



Geschäftsbericht 2019

Bericht des Vorstandes
Bericht des Aufsichtsrates
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete die WBG 440 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 25.230 m² (2018; 26.053 m²) sowie 69 Garagen. Die Wohnungsanzahl ist durch den Rückbau der 20 Kleinstwohnungen am Porstweg zum Zwecke des Neubauprojektes sowie den Verkauf der letzten 3 sog. „Posthäuser“ nur vorübergehend zu verzeichnen. Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) beliefen sich im Jahr 2019 auf insgesamt 1.643.239,00 EURO. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2019 ca. € 5,26 /m².

Die positive Entwicklung der letzten Jahre ist zum einen auf den Rückbau unwirtschaftlicher Objekte und den Neubau in der „Angerburger Straße“ im Jahre 2016 sowie den im gleichen Jahr erworbenen zwei Mehrfamilienwohnhäuser in der „Großen Gartenstraße“ und „Auf dem Loh“ wie auch den moderaten Mietanpassungen bzw. Mietneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen zurück zu führen. Nach Abschluss der etwa 5 Jahre andauernden Entmietung unserer Objekte am Porstweg (655 m² Wohnfläche) sind diese dem Neubauvorhaben mit ca. 2.000 m² Wohnfläche gewichen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2019 nicht durchgeführt.

Für Instandhaltung (z.B. neue Badezimmer, Heizungsanlagen Reparaturen usw.) wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt ca. 349 TEUR ausgegeben. Die Modernisierungskosten (im Wesentlichen die Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel) beliefen sich auf ca. 149 TEUR. Die Investition für das Neubauvorhaben (Anlagen im Bau)“Porstweg“ betragen im laufenden Jahr 2019 ca. 1.031TEUR.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Zahl der am 31.12.2019 Beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Büro: 2 Teilzeitbeschäftigte

Regiebetrieb: 2 Vollzeitbeschäftigte

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Prüfungsbericht vom 25.10.2019 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die von der WBG ausgeübte Geschäftstätigkeit den satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat und die wirtschaftlichen Verhältnisse eine geordnete Vermögens- und Finanzlage aufweisen. Die Buchführung entsprach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Im Ergebnis haben die Prüfungshandlungen ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Ausnahme: Jahresabschlusserstellung und Mitgliederversammlung erfolgen nicht innerhalb des ersten Halbjahres.

Mitgliederversammlung 2019

Am 07.11.2019 fand die 70. Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2018 und den Gewinnverteilungsvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Entlastung erteilt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Geschäftsjahr 2019 von 567 auf 591. Die Zahl der Geschäftsanteile veränderte sich von 1.161 auf. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.612,00 auf € 394.740,00 erhöht. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

Nachtragsbericht

Ein Vorgang von besonderer Bedeutung, der nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten ist, hat sich nicht ereignet.

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat ein für die Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement eingerichtet. Eine systematische Dokumentation des Risikofrühwarnsystems, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren, ist vorhanden. Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben könnten, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt und sind auch in Zukunft nicht erkennbar. Unsere besonderen Aufgaben sind weiterhin die Beobachtung der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung. Die allgemein wirtschaftlichen Auswirkungen der sich in 2020 ausbreitende Chovid19 – Pandemie wird voraussichtlich auch zu einem Anstieg von Mietausfällen führen.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt	€	209.061,58
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	73.781,31
Nach der durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Zuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von	€	- 20.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€	- 80.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	€	181.842,89

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2019 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 181.842,89 wie folgt zu verwenden:

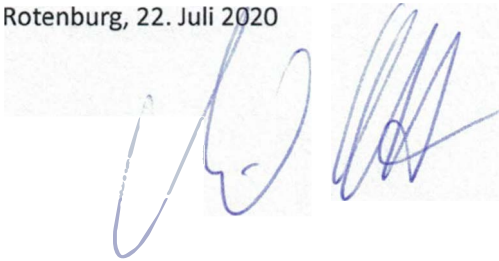
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2019 von € 379.128,00	€	15.165,12
Einstellung in die freie Rücklage	€	100.000,00
Gewinnvortrag	€	<u>66.677,77</u>
	€	181.842,89

Prognosebericht

Die Vermietungssituation der WBG ist auch in Zukunft geprägt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Neben der Pflege und Modernisierung des Bestandes wird es für die Zukunft ebenso wichtig sein, den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln, um konkurrenzfähig zu bleiben. Hierbei kommt auch einer Verjüngung des Bestandes durch Neubautätigkeit, wie zuletzt in der Angerburger Straße und gegenwärtig im Porstweg, eine besondere Bedeutung zu. Insgesamt sind die Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf als sehr gering einzuschätzen. Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird als positiv und stabil bewertet.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Beschäftigten der WBG für die engagierte und erfolgreiche Mitarbeit. Ferner gilt unser Dank dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Unterstützung.

Rotenburg, 22. Juli 2020

Two handwritten signatures in blue ink are visible on the document. The signature on the left is a large, stylized cursive script, while the signature on the right is a more compact and dense cursive script. Both signatures are written over a light grey rectangular background.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Berichtsjahr 2019 eingehend über die Lage der Genossenschaft, ihre Pläne und wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Jahresabschluss für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und den der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Die vom Gesetzgeber vorgesehen Prüfung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen eV, als gesetzlicher Prüfungsverband.

Die Prüfung ergab, dass die Geschäftsführung und das Rechnungswesen ordnungsgemäß waren und die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung den gesetzlichen Bestimmungen entsprachen und die Zahlungsbereitschaft jederzeit vorhanden war. Der Verband der Wohnungs – und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, Hannover, hat der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG erteilt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 hat am 07.11.2019 stattgefunden.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Jürgen Wehmeyer, Obergerichtsvollzieher | - Vorsitzender |
| 2. Ralf Tyburski, Rechtsanwalt und Notar | - stellv. Vorsitzender - |
| 3. Karen Floss, Projektfachfrau Webdesign | |
| 4. Nils Neumann, Bauingenieurwesen / MBA | |
| 5. Annika Hesebeck, Polizistin | |

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Rotenburg (Wümme), den 08.10. 2020

Der Aufsichtsrat

Wehmeyer

Vorsitzender

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

2 Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	48,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.892.452,49		13.313.083,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910,51		910,51
3. Grundstücke ohne Bauten	72.270,00		72.270,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.331,00		97.081,00
5. Anlagen im Bau	1.471.083,83		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	5.125,33		280.985,50
7. Geleistete Anzahlungen	2.450,55	14.542.623,71	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
		14.542.923,71	13.764.678,85
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	514.815,54		541.002,74
2. Andere Vorräte	7.725,73	522.541,27	10.698,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.878,00		14.077,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.977,08	18.855,08	19.502,56
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	555.254,54		143.154,27
	1.096.650,89		728.435,39
	15.639.574,60		14.493.114,24

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.180,00		39.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	394.740,00		379.128,09
3. aus gekündigten Anteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 311,91)		420.920,00	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 21.000,00 (Vorjahr: € 20.000,00)	756.000,00		735.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 90.000,00 (Vorjahr: € 50.000,00)	2.580.000,00		2.500.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 70.000,00 (Vorjahr: € 50.000,00)	2.650.000,00		2.580.000,00
		5.986.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	73.781,31		42.582,36
2. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)	209.061,58		186.500,04
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-101.000,00	181.842,89	-70.000,00
		6.588.762,89	6.392.310,49
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		61.263,00	55.700,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.163.727,69		7.146.743,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.702,78		13.206,29
3. Erhaltene Anzahlungen	601.535,90		604.883,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.253,23		58.104,55
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.855,70		127.049,18
6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.473,41		95.117,27
	8.989.548,71		8.045.103,75
	15.639.574,60		14.493.114,24

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

**3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.121.169,38	2.133.565,69
2. Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-26.187,20	-5.748,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		164.436,50	50.765,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>861.196,02</u>	<u>891.265,77</u>
5. Rohergebnis		1.398.222,66	1.287.317,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	279.071,37		273.849,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 3.200,00 (Vorjahr: € 2.500,00)	<u>64.092,53</u>		60.346,70
		343.163,90	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		417.665,65	409.488,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		211.538,04	120.252,74
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6,00	9,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 224,00 (Vorjahr: € 117,00)		153.482,03	173.401,98
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,75</u>	<u>-0,67</u>
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		272.379,79	249.988,00
13. Sonstige Steuern		<u>63.318,21</u>	<u>63.487,96</u>
14. Jahresüberschuss		209.061,58	186.500,04
15. Gewinnvortrag		73.781,31	42.582,36
16. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		<u>-101.000,00</u>	<u>-70.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>181.842,89</u></u>	<u><u>159.082,40</u></u>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert		
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2019	Stand am 01.01.2019 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.733,37	0,00	0,00	0,00	9.733,37	9.685,37	48,00	0,00	9.733,37	0,00	48,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.395.805,92	149.201,61	385.855,05	-164.266,62	20.994.885,86	8.082.722,08	394.263,03	374.551,74	8.102.433,37	12.892.452,49	13.313.083,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	118.837,09	0,00	0,00	0,00	118.837,09	117.926,58	0,00	0,00	117.926,58	910,51	910,51
Grundstücke ohne Bauten	72.270,00	0,00	0,00	0,00	72.270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.270,00	72.270,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.726,82	24.604,62	17.316,80	0,00	174.014,64	69.645,82	23.354,62	17.316,80	75.683,64	98.331,00	97.081,00
Anlagen im Bau	0,00	1.030.957,04	0,00	440.126,79	1.471.083,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.471.083,83	0,00
Bauvorbereitungskosten	280.985,50	0,00	0,00	-275.860,17	5.125,33	0,00	0,00	0,00	0,00	5.125,33	280.985,50
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.450,55	0,00	0,00	2.450,55	0,00	0,00	0,00	0,00	2.450,55	0,00
	22.034.625,33	1.207.213,82	403.171,85	0,00	22.838.667,30	8.270.294,48	417.617,65	391.868,54	8.296.043,59	14.542.623,71	13.764.330,85
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	22.044.658,70	1.207.213,82	403.171,85	0,00	22.848.700,67	8.279.979,85	417.665,65	391.868,54	8.305.776,96	14.542.923,71	13.764.678,85

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	€	Davon				Art der Sicherung *)
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.163.727,69 (7.146.743,34)	252.581,92 (486.229,52)	1.778.593,40 (1.226.301,10)	6.132.552,37 (5.434.212,72)	8.163.727,69 (6.946.682,23)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.702,78 (13.206,29)	303,64 (503,51)	2.038,26 (2.034,20)	10.360,88 (10.668,58)	12.702,78 (13.206,29)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	601.535,90 (604.883,12)	601.535,90 (604.883,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.253,23 (58.104,55)	56.253,23 (58.104,55)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.855,70 (127.049,18)	57.760,16 (123.953,64)	3.095,54 (3.095,54)			
Sonstige Verbindlichkeiten	94.473,41 (95.117,27)	90.630,01 (91.207,43)	3.843,40 (3.909,84)			
Gesamtbetrag	8.989.548,71 (8.045.103,75)	1.059.064,86 (1.364.881,77)	1.787.570,60 (1.235.340,68)	6.142.913,25 (5.444.881,30)	8.176.430,47 (6.959.888,52)	GPR (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahr

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

4 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG hat ihren Sitz in Rotenburg (Wümme) und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Walsrode (Reg. Nr. 60102).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 15 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 13 Jahre

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (bis 2017: € 150,00) werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 (bis 2017: € 150;00) bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 514.815,54 (Vorjahr: € 541.002,74) enthalten. „Andere Vorräte“ werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Reparaturmaterial) nach der Durchschnittsbewertung vorgenommen wurde.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben beträgt € 420.920,00 (Vorjahr: € 418.228,09).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung / Entnahme (-) aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Stand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	735.000,00	0,00	21.000,00	756.000,00
	(715.000,00)	(0,00)	(20.000,00)	(735.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	2.500.000,00	0,00	80.000,00	2.580.000,00
	(2.450.000,00)	(0,00)	(50.000,00)	(2.500.000,00)
Freie Rücklage	2.564.661,24	70.000,00	0,00	2.634.661,24
	(2.514.661,24)	(50.000,00)	(0,00)	(2.564.661,24)
Mietausfall- rücklage	15.338,76	0,00	0,00	15.338,76
	(15.338,76)	(0,00)	(0,00)	(15.338,76)
	5.815.000,00	70.000,00	101.000,00	5.986.000,00
	(5.695.000,00)	(50.000,00)	(70.000,00)	(5.815.000,00)

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgt für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, für die Steuerberatung, die Dämmung von obersten Geschossdecken sowie für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenem Urlaub. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 8.176.430,47 (Vorjahr: € 6.959.888,52) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Die Verbindlichkeiten enthalten mit Ausnahme der noch nicht fälligen Zinsen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 61,11) keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen (-) sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge (> € 1.000,00) enthalten:

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	131.697,66	29.408,76
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14.767,60	3.784,54
der Auflösung von Rückstellungen	553,51	1.029,97
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-74.453,32	-284,00
Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	-8.478,02	-8.050,80

Erträge aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ bzw. „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 300,00 (Vorjahr: € 300,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt fünf Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeit- und eine geringfügig Beschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2019	567
Zugänge	68
Abgänge	<u>44</u>
Stand 31. Dezember 2019	<u>591</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 1.161 Geschäftsanteilen zu je € 340,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um € 15.611,91 (Vorjahr ./ € 3.399,22) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Michael Otten	hauptamtlich
Barbara Dietrich	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Wehmeyer	Vorsitzender	Obergerichtsvollzieher
Ralf Tyburski	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt und Notar
Karen Floss		Projektfachfrau Webdesign
Annika Hesebeck		Polizistin
Nils Neumann		Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen / MBA

Am Bilanzstichtag bestanden in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 340,00) aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

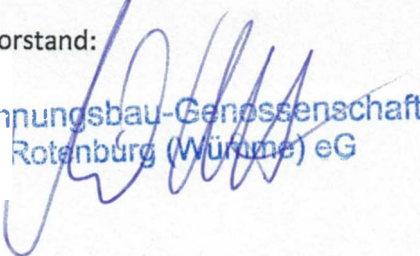
Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 209.061,58 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 21.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 80.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2019 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 181.842,89 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2019 von € 379.128,09	€ 15.165,12
Einstellung in die freie Rücklage	€ 100.000,00
Gewinnvortrag	<u>€ 66.677,77</u>
	<u>€ 181.842,89</u>

Rotenburg, 02. Juli 2020

Vorstand:

Wohnungsbau-Genossenschaft
Rotenburg (Wümme) eG