



Geschäftsbericht 2020

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

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die WBG 459 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 26.651 m² (2019; 25.118m²) sowie 83 Garagen. Die vermietete Wohnfläche und ist durch die Fertigstellung von 19 Wohnungen am Porstweg um 1.313,45 m² gestiegen. Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) beliefen sich im Jahr 2020 auf insgesamt 1.721.169,09 Euro (2019; 1.643.239,00 EURO). Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2020 rd. € 5,58/ m² (2019; 5,45 /m²).

Die positive Entwicklung der letzten Jahre ist zum einen auf den Abverkauf der unwirtschaftlichen "Postwohnungen" und zum anderen auf den Rückbau unwirtschaftlicher Objekte (Angerburger Straße und Porstweg) und die anschließende Neubautätigkeiten (geplante Zunahme der vermietbaren Wohnfläche von rd. 2.000 m²) zurück zu führen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2020 nicht durchgeführt.

Das Kerngeschäft der WBG, Verwaltung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 erfolgreich. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 56 wobei 3 Mieter innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes umgezogen ist. Damit liegt die Fluktuation auf gleichbleibenden Niveau wie in den vergangenen Jahren. Der Mietausfall durch Leerstände betrug im Berichtsjahr 2020 € 28.249,69 (Vorjahr, 56.253,86). Daraus ergibt sich eine Erlösschmälerungsquote von rd. 1,6 % (2019; 3,0%) was einen guten Wert darstellt. Dieser Wert ergibt sich aus Renovierungstätigkeiten in den Wohnungen wie auch die Ertragsminderung wegen fehlender Anschlussvermietung.

Für Instandhaltung (z.B. neue Badezimmer, Heizungsanlagen Reparaturen usw.) wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt rd. 397 TEUR (2019; 349 TEUR) ausgegeben. Die aktivierungspflichtigen Investitionen ergeben sich innerhalb des Bestandes im Wesentlichen aus der Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel wie aus der Neubautätigkeit am "Porstweg" 2020; rd. 3.500 TEUR (2019 rd. 1.031TEUR).

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Zahl der am 31.12.2020 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 23.10.2020 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2019 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. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Im Ergebnis haben die Prüfungshandlungen ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Mitgliederversammlung 2020

Aufgrund der Corona-Situation war die WBG grundsätzlich von terminlichen Vorgaben befreit. Eine bereits geplante Mitgliederversammlung musste wegen der pandemischen Lage kurzfristig neu terminiert werden und fand schließlich unter Einhaltung der Hygieneauflagen am 19.11.2020 in den Büroräumlichkeiten der WBG statt. Zuvor wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß § 34 Buchstabe h der Satzung in die Ergebnisrücklage durch Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzung am 23.07.2020 festgestellt. Frau Floss und Herr Tyburski sind turnusgemäß ausgeschieden. Frau Floss wurde wiedergewählt. Herr Tyburski hat sich aus beruflichen Gründen nicht wieder zur Wahl gestellt. Auf Vorschlag aus der Teilnehmerrunde wurde Herr Hagemann als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2019 und den Gewinnverteilungsvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils die Entlastung erteilt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Geschäftsjahr 2020 von 591 auf 618. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 23.460,00 (Vorjahr € 15.612,00) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren 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 kann auch zu einem Anstieg von Mietausfällen führen.



Wohnungsbau-Genossenschaft
Eitenburg (Wümme) eG

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Berichtsjahr 2020 eingehend über die Lage der Genossenschaft, ihre Pläne und wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden. Es fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 wurde durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs – und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, vorgenommen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme von € 15.639.574,60 weist einen Jahresüberschuss von € 209.061,58 aus. Das Geschäftsjahr 2019 wird, neben der ständigen Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes, wesentlich durch den Beginn des Bauprojektes am Porstweg geprägt.

Die vom Gesetzgeber vorgesehen Prüfung des Geschäftsjahres 2019 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen eV, Hannover in seiner Eigenschaft 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.

Aufgrund der epidemischen Lage wurden die Genossenschaften für 2020 von der Frist zur Durchführung der Mitgliederversammlung innerhalb der ersten 6 Monate befreit. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 hat am 19. November 2020 unter Pandemie-Bedingungen stattgefunden. Hierbei hat die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2019 festgestellt. Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Jürgen Wehmeyer, Obergerichtsvollzieher | - Vorsitzender |
| 2. Karen Floss, Projektfachfrau Webdesign | - stellvertr. Vorsitzende |
| 3. Nils Neumann, Bauingenieurwesen / MBA | |
| 4. Annika Hesebeck, Polizistin | |
| 5. Jens Hagemann, Bankkaufmann | |

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

Rotenburg (Wümme), den 09.09.2021

Der Aufsichtsrat

Wehmeyer

Vorsitzender

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümmme) eG
Rotenburg (Wümmme)

2 Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

| | € | € | Vorjahr | € |
|--|---------------|----------------------|----------------------|---|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 0,00 | 0,00 | |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 16.200.055,23 | | 12.892.452,49 | |
| 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 | 96.166,00 | | 98.331,00 | |
| 5. Anlagen im Bau | 1.316.481,97 | | 1.471.083,83 | |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 5.125,33 | | 5.125,33 | |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 17.691.009,04 | 2.450,55 | |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 300,00 | 300,00 | |
| | | <u>17.691.309,04</u> | <u>14.542.923,71</u> | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 540.556,57 | | 514.815,54 | |
| 2. Andere Vorräte | 9.626,30 | 550.182,87 | 7.725,73 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 21.225,28 | | 12.878,00 | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.034,94 | 22.260,22 | 5.977,08 | |
| III. Flüssige Mittel | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 378.457,34 | 555.254,54 | |
| | | <u>950.900,43</u> | <u>1.096.650,89</u> | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 119.021,45 | 0,00 | |
| | | <u>18.761.230,92</u> | <u>15.659.574,60</u> | |

| | € | € | Vorjahr | € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|---|
| A. EIGENKAPITAL | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgedehnten Mitglieder | 31.259,97 | | 26.180,00 | |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 418.200,00 | | 394.740,00 | |
| 3. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 0,00 | | 0,00 | |
| | | 449.459,97 | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 780.000,00 | | 756.000,00 | |
| davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 24.000,00 (Vorjahr: € 21.000,00) | | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 2.670.000,00 | | 2.580.000,00 | |
| davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 90.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00) | | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 2.750.000,00 | | 2.650.000,00 | |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 70.000,00) | | 6.200.000,00 | | |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 66.677,77 | | 73.781,31 | |
| 2. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) | 234.805,29 | | 209.061,58 | |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -114.000,00 | 187.483,06 | -101.000,00 | |
| | | 6.886.943,03 | 6.588.762,89 | |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 43.348,00 | 61.263,00 | |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.812.869,37 | | 8.163.727,69 | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 12.497,26 | | 12.702,78 | |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 619.097,00 | | 601.535,90 | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 54.460,15 | | 56.233,23 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 279.656,74 | | 60.855,70 | |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 102.559,37 | | 94.473,41 | |
| | | 11.880.939,89 | 8.989.548,71 | |
| | | <u>18.761.230,92</u> | <u>15.639.574,60</u> | |

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

3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| | € | € | Vorjahr € |
|--|------------|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 2.223.907,39 | 2.121.169,38 |
| 2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 25.741,03 | -26.187,20 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 50.222,48 | 164.436,50 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 915.247,72 | 861.196,02 |
| 5. Rohergebnis | | 1.384.623,18 | 1.398.222,66 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 295.438,13 | | 279.071,37 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 2.016,00 (Vorjahr: € 3.200,00) | 65.471,78 | | 64.092,53 |
| | | 360.909,91 | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 430.900,13 | 417.665,65 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 152.903,98 | 211.538,04 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 6,00 | 6,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 224,00) | | 143.615,82 | 153.482,03 |
| 11. Erstattete (-) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -0,75 | -0,75 |
| 12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 296.300,09 | 272.379,79 |
| 13. Sonstige Steuern | | 61.494,80 | 63.318,21 |
| 14. Jahresüberschuss | | 234.805,29 | 209.061,58 |
| 15. Gewinnvortrag | | 66.677,77 | 73.781,31 |
| 16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | | -114.000,00 | -101.000,00 |
| 17. Bilanzgewinn | | 187.483,06 | 181.842,89 |

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

4 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 16. Oktober 2020 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 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 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 € 540.556,57 (Vorjahr: € 514.815,54) 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben beträgt € 449.459,97 (Vorjahr: € 420.920,00).

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 | 756.000,00 | 0,00 | 24.000,00 | 780.000,00 |
| | (735.000,00) | (0,00) | (21.000,00) | (756.000,00) |
| Bauerneuerungs- rücklage | 2.580.000,00 | 0,00 | 90.000,00 | 2.670.000,00 |
| | (2.500.000,00) | (0,00) | (80.000,00) | (2.580.000,00) |
| Freie Rücklage | 2.634.661,24 | 100.000,00 | 0,00 | 2.734.661,24 |
| | (2.564.661,24) | (70.000,00) | (0,00) | (2.634.661,24) |
| Mietausfall- rücklage | 15.338,76 | 0,00 | 0,00 | 15.338,76 |
| | (15.338,76) | (0,00) | (0,00) | (15.338,76) |
| | 5.986.000,00 | 100.000,00 | 114.000,00 | 6.200.000,00 |
| | (5.815.000,00) | (70.000,00) | (101.000,00) | (5.986.000,00) |

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 sowie für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenem Urlaub.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 10.825.166,63 (Vorjahr: € 8.176.430,47) 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 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 | | |
| der Auflösung von Rückstellungen | 29.827,24 | 553,51 |
| der Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 4.925,06 | 14.767,60 |
| dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,00 | 131.697,66 |
| Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen | -10.810,46 | -8.478,02 |
| Aufwendungen frühere Jahre | -6.898,74 | -267,92 |
| Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,00 | -74.453,32 |

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

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für das Neubauvorhaben in Höhe von T€ 477,2. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Darlehenszusagen gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2020 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige

Zähleranlagen. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2020 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2021 sind Erbbauzinsen von € 11.891,42 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 481.759,49.

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. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wird der Endbestand i.S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i.S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) zum 31.12.2019 letztmalig festgestellt. Abgeltungssteuer fällt demzufolge nicht mehr an.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 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 2020 | 591 |
| Zugänge | 78 |
| Abgänge | <u>51</u> |
| Stand 31. Dezember 2020 | <u>618</u> |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 1.230 Geschäftsanteilen zu je € 340,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 23.460,00 (Vorjahr € 15.611,91) 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 (bis 19.11.2020) |
| Karen Floss | stellv. Vorsitzende (ab 19.11.2020) | Projektfachfrau Webdesign |
| Jens Hagemann | | Bankkaufmann (ab 19.11.2020) |
| 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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 234.805,29 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 24.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 90.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2020 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 187.483,06 wie folgt zu verwenden:

| | |
|--|---------------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2020 von € 394.740,00 | € 15.789,60 |
| Einstellung in die freie Rücklage | € 100.000,00 |
| Gewinnvortrag | € <u>71.693,46</u> |
| | € <u>187.483,06</u> |

Rotenburg, 20. Juli 2021

Vorstand:


Dietrich
Wohnbau-Genossenschaft
Rotenburg (Wümme) eG

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | | | | Abschreibungen/Tilgungen | | | | Buchwert | | |
|--|---|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand am 01.01.2020 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen (+/-) € | Stand am 31.12.2020 | Stand am 01.01.2020 € | Geschäftsjahr € | Abgänge € | Stand am 31.12.2020 € | Stand am 31.12.2020 € | Stand am 31.12.2019 € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 9.733,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.733,37 | 9.733,37 | 0,00 | 0,00 | 9.733,37 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 20.994.885,86 | 98.944,26 | 0,00 | 3.614.469,06 | 24.708.299,18 | 8.102.433,37 | 405.810,58 | 0,00 | 8.508.243,95 | 16.200.055,23 | 12.892.452,49 |
| 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 | 174.014,64 | 22.924,55 | 8.817,78 | 0,00 | 188.121,41 | 75.683,64 | 25.089,55 | 8.817,78 | 91.955,41 | 96.166,00 | 98.331,00 |
| Anlagen im Bau | 1.471.083,83 | 3.457.416,65 | 0,00 | -3.612.018,51 | 1.316.481,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.316.481,97 | 1.471.083,83 |
| Bauvorbereitungskosten | 5.125,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.125,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.125,33 | 5.125,33 |
| Geleistete Anzahlungen | 2.450,55 | 0,00 | 0,00 | -2.450,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.450,55 |
| | 22.838.667,30 | 3.579.285,46 | 8.817,78 | 0,00 | 26.409.134,98 | 8.296.043,59 | 430.900,13 | 8.817,78 | 8.718.125,94 | 17.691.009,04 | 14.542.623,71 |
| 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 | 22.848.700,67 | 3.579.285,46 | 8.817,78 | 0,00 | 26.419.168,35 | 8.305.776,96 | 430.900,13 | 8.817,78 | 8.727.859,31 | 17.691.309,04 | 14.542.923,71 |

VERMÖGENSLAGE

| | <u>31.12.2020</u> | | | <u>31.12.2019</u> | | | <u>Veränderungen</u> |
|---|-------------------|--------------|----------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|----------------------|
| | gesamt T€ | % | davon kurzfristig T€ | gesamt T€ | % | davon kurzfristig T€ | T€ |
| <u>Anlagevermögen</u> | | | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 17.691 | 94,3 | 0 | 14.543 | 93,0 | 0 | 3.148 |
| Finanzanlagen | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| | 17.691 | 94,3 | 0 | 14.543 | 93,0 | 0 | 3.148 |
| <u>Umlaufvermögen</u> | | | | | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 550 | 3,0 | 550 | 523 | 3,4 | 523 | 27 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 22 | 0,1 | 22 | 19 | 0,1 | 19 | 3 |
| Flüssige Mittel | 379 | 2,0 | 379 | 555 | 3,5 | 555 | -176 |
| | 951 | 5,1 | 951 | 1.097 | 7,0 | 1.097 | -146 |
| <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u> | 119 | 0,6 | 13 | 0 | 0,0 | 0 | 119 |
| VERMOGEN | 18.761 | 100,0 | 964 | 15.640 | 100,0 | 1.097 | 3.121 |
| <u>Eigenmittel</u> | | | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 450 | 2,4 | 31 | 421 | 2,7 | 26 | 29 |
| Rücklagen | 6.200 | 33,0 | 0 | 5.986 | 38,3 | 0 | 214 |
| Bilanzgewinn | 187 | 1,0 | 16 | 182 | 1,2 | 15 | 5 |
| | 6.837 | 36,4 | 47 | 6.589 | 42,2 | 41 | 248 |
| <u>Fremdmittel</u> | | | | | | | |
| Rückstellungen | 43 | 0,2 | 43 | 61 | 0,4 | 34 | -18 |
| Erhaltene Anzahlungen | 619 | 3,3 | 619 | 602 | 3,7 | 602 | 17 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 11.262 | 60,1 | 433 | 8.388 | 53,7 | 205 | 2.874 |
| | 11.924 | 63,6 | 1.095 | 9.051 | 57,8 | 841 | 2.873 |
| KAPITAL | 18.761 | 100,0 | 1.142 | 15.640 | 100,0 | 882 | 3.121 |

KAPITALFLUSSRECHNUNG

| | <u>GJ 2020</u> T€ | <u>GJ 2019</u> T€ |
|--|----------------------|----------------------|
| +/- Jahresergebnis | 234,8 | 209,1 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 430,9 | 417,7 |
| +/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen | -27,5 | 0,0 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,0 | -131,7 |
| = Cashflow nach DVFA/SG | 638,2 | 495,1 |
| -/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva | -149,9 | 43,9 |
| +/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva | 242,5 | -72,0 |
| +/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | 9,5 | 5,6 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 143,6 | 153,3 |
| = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 883,9 | 625,9 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,0 | 143,1 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -3.579,4 | -1.207,3 |
| = Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.579,4 | -1.064,2 |
| +/- Veränderung des Geschäftsguthabens | 28,6 | 2,7 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 3.000,0 | 3.381,2 |
| - Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -351,2 | -283,5 |
| - Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | 0,0 | -1.881,2 |
| - Gezahlte Zinsen | -143,6 | -153,3 |
| - Gezahlte Dividenden | -15,1 | -15,4 |
| = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 2.518,7 | 1.050,5 |
| = Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -176,8 | 612,2 |

| Zusammengefasste Kapitalflussrechnung: | | |
|---|--------------|--------------|
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 555,3 | -56,9 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 883,9 | 625,9 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.579,4 | -1.064,2 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 2.518,7 | 1.050,5 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 378,5 | 555,3 |

| Zusammensetzung Finanzmittelfonds: | | |
|---|----------------|----------------|
| | <u>GJ 2020</u> | <u>GJ 2019</u> |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 378,5 | 555,3 |
| Jederzeit fällige Verbindlichkeiten | 0,0 | 0,0 |
| | 378,5 | 555,3 |

ERTRAGSLAGE

| | <u>GJ 2020</u> | | <u>GJ 2019</u> | | <u>Veränderungen</u> |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Umsatzerlöse | 2.224 | 98,2 | 2.121 | 100,4 | 103 |
| Bestandsveränderungen | 26 | 1,1 | -26 | -1,2 | 52 |
| Gesamtleistung | 2.250 | 99,3 | 2.095 | 99,2 | 155 |
| Andere betriebliche Erträge | 17 | 0,7 | 17 | 0,8 | 0 |
| Betriebsleistung | 2.267 | 100,0 | 2.112 | 100,0 | 155 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -915 | -40,4 | -861 | -40,8 | -54 |
| Personalaufwand | -361 | -15,9 | -343 | -16,2 | -18 |
| Abschreibungen | -431 | -19,0 | -418 | -19,8 | -13 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | -153 | -6,7 | -212 | -10,0 | 59 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -144 | -6,4 | -153 | -7,2 | 9 |
| Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern | -61 | -2,7 | -63 | -3,0 | 2 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | -2.065 | -91,1 | -2.050 | -97,0 | -15 |
| Betriebsergebnis | 202 | 8,9 | 62 | 3,0 | 140 |
| Finanzergebnis | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Neutrales Ergebnis | 33 | 1,5 | 147 | 7,0 | -114 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 235 | 10,4 | 209 | 10,0 | 26 |
| Ertragsteuern | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-) | 235 | 10,4 | 209 | 10,0 | 26 |