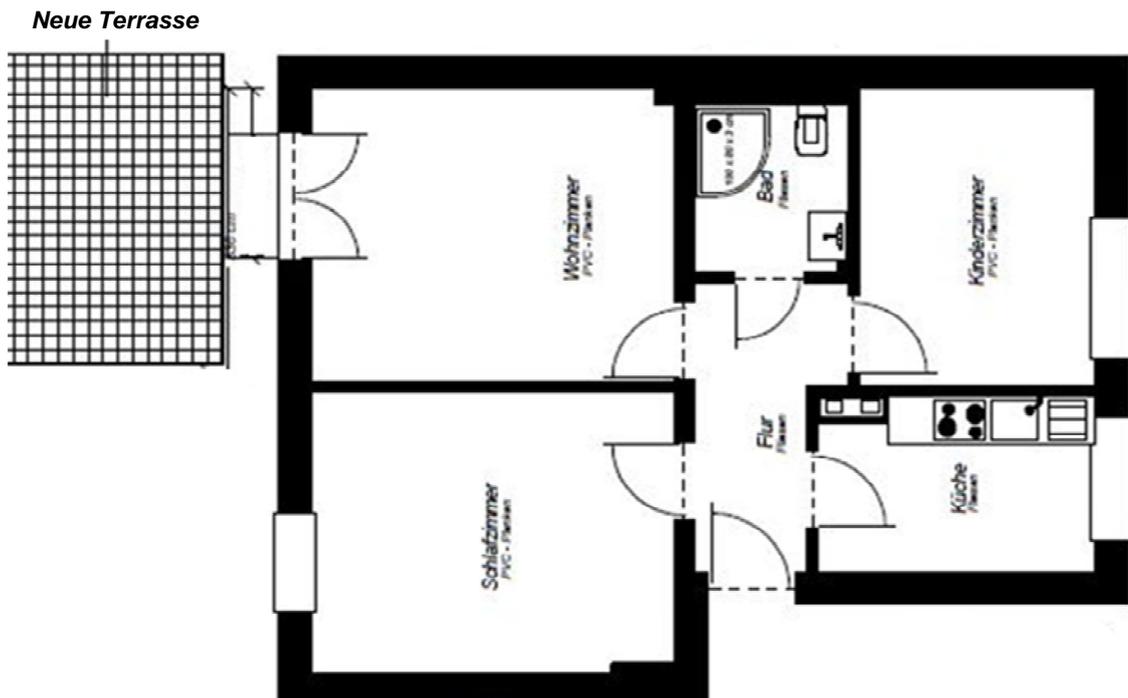
Diverse Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Installationen und Erweiterungen der Außenbeleuchtung, Verbesserung der Regenentwässerung, Neubau und Ergänzung von Müllstandplätzen, Pflasterungen, Fahrradstellplätzen, Garten- und Zaunanlagen, Erneuerung der Treppenhäuser incl. Handläufen, Haustüren mit Briefkastenanlage, Podeste und Rampen, Kellertüren nebst Niedergängen, Putzsanierung von Kellerwänden, Modernisierung der Elektroinstallationen in Kellern, insbesondere mit Einzelanschlüssen in Waschkellern etc.) wurden wieder in einigen Wohnanlagen vorgenommen und werden weitergeführt. (Vgl. Bild Seite 42: „Sigebandstraße 8/10“)

Als Sondereinrichtung für die Mieterschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 in der Wohnanlage Friedenstraße ein dritter Fahrradschuppen für das Gebäude Nr. 6 errichtet.

Auch die Baumaßnahmen zur energetischen Neuausrichtung unserer Wohnanlagen wurden und werden kontinuierlich fortgesetzt. So konnten elf Wohnungen, die wegen Mieterwechsel vorübergehend nicht bewohnt waren, grundsaniert und modernisiert werden. Im Folgenden wird hiervon ein Beispiel kurz vorgestellt.

Stader Straße 72 b, EG:

Die im Erdgeschoss unseres Mehrfamilienhauses Stader Straße 70-72 c (Baujahr 1954) liegende 2,5-Zimmer-Wohnung, die beispielhaft für unsere Vermietungssituation von ihrem Erstmietler vom 01.09.1954 bis zum 31.05.2017 bewohnt wurde, musste erstmalig saniert und modernisiert werden. Nach dem derzeitigen Standard der Genossenschaft wurden sämtliche Fenster und Türen erneuert, die Fußböden in Bad, Flur und Küche neu gefliest und in den anderen Räumen mit neuem PVC-Plankenbelag ausgestattet. Die gesamte Elektrik-, Heizungs- und Wasserinstallation wurde ausgetauscht, das Badezimmer komplett entkernt und mit einem superflachen Duschbereich versehen. Zusätzlich wurde im Außenbereich eine Terrasse mit Zugang aus dem Wohnzimmer neu angelegt. Die Wohnung verfügt weiterhin über einen eigenen Kellerraum sowie über einen gemeinschaftlich zu nutzenden Wasch- und Trockenkeller. Die Wohnfläche erhöhte sich von 47,15 m² auf 52,08 m².



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Außenbereich:



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Innenbereich:



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

• Grundstückserwerb und Neubautätigkeit

Wie in den vergangenen Jahren bereits angekündigt, beabsichtigt die Genossenschaft auf einem eigenen Grundstück in der Hastedtstraße / Ecke Jahnstraße, das mit einer Garagenanlage bebaut ist, die in diesem Umfang nicht mehr benötigt wird und die größtenteils „abgängig“ ist, ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 10 Wohnungen zu bauen. Um diese Fläche mit einem Wohnhaus bebauen zu können, muss der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 7 „Am Königsdamm“ in einem Teilbereich geändert werden. (Vgl. Bild Seite 33: „Hastedtstraße / Ecke Jahnstraße“)

Damit das Projekt realisiert werden kann, wurde mit der Hansestadt Buxtehude ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Mit diesem Vertrag wird neben der Erstellung auch die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens auf die Genossenschaft übertragen.

Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung der Genossenschaft mit der Erarbeitung des Bebauungsplans ausschließlich dazu erfolgt, um ihr technisch-fachliches Wissen und ihre organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Hansestadt und des Rates der Hansestadt, insbesondere im Hinblick auf den Abwägungsbeschluss und den Satzungsbeschluss, bleiben während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans dadurch unberührt.

Das vorrangige Ziel des städtebaulichen Vertrages ist es, dringend benötigten Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen. Die Genossenschaft, die schon gemäß Satzung zur guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder verpflichtet ist, verpflichtet sich während einer Frist von 15 Jahren zusätzlich, im neuen Mehrfamilienhaus eine Anzahl von 4 Wohnungen zu vom Landkreis Stade für Buxtehude festgesetzten angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu vermieten.

Mitgliederentwicklung

Der kontinuierliche Anstieg der Mitgliederzahl setzte sich auch in diesem Jahr fort. Es wurden 50 Mitglieder mehr aufgenommen als Mitglieder ausgeschieden sind.

Mitgliederentwicklung	Anzahl der Mitglieder				
	2017	2016	2015	2014	2013
Bestand am Beginn des Geschäftsjahres	1.795	1.707	1.657	1.633	1.619
Zugänge	125	163	152	103	89
Abgänge	-75	-75	-102	-79	-75
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1.845	1.795	1.707	1.657	1.633

Personalwesen

Zusätzlich zu den beiden bisherigen Vorständen, Andrea Albers als hauptamtliches und Manfred Dabelstein als nebenamtliches Vorstandsmitglied, wurde zum 1. Dezember 2017 Stefan Conath zum hauptamtlichen Vorstand bestellt. Herr Dabelstein wird satzungsgemäß mit Vollendung des 70. Lebensjahres im Oktober 2018 aus dem Vorstand ausscheiden. Neben den Vorstandsmitgliedern

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

waren 2017 insgesamt 11 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Wohnungsbaugenossenschaft beschäftigt. Unter Berücksichtigung von Mitarbeiterfluktuation und von Teilzeitarbeitsstellen entsprach dies rund 10,5 Vollzeitstellen. Die Löhne und Gehälter werden in Anlehnung an die geltenden Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gezahlt. Darüber hinaus waren durchschnittlich 23 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

Einem systematischen Personalentwicklungskonzept für die Entwicklung der Mitarbeiterkompetenzen, für anstehende Nachfolgeplanungen und für die Sicherung von Schlüsselpositionen kommt auch weiterhin eine große Bedeutung zu. Nicht nur die Teilnahme der Mitarbeiter an Schulungen oder Seminaren werden gefördert und berufliche Qualifizierungsmaßnahmen von der Genossenschaft unterstützt. Ziel der Personalentwicklung ist es, den Mitgliedern und Mietern auch in Zukunft engagierte und fachkompetente Ansprechpartner zu bieten.

Das folgende Gruppenbild zeigt einen Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG im April 2018.



Hintere Reihe von links nach rechts:

Janine Wichmann, Jens Wolkenhauer, Manfred Dabelstein, Erika Viets, Stefan Conath, Iska Ludigkeit;

Vordere Reihe von links nach rechts:

Kornelia Rojek, Elisabeth Kempa, Gerhard Krüger, Susanne Dammann, Tobias Cohrs;

Nicht auf dem Gruppenbild:

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

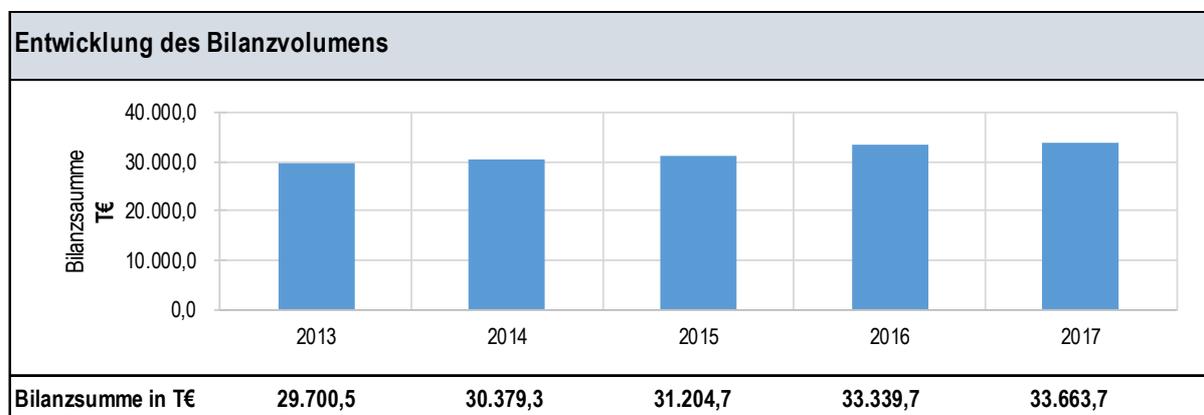
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögenslage

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

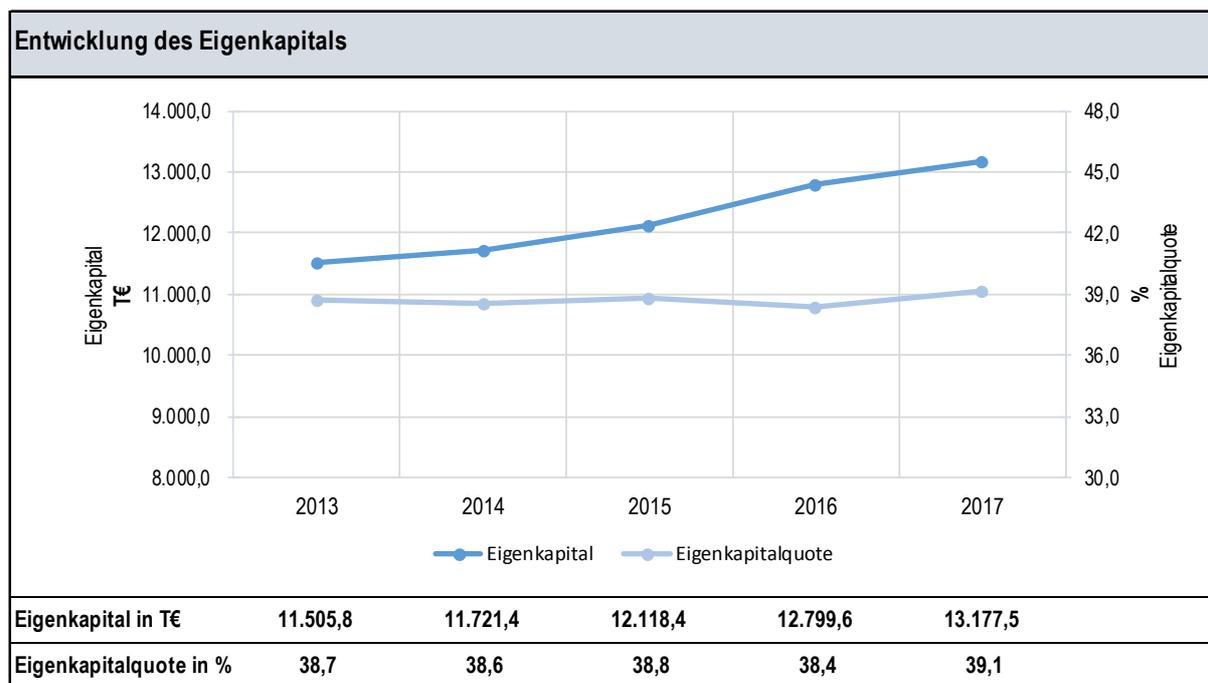
Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.657,3	94,0	31.593,2	94,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	834,8	2,5	810,7	2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21,0	0,1	34,4	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.150,5	3,4	901,4	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	33.663,7	100,0	33.339,7	100,0
Eigenkapital	13.177,5	39,1	12.799,6	38,4
Rückstellungen	376,2	1,2	451,1	1,4
Verbindlichkeiten	20.110,0	59,7	20.089,0	60,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	33.663,7	100,0	33.339,7	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 324,0 T€ erhöht. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen nahm das Anlagevermögen um 64,1 T€ zu. Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt 94,0 % der Bilanzsumme und ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

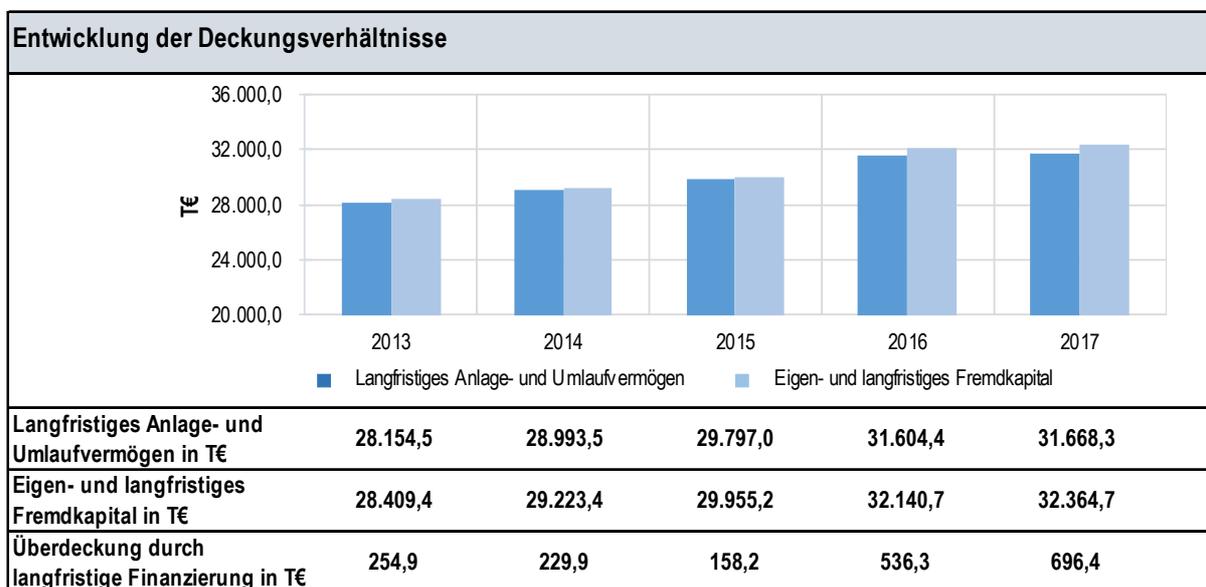
Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist neben dem Anstieg der Geschäftsguthaben insbesondere wegen des positiven Jahresüberschusses und der Zuführung zu den Ergebnisrücklagen um 377,9 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich, unter anderem bedingt durch eine nur moderat gestiegene Bilanzsumme auf 39,1 % gegenüber 38,4 % im 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 2017	31. Dezember 2016
	T€	T€
Vermögenswerte		
langfristiges Anlage- und Umlaufvermögen	31.668,3	31.604,4
kurzfristige Aktiva	1.995,4	1.735,3
Gesamtvermögen	33.663,7	33.339,7
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	13.177,5	12.799,6
langfristige Fremdmittel	19.187,2	19.341,1
kurzfristige Fremdmittel	1.299,0	1.199,0
Gesamtkapital	33.663,7	33.339,7
langfristige Finanzierung	696,4	536,3
kurzfristige Deckung	696,4	536,3

LAGEBERICHT DES VORSTANDES



Finanzlage

Die Finanzplanung unseres Unternehmens ist vorrangig darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten nachkommen zu können. Die Zahlungsströme werden so gestaltet, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität für Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie für Neubau und Erwerbsinvestitionen zur Verfügung steht.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem VERBINDLICHKEITENSPIEGEL des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Unserer Genossenschaft standen in 2017 kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 550,0 T€ zur Verfügung, die je nach Bedarf zur Zwischenfinanzierung von Investitionen eingesetzt werden können. Diese Kreditlinien verteilen sich auf drei verschiedene Bankinstitute und sind unbefristet.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich im Wesentlichen um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünfzehn und dreißig Jahren. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

In 2017 standen keine Zinsabläufe für Darlehen an, aber in 2018 stehen wieder Zinsabläufe für Darlehen mit größeren Volumina an, die zu erheblich günstigeren Zinssätzen verlängert werden können. Zur Finanzierung unserer geplanten Investitionstätigkeiten wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Darlehensvertrag über 1.250,0 T€ abgeschlossen, von dem in 2017 nur 500,0 T€ in Anspruch genommen worden sind, die vollständig zur anteiligen Finanzierung aktivierungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen oder an Bestandsgebäuden eingesetzt wurden. Der Restbetrag in Höhe von 750,0 T€ wird erst in 2018 abgerufen.

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		2017	2016
		T€	T€
+/-	Jahresüberschuss	294,6	159,9
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	667,8	654,6
-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	-114,7
-	Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	962,1	699,8
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-10,8	-11,6
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	186,9	-53,1
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-74,9	-10,0
+	Zinsaufwendungen	589,3	590,3
-	Zinserträge	-6,8	-5,9
-	Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	-4,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.645,8	1.205,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,3	311,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-731,9	-2.659,4
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhung der Bausparguthaben)	129,7	-171,1
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	-172,4	
+	Erhaltene Zinsen	6,8	5,9
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-767,5	-2.513,0
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	132,0	559,4
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	500,0	2.156,0
-	Planmäßige Tilgungen	-665,9	-631,0
-	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-8,2
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	4,0
-	Gezahlte Zinsen	-589,3	-590,3
-	Auszahlungen für Dividende	-48,7	-38,1
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-671,9	1.451,8
=	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	206,4	144,3
+	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	284,7	140,4
=	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	491,1	284,7

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2017	2016
		T€	T€
=	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	284,7	140,4
+/-	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.645,8	1.205,5
+/-	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-767,5	-2.513,0
+/-	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-671,9	1.451,8
=	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	491,1	284,7

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 491,1 T€ (Vorjahr: 284,7 T€) und hat sich damit um 206,4 T€ erhöht. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2017	2016
		T€	T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	962,1	699,8
-	Planmäßige Tilgungen	-665,9	-631,0
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	296,2	68,8

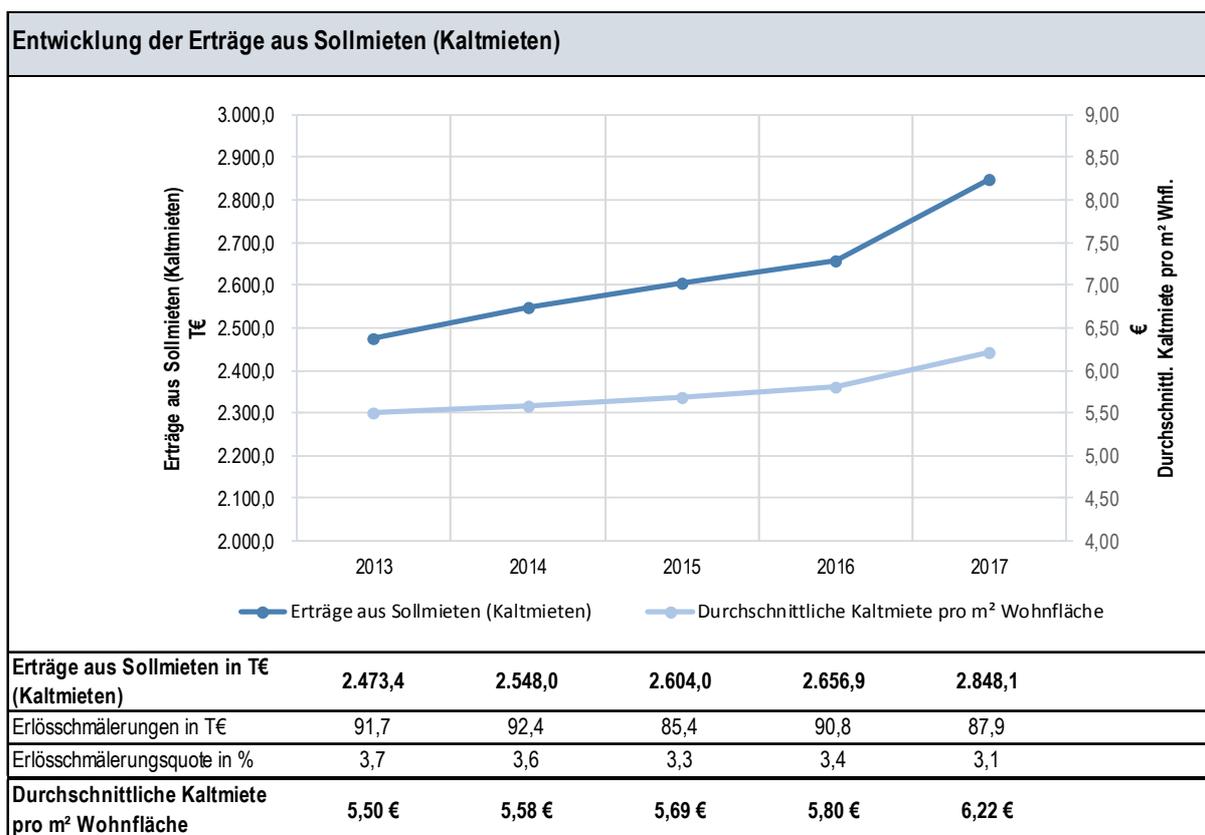
Der Cashflow nach DVFA/SG dient im Wesentlichen zur Deckung der planmäßigen Tilgungen. Die Innenfinanzierungskraft der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist unverändert gegeben und entwickelt sich positiv.

Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes wird aber zusätzlich durch einen sonstigen betrieblichen Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für die Erschließungskosten im Danziger Weg in Höhe von 49,5 T€ positiv und insbesondere durch sonstige betriebliche Aufwendungen für im Rahmen der ERP-Umstellung angefallene Kosten für die Einrichtung des neuen Systems, die Datenmigration aus dem Altsystem sowie Consulting-Kosten für Schulung und Coaching der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Höhe von 85,1 T€ negativ beeinflusst.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus den Erträgen aus Sollmieten, den abgerechneten Nebenkosten und den Erlösschmälerungen ergeben, stiegen in 2017 um 214,2 T€ auf 3.575,7 T€ (Vorjahr: 3.361,5 T€) an. Die Erträge aus Sollmieten (Kaltmieten) stiegen in 2017 um 191,2 T€ auf 2.848,1 T€ (Vorjahr: 2.656,9 T€) an. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine allgemeine Mietanpassung in 2017, aber auch auf Mietanpassungen nach aufwendig erfolgten Modernisierungen zurückzuführen. Dank unserer Modernisierungsanstrengungen bleiben die Erlösschmälerungen auf niedrigem Niveau und ihre Quote tendenziell sinkend. Im Berichtsjahr verringerten sie sich um 2,9 T€ auf 87,9 T€ (Vorjahr: 90,8 T€).



Den Erträgen gegenüber stehen insbesondere die Aufwendungen für Instandhaltung und Personal sowie die Abschreibungen und Zinsaufwendungen, die sich gegenläufig auf den Jahresüberschuss auswirken. Die Instandhaltungsaufwendungen bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau, haben sich aber im Geschäftsjahr 2017 um 44,3 T€ auf 428,7 T€ (Vorjahr: 473,0 T€) vermindert und stabilisieren sich. Die Abschreibungen wiederum stiegen wegen der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen um 13,2 T€ auf 667,8 T€ (Vorjahr: 654,6 T€). Die Personalaufwendungen blieben mit 678,4 T€ (Vorjahr: 669,8 T€) relativ konstant. Ihr Anstieg um 8,6 T€ basiert im Wesentlichen auf die tariflich für 2017 vereinbarten und umgesetzten Lohn- und Gehaltserhöhungen.

Trotz Erhöhung der Fremdmittelaufnahmen im Geschäftsjahr 2017 um 500,0 T€ verminderten sich die Zinsaufwendungen wegen des niedrigen Zinsniveaus um 1,0 T€ auf 589,4 T€ (Vorjahr: 590,4 T€). Unsere Zinserträge erhöhten sich im Jahre 2017 minimal um 0,9 T€ auf jetzt 6,7 T€ (Vorjahr: 5,8 T€).

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Für unsere Unternehmensgröße und Organisationsstruktur ist ein angemessenes Risikomanagementsystem installiert. Die Hauptzielsetzung des Risikomanagements beinhaltet dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu sichern. Unter Einbeziehung diverser interner Kontrollsysteme (IKS), des Controllings und des vorhandenen Frühwarnsystems und gleichzeitiger Beobachtung externer Bereiche (z. B. die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes) sollen negative Entwicklungen vorzeitig erkannt werden. Bei negativen Trendentwicklungen soll genügend Zeit für Handlungsspielräume verbleiben, um negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Unseren installierten Kontrollmechanismen kommt eine immer größere Bedeutung zu, weil in einer globalen Wirtschaftswelt auch die Wohnungswirtschaft sehr schnellen Wandlungen – insbesondere des Zinsmarktes aufgrund der Überschuldung vieler Staaten aus dem südlichen Euro-Raum – unterliegt.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, aber auch bestandsgefährdende Risiken, nicht erkennbar. Kapitaldienst und Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erwarten sind.

Das historisch niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage. Auch im Geschäftsjahr 2017 wurde der Zinsmarkt sehr intensiv beobachtet. Bei neuem Fremdmittelbedarf achtet die Genossenschaft darauf, dass die niedrigen Zinsen langfristig gesichert und durch höhere Tilgungsleistungen ergänzt werden. Damit halten sich einerseits Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen und andererseits kann eine höhere und schnellere Entschuldung vorgenommen werden.

Durch das niedrige Zinsniveau ergeben sich für die Genossenschaft weitere Möglichkeiten zur Absicherung des Bestandes, aber auch zu dessen Ausweitung. So beabsichtigt die Genossenschaft, den Gebäudebestand, insbesondere ältere Gebäude, in den nächsten Jahren zu modernisieren. Ziel ist dabei, diesen Bestandswohnraum sowohl den energetisch-technischen Anforderungen als auch den heutigen Bedürfnissen der Bewohner anzupassen, ohne die zukünftige Bezahlbarkeit der Wohnungen zu vernachlässigen. In wenigen Fällen müssen Bestandsgebäude zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des großen Bedarfes an Wohnungen mit bezahlbaren, sozial verantwortbaren Mieten in Buxtehude, plant die Genossenschaft weiterhin, durch Neubauaktivitäten ihr Angebot auszuweiten, auch wenn die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken begrenzt ist. In Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung der Hansestadt Buxtehude sollte es aber gelingen, dringend benötigte Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Genossenschaft bleibt deshalb aktiv an der Planung und Gestaltung des neuen Buxtehuder Wohngebietes „Giselbertstraße“ beteiligt. Es ist beabsichtigt, hier zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 32 überwiegend barrierefreien Wohnungen zu bauen. Als Grundstücksfläche wären hierfür mindestens 4.000 m² erforderlich. In Form von Mehrgenerationen-Hausgemeinschaften, könnte so Wohnraum für junge Familien mit Kindern, für Alleinstehende und für Senioren geschaffen werden. Eine Realisierung ist frühestens ab 2020/2021 zu erwarten.

Die für den angestrebten Neubau eines Mehrfamilienhauses auf unserem eigenen Grundstück in der Jahnstraße erforderliche Änderung des Bebauungsplanes befindet sich auf einem guten Weg. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ein Baubeginn in 2019 zumindest nicht ausgeschlossen.

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG wird auch zukünftig die Chance nutzen, alle durch Mieterwechsel vorübergehend leerstehenden Wohnungen, die noch nicht modernisiert worden sind, auf die selbst auferlegten Qualitätsstandards zu bringen.

Das permanente Risiko, dass in unseren älteren Wohnanlagen, ob in den Doppelhäusern aus der Gründerzeit oder in den Gebäuden aus den 1950er Jahren, zeitgleich mehrere Objekte durch Verlassen der Wohnungen mit erheblichen Kosten modernisiert werden müssen, ist aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter latent gegeben. Positiv ist allerdings anzumerken, dass in den letzten fünf Jahren der Modernisierungsgrad unserer Bestandsimmobilien erheblich gestiegen ist.

Preisänderungsrisiken bestehen akut und auf überschaubare Zeit nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Gleichzeitig ergibt sich daraus, dass Liquiditätsrisiken nicht zu erwarten sind und somit u. a. der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen aus der Vermietung vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Die Themen „Digitalisierung“ und „Datenschutz“, die derzeit in aller Munde sind, betrafen und betreffen die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG im Besonderen. So wurde das in der EDV unserer Verwaltung seit Jahrzehnten eingesetzte ERP-System „GES“ ersetzt und im 2. Halbjahr 2017 auf das neue System „Wodis Sigma“ umgestellt.

Ein ERP-System integriert eine Vielzahl von Geschäftsanwendungen und Betriebsdaten, die in einer zentralen Datenbank verarbeitet und gespeichert werden. Die Umstellung eines ERP-Systems ist deshalb nicht nur mit neuen System-Herausforderungen verbunden, sondern birgt auch die einmalige Chance gleichzeitig mit der systematischen Datenbereinigung die Geschäftsprozesse zu überdenken und neu zu gestalten. Deshalb wird der Umstellungsprozess mindestens zwei bis drei Jahre andauern und weiterhin erhebliche finanzielle und personelle Anstrengungen erfordern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist geordnet. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind nicht eingetreten.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Prognosebericht

Wir werden auch zukünftig konsequent die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsimmobilien fortsetzen, um die Marktposition unserer Genossenschaft zu stabilisieren und die Wettbewerbsfähigkeit weiterhin zu sichern. Hier rücken insbesondere die Anfang der 1950er Jahre errichteten Gebäude in den Vordergrund. Das gleiche gilt für die Erneuerung und Verbesserung der Außenanlagen. In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 wird die Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel nach jetzigen Standards weiterhin Schwerpunkt bleiben. Dadurch ist die Vermietbarkeit auch in den Folgejahren langfristig gewährleistet. Auch die prognostizierte demografische Bevölkerungsentwicklung und die sich daraus ergebende Veränderung der Altersstruktur unserer Mieter werden, soweit wie möglich, bei der Schwerpunktsetzung berücksichtigt.

Ab 2018/2019 planen wir zusätzlich eine Ausweitung unseres Angebotes an bezahlbarem Wohnraum durch neue Bauvorhaben. Hierbei sehen wir unsere Aufgabe insbesondere darin, die angespannte Bedarfssituation im Bereich der Wohnungen für untere und mittlere Einkommen in Buxtehude zu entlasten. Die Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft wird zwar durch gute Finanzierungsbedingungen begünstigt, aber auch durch die Verfügbarkeit von Grundstücken, der kommunalen Bodenpolitik, den Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung sowie unserer Größe und Struktur eingeschränkt.

Für das jeweils folgende Geschäftsjahr werden die wesentlichen Größen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, auf der Grundlage vorläufiger Zahlen bereits zu Beginn des letzten Quartals des aktuellen Berichtsjahres geschätzt und gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. So wird für 2018 mit einem Jahresüberschuss von rund 100 T€ gerechnet. Bei der Schätzung wurden aufgrund der in 2017 allgemein wegen gestiegener und weiter steigender Instandhaltungs- und Verwaltungskosten vorgenommenen Mietanpassungen sowie den aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen erhöhte Erträge aus Sollmieten in Höhe von 2.910 T€ veranschlagt. An Instandhaltungsaufwendungen wurden 460 T€ und an Zinsaufwendungen 580 T€ berücksichtigt. Zusätzlich sind aber bei der Schätzung des Jahresüberschusses die im Rahmen der ERP-Umstellung in 2017 auch in 2018 noch anfallenden Mehrkosten für die Einrichtung des neuen Systems und die Datenmigration aus dem Altsystem sowie Zusatzkosten für Schulung und Coaching der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in größerem Umfang zu berücksichtigen gewesen.

In der folgenden Tabelle sind nochmals die sich ergebenden Planzahlen für 2018 mit den jeweiligen Vorjahreswerten dargestellt. Bei den Abweichungen zwischen Plan- und Istzahlen für das Berichtsjahr ist beim Jahresüberschuss zu berücksichtigen, dass wegen der ERP-Umstellung und aus anderen, nicht vorhersehbaren Gründen mehrere Investitionsmaßnahmen zurückgestellt werden mussten.

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2018 T€	PLAN 2017 T€	IST 2017 T€	Abw. 2017 T€	IST 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	2.910,0	2.850,0	2.848,1	-1,9	2.656,9
Instandhaltungsaufwendungen	460,0	460,0	428,7	-31,3	473,0
Zinsaufwendungen	580,0	610,0	589,4	-20,6	590,4
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	100,0	50,0	294,6	244,6	159,9

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Wegen der umfangreichen Investitionstätigkeiten, die für die nächsten Jahre geplant sind und die überwiegend mit Fremdmitteln finanziert werden müssen, werden sich die Jahresüberschüsse weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen. Um auch zukünftig die Zahlung der Dividenden an Mitglieder aus Bilanzgewinnen sicherzustellen, soll vorsorglich weiter der Teil des Bilanzgewinns, der nicht zur Dividendenausschüttung und/oder für die Zuführung zu den Rücklagen benötigt wird, auf das nachfolgende Geschäftsjahr vorgetragen werden. In Einzelfällen kann auch eine Entnahme aus den Bauerneuerungsrücklagen erforderlich werden, die in der Vergangenheit insbesondere für die Verwirklichung umfangreicher Bautätigkeiten gebildet und in diesem Jahr ausgeweitet worden sind.

Im April 2016 hat die Hansestadt Buxtehude mit Straßenerneuerungs- und Entwässerungsarbeiten im Danziger Weg begonnen, für die letztmalig nach der inzwischen abgeschafften Straßenausbaubeitragssatzung Anliegerkosten erhoben werden und für die in 2016 eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 90.000 € gebildet wurde. Der von der Hansestadt Buxtehude Ende 2017 endgültig abgerechnete Kostenbeitrag beläuft sich auf insgesamt 40.462,74 €, so dass die gebildete Rückstellung im Geschäftsjahr 2017 in Anspruch genommen und mit einer Überdeckung von 49.537,26 € aufgelöst werden konnte.

Auf diesem Wege möchte sich der Vorstand bei den Kreditinstituten und den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2017 bedanken. Auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für ihre Arbeit Dank ausgesprochen.

Besonderen Dank und Anerkennung sprechen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleisteten Arbeiten aus. Ihr großes Verantwortungsbewusstsein und die persönliche Leistungsbereitschaft jedes Einzelnen, die zusätzlich im Rahmen der durchgeführten ERP-Umstellung mit vielen neuen und teilweise unbekannteren Aufgaben beansprucht wurde und auch noch weiterhin wird, haben maßgeblichen Anteil am Erfolg der Genossenschaft.

Buxtehude, den 30. Mai 2018

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG Der Vorstand

Andrea Albers

Stefan Conath

Manfred Dabelstein

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2017 in acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung regelmäßig informiert und hat über anstehende Probleme beraten. Es wurden sechs 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 2016 ist in der Zeit vom 6. November bis 24. November 2017 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt worden. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und die Prüfungsbescheinigung uneingeschränkt erteilt.

Die Prüfung der Buchführung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2016 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 30.000,00 € und von 130.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 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 30. Mai 2018

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten

Jahresabschluss

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		8.123,68	1.243,40
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.493.787,92		30.389.111,65
2. Grundstücke mit anderen Bauten	671.923,43		700.968,48
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51		2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	899,80		1.805,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	450.300,38		481.436,46
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	28.530,11		14.880,91
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.647.677,15	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		31.657.300,83	31.593.182,18
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	809.412,74		779.126,22
2. Andere Vorräte	25.419,31	834.832,05	31.580,10
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	6.095,93		19.577,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	14.840,09	20.936,02	14.825,70
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	491.104,68		284.681,87
2. Bausparguthaben	659.422,99	1.150.527,67	616.704,28
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.006.295,74	1.746.496,11
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		64,26	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		33.663.660,83	33.339.678,29

JAHRESABSCHLUSS

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.849,81		46.604,20
2. der verbliebenen Mitglieder	2.321.360,80		2.202.773,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.200,00	2.389.410,61	8.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 23.743,65 €			(27.635,80)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.041.706,32		1.011.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 30.000,00 €			(16.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.050.765,49		8.920.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 130.000,00 €			(0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	417.324,97		417.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 0,00 €		10.509.796,78	(0,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	143.695,39		48.510,78
2. Jahresüberschuss	294.599,77		159.915,07
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-160.000,00		-16.000,00
		278.295,16	
<u>EIGENKAPITAL insgesamt:</u>		13.177.502,55	12.799.600,63
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	116.199,35	376.199,35	191.087,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. gegenüber Kreditinstituten	18.746.792,79		18.911.557,90
2. gegenüber anderen Kreditgebern	27.785,97		28.886,41
3. aus erhaltenen Anzahlungen	891.962,02		871.972,83
4. aus Vermietung	4.983,42		5.599,30
5. aus Lieferungen und Leistungen	213.579,80		158.248,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	224.853,93	20.109.957,93	112.725,40
- davon aus Steuern: 8.508,05 €			(7.150,95)
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		33.663.660,83	33.339.678,29

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.575.654,52		3.361.489,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	708,88	3.576.363,40	304,74
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.286,52	21.847,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		9.145,52	31.838,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		108.141,56	192.033,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.147.736,52		-1.243.036,66
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.147.736,52	0,00
ROHERGEBNIS		2.576.200,48	2.364.476,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-557.662,84		-547.931,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-120.765,15	-678.427,99	-121.856,39
- davon Altersversorgung: 2.142,60 €			(2.142,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-667.787,80	-654.566,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-280.361,27	-224.095,98
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		75,00	75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.652,47	5.770,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-589.416,20	-590.361,52
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 84,82 €			(67,65)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		366.934,69	231.509,81
13. Sonstige Steuern		-72.334,92	-71.594,74
JAHRESÜBERSCHUSS		294.599,77	159.915,07
14. Gewinnvortrag	143.695,39		48.510,78
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-160.000,00		-16.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00	-16.304,61	0,00
<u>BILANZGEWINN</u>		278.295,16	192.425,85

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 31.12.2017 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.

Anzumerken ist, dass ab dem Geschäftsjahr 2017 die beiden Bilanzpositionen „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ auf der Aktivseite und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ auf der Passivseite herausgenommen worden sind, weil die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft seit Jahren keine Betreuungstätigkeiten mehr wahrnimmt und deren Aufnahme zukünftig auch nicht absehbar ist. Entsprechend wurde die Gewinn- und Verlustrechnung angepasst. Des Weiteren wurde auf der Passivseite unter der Position „BILANZGEWINN“ die Reihenfolge der Angabe des Jahresüberschusses und des Gewinnvortrages geändert. Der Gewinnvortrag steht zukünftig vor dem Jahresüberschuss.

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. Bei den modernisierten Doppel-, Reihen- und Zweifamilienhäusern wurde die Restnutzungsdauer zwischen 20 und 56 Jahren sowie bei mehreren Mehrfamilienhäusern zwischen 10 und 35 Jahren 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 410,00 € werden 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 Pelletsbestände 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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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.



Hastedtstraße / Ecke Jahnstraße: Garagenanlage mit 15, teilweise nicht mehr nutzbaren Garagen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1) Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem neuen, erweiterten ANLAGENSPIEGEL, der insbesondere mehr Details zu den Abschreibungen enthält.

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 €	Anderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
									Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	47.310,70	8.895,96	-12.553,23	0,00	0,00	43.653,43	-46.067,30	-2.015,68		-12.553,23		-35.529,75	8.123,68	1.243,40
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	47.310,70	8.895,96	-12.553,23	0,00	0,00	43.653,43	-46.067,30	-2.015,68	0,00	-12.553,23	0,00	-35.529,75	8.123,68	1.243,40
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.659.175,35	679.603,16	0,00	-3.228,40	0,00	42.335.550,11	-11.270.063,70	-572.763,84			-1.065,35	-11.841.762,19	30.493.787,92	30.389.111,65
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.047.609,93	0,00	0,00	3.228,40	0,00	1.050.838,33	-346.641,45	-31.208,10			1.065,35	-378.914,90	671.923,43	700.968,48
3. Grundstücke ohne Bauten	2.235,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2.235,51	0,00	0,00				0,00	2.235,51	2.235,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.714,76	0,00	0,00	0,00	0,00	13.714,76	-11.908,99	-905,97				-12.814,96	899,80	1.805,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	761.270,13	25.450,68	-14.104,14	0,00	0,00	772.616,67	-279.833,67	-56.586,76		-14.104,14		-322.316,29	450.300,38	481.436,46
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	14.880,91	17.956,65	-4.307,45	0,00	0,00	28.530,11	0,00	-4.307,45		-4.307,45		0,00	28.530,11	14.880,91
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	43.498.886,59	723.010,49	-18.411,59	0,00	0,00	44.203.485,49	-11.908.447,81	-665.772,12	0,00	-18.411,59	0,00	-12.555.808,34	31.647.677,15	31.590.438,78
III. Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	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	43.547.697,29	731.906,45	-30.964,82	0,00	0,00	44.248.638,92	-11.954.515,11	-667.787,80	0,00	-30.964,82	0,00	-12.591.338,09	31.657.300,83	31.593.182,18

Die Umbuchung zwischen den Positionen "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" und "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten" erfolgte zur Korrektur einer falschen Positionszuordnung im alten "GES"-System!

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen im Wesentlichen die Kosten für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, die in Abhängigkeit von den Restlaufzeiten der betroffenen Gebäude in den nächsten Jahren entsprechend abgeschrieben werden. In den Zugängen sind in den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei keinem Posten aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten. Die Abgänge beziehen sich hauptsächlich auf „Bestands-Bereinigungen“, die im Rahmen der Umstellung des ERP-Systems bei den Positionen „Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte“ sowie „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ vorgenommen wurden.

- 2) In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 809.412,74 € (Vorjahr 779.126,22 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „**Andere Vorräte**“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten, so dass sich gegenüber den Vorjahren keine 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	6.095,93 (19.577,94)	6.095,93 (19.361,65)	0,00 (216,29)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	14.840,09 (14.825,70)	3.871,52 (3.857,13)	10.968,57 (10.968,57)	(0,00)
Gesamtbetrag	20.936,02 (34.403,64)	9.967,45 (23.218,78)	10.968,57 (11.184,86)	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 491.104,68 € (Vorjahr: 284.681,87 €) enthalten einen Kassenbestand von 1.924,44 € und bestehen somit überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die **Bausparguthaben** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 42.718,71 € auf jetzt 659.422,99 € erhöht (Vorjahr: 616.704,28 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten. Kassen- und Portobestand sind durch Aufnahmeprotokolle nachgewiesen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 5) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 64,26 € für im Voraus bezahlte Wartungsgebühren, die das folgende Geschäftsjahr betreffen, zu bilden gewesen.
- 6) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder in Höhe von 2.202.773,80 € zum 31.12.2016 haben sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien um 186.636,81 € (Vorjahr: 633.030,85 €) erhöht und verminderten sich durch die Guthaben der zum 31.12.2017 ausgeschiedenen Mitglieder, aus den gekündigten Geschäftsanteilen sowie den Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder um 68.049,81 € (Vorjahr: 54.604,20 €). Das Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder ist somit zum 31.12.2017 auf 2.321.360,80 € gestiegen.
- 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	1.011.706,32	30.000,00 (16.000,00)	0,00 (0,00)	1.041.706,32
Bauerneuerungsrücklage	8.920.765,49	130.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	9.050.765,49
Andere Rücklagen	417.324,97	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	417.324,97
Gesamtbetrag	10.349.796,78	160.000,00 (16.000,00)	0,00 (0,00)	10.509.796,78

Vorjahreszahlen in Klammern ()

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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
Erschließungskosten Danziger Weg	90.000,00		-49.537,26			-40.462,74	0,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	16.500,00	16.500,00				-16.500,00	16.500,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	26.000,00	26.000,00				-26.000,00	26.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00	1.111,25	-1.111,25				8.890,00
Rückstellungen für Betriebskosten (voll umlagefähig)	0,00	15.111,78					15.111,78
Summe	191.087,57	58.723,03	-50.648,51	0,00	0,00	-82.962,74	116.199,35
Gesamtbetrag	451.087,57	58.723,03	-50.648,51	0,00	0,00	-82.962,74	376.199,35

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 01.01.2017 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 6.726,43 € und zum 31.12.2017 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 7.917,52 €.

Die Rückstellung für die Verkürzung der Aufbewahrungsfristen wurde im Geschäftsjahr 2017 weiter berücksichtigt. Die in 2016 gebildete Rückstellung in Höhe von 90.000,00 € für die Straßenerneuerung Danziger Weg wurde nach Abrechnung der Straßenausbaubeiträge durch die Hansestadt Buxtehude aufgelöst. Erstmals wurde zum 31.12.2017 eine Rückstellung für noch anfallende und mit den Mietern im kommenden Geschäftsjahr noch abzurechnenden Betriebskosten gebildet.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 9) Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte** werden im **VERBINDLICHKEITENSPIEGEL** 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	18.746.792,79 (18.911.557,90)	718.759,22 (673.351,17)	2.856.042,43 (2.710.385,33)	15.171.991,14 (15.527.821,40)	18.746.792,79 (18.911.557,90)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.785,97 (28.886,41)	1.104,29 (1.100,44)	4.455,93 (4.440,39)	22.225,75 (23.345,58)	27.785,97 (28.886,41)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	891.962,02 (871.972,83)	891.962,02 (871.972,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.983,42 (5.599,30)	4.983,42 (5.599,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.579,80 (158.248,25)	204.139,80 (148.634,40)	9.440,00 (9.613,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	224.853,93 (112.725,40)	140.293,54 (40.317,97)	28.806,78 (25.141,53)	55.753,61 (47.265,90)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	20.109.957,93 (20.088.990,09)	1.961.242,29 (1.740.976,11)	2.898.745,14 (2.749.581,10)	15.249.970,50 (15.598.432,88)	18.774.578,76 (18.940.444,31)	Grund- pfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 104.034,86 € (Vorjahr: 91.552,60 €)

- 10) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** für die nicht abgerechnete Pacht für ein Stellplatzgrundstück in Höhe von 1,00 € angefallen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 2.848.126,05 € (Vorjahr: 2.656.937,93 €) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 9.145,52 € (Vorjahr: 31.828,00 €) und keine aktivierten Fremdzinsen (Vorjahr: 0,00 €).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind u. a. Erträge aus Anlagenverkäufen in Höhe von 300,00 € (Vorjahr: 11.430,00 €), aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnbauten in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 103.280,33 €), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 50.648,51 € (Vorjahr: 39.732,86 €), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 29.151,50 € (Vorjahr: 9.527,39 €) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 4.000,00 €) angefallen. Erträge aus früheren Jahren, Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten sind nicht bzw. in nicht nennenswerter Höhe angefallen.
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 428.677,17 € (Vorjahr: 472.985,28 €) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Zu erwähnen ist eine im Geschäftsjahr vorgenommene Sonderabschreibung auf das Sachanlagevermögen. So wurden die Bauvorbereitungskosten für ein nicht realisiertes Bauvorhaben in Höhe von 4.307,45 € komplett abgeschrieben. Des Weiteren erfolgten Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 3.970,13 € (Vorjahr: 8.041,22 €).
- 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 84,82 € (Vorjahr: 67,65 €) 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	9.346,77 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	0,00 €.

Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:

geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	0,00 €.
---	----------------

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 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:

Ein gewerblicher Mitarbeiter, der als Gärtner in unserem Regiebetrieb tätig war, verließ auf eigenen Wunsch die Genossenschaft zum 31.03.2017, um vorzeitig in den Ruhestand zu gehen. Hierfür erfolgte eine vom 15.04.2017 bis 30.11.2017 befristete Neueinstellung. Zwei Mitarbeiterinnen arbeiten weiterhin auf Teilzeitbasis. Somit waren neben den Vorstandsmitgliedern im Jahresdurchschnitt 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

Mitarbeiter	2017		2016	
	vollzeit	teilzeit	vollzeit	teilzeit
Kaufmännisch	4	2	4	2
Gewerblich / Technisch	5	0	6	0
Gesamt	9	2	10	2

Darüber hinaus waren durchschnittlich 23 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

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

Die Anzahl der Mitglieder stieg um 50 auf 1.845 und die der gezeichneten Geschäftsanteile um 710 auf 14.653.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.795	13.943	2.230.880,00 €
Zugänge	125	1.213	194.080,00 €
Abgänge	-75	-503	-80.480,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.845	14.653	2.344.480,00 €

Gemäß § 17 unserer Satzung beträgt der Wert pro Geschäftsanteil 160,00 €. Jedes Mitglied ist verpflichtet, zwei Pflichtanteile zu übernehmen. Gegebenenfalls 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 ab 01.11.2012	Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich Vorsitzende (bis 28.02.2018)
Stefan Conath ab 01.12.2017	BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender (ab 01.03.2018)
Manfred Dabelstein ab 01.11.2014	Studiendirektor i. R.	nebenamtlich

9) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Timo Kersten ab 30.06.2014	Diplom-Ingenieur	Vorsitzender Bauausschuss (ab 01.08.2017) Wohnungsvergabe (ab 01.08.2017)
Thomas Müller-Wegert ab 30.06.2014	Diplom-Betriebswirt i. R.	stellv. Vorsitzender
Dr. Christian Bücker ab 30.06.2014	Rechtsanwalt und Notar	Schrifführer (bis 31.07.2017) stellv. Schrifführer (ab 01.08.2017)
Michael Lemke ab 30.06.2014	Kaufmännischer Angestellter	stellv. Schrifführer (bis 31.07.2017) Wohnungsvergabe
Hans-Jürgen Lindner ab 30.06.2014	Bankfachwirt i. R.	Prüfungsausschuss
Angelika Knoefel ab 30.06.2014	Verwaltungsfachangestellte i. R.	Prüfungsausschuss Wohnungsvergabe
Susann Strömer ab 26.06.2018	Floristin	Schrifführerin (ab 01.08.2017)
Bernd Ritzenhoff ab 26.06.2018	Diplom-Ingenieur, Architekt	Bauausschuss (ab 01.08.2017) Prüfungsausschuss (ab 01.08.2017)

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 wurde wegen der im Juli 2017 vorgenommenen ERP-Umstellung auf einstimmigen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand in Abstimmung mit dem Prüfungsverband um ca. drei Monate verschoben. Die Verschiebung der Mitgliederversammlung in die 41. Kalenderwoche 2018 wurde allen Mitgliedern der Genossenschaft mit Schreiben vom 20.04.2018 frühzeitig angekündigt und begründet. Sie findet nach einer von Mitte September bis Anfang Oktober 2018 vorgelagerten Prüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband am 11. Oktober 2018 statt.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

- 11) Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
- 12) Es bestehen keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.



Sigebandstraße 8/10:

Neuer Treppenaufgang mit Handläufen, neue Briefkastenanlage sowie neuer Stabgitter-Zaun.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

E. WEITERE ANGABEN

Besondere Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünfzehn und dreißig Jahren. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **278.295,16 €** wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2017
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2017	66.097,83 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2018	212.197,33 €
Bilanzgewinn	278.295,16 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt am 23. Oktober 2018.

Buxtehude, den 30. Mai 2018

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Andrea Albers

Stefan Conath

Manfred Dabelstein

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Verzeichnis der Wohnanlagen

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2017:

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	Rödingwg 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	
	Estebüdge, 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	

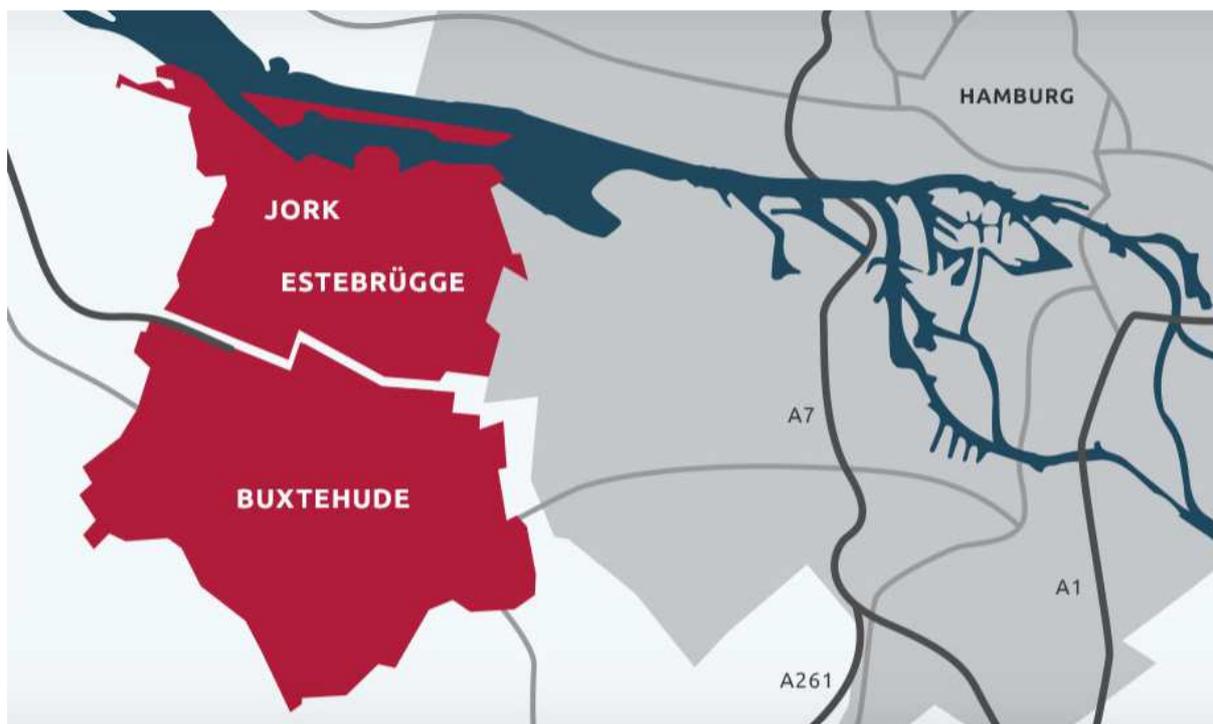
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

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
40 Einstellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken

Wohnqualität für den Norden

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



Auszug von unserer neuen Homepage: Ortsgrafik „Buxtehuide, Jork und Estebrügge“

Impressum und Bildnachweise

IMPRESSUM

Herausgeber

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Winterstraße 1 a
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 66914-0 **Neu ab 15.06.2018!**
Telefax: +49 4161 66914-99 **Neu ab 15.06.2018!**
E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de
Internet: www.buxtehuder-wohnungsbau.de

Text und Inhalt

Andrea Albers, Stefan Conath, Manfred Dabelstein

Layout und Druck

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

BILDNACHWEISE

Bilder/Ansichten/Visulisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Logo „Vier Häuser“ und Bild auf Titelseite sowie Bilder auf den Seiten 6, 10, 11, 12, 33, 42
- Daniela Ponath, Fotografie, Buxtehude
Gruppenbild „Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ auf Seite 14
- smp.werbeagentur, Scheeßel
Ortsgrafik „Buxtehude, Jork und Estebrügge“ auf Seite 45
- 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

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



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland