



## Geschäftsbericht 2021

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

# Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

## Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die WBG 468 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 27.036 m<sup>2</sup> sowie 69 Garagen und 3 Sondermieteinheiten. Die vermietete Wohnfläche ist durch die Fertigstellung von 9 Wohnungen am Heideweg um 604,94 m<sup>2</sup> gestiegen. Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) beliefen sich im Jahr 2021 auf insgesamt € 1.892.888,25 (2020; 1.721.169,09 €). Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2021 rd. 5,81/m<sup>2</sup> (2020; rd. € 5,58/ m<sup>2</sup>).

Die positive Entwicklung der letzten Jahre ist im Wesentlichen auf den Rückbau unwirtschaftlicher Objekte (Angerburger Straße und Porstweg) und die anschließende Neubautätigkeiten (Zunahme der vermietbaren Wohnfläche von rd. 2.600 m<sup>2</sup>) zurück zu führen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2021 nicht durchgeführt.

Das Kerngeschäft der WBG, Verwaltung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 erfolgreich. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 54 wobei 7 Mieter innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes umgezogen sind. Damit liegt die Fluktuation auf gleichbleibendem Niveau wie in den vergangenen Jahren. Der Mietausfall durch Leerstände betrug im Berichtsjahr 2021 € 25.950,01 (2020 € 28.249,69). Daraus ergibt sich eine Erlösschmälerungsquote von rd. 1,6 % was einen guten Wert darstellt. Dieser Wert ergibt sich im Wesentlichen aus Renovierungstätigkeiten in den Wohnungen und der sich daraus verzögernde Anschlussvermietung.

Für Instandhaltung (z.B. neue Badezimmer, Heizungsanlagen Reparaturen usw.) wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt € 429.701,54 TEUR (2020; € 397.383,44 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" und betragen 2021 rd. 1.901 TEUR.

## Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Zahl der am 31.12.2021 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 16.09.2021 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2020 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 2021**

Aufgrund der Corona-Situation war die WBG grundsätzlich von terminlichen Vorgaben befreit. Die Mitgliederversammlung fand unter Einhaltung der Hygieneauflagen am 09.09.2021 statt. Zuvor wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß § 34 Buchstabe h der Satzung in die Ergebnissrücklage durch Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzung am 16.07.2021 festgestellt. Die Mitgliederversammlung hat den Gewinnverteilungsvorschlag aus dem Jahresabschluss 2020 in der Mitgliederversammlung genehmigt und dem Vorstand wie auch dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Herr Wehmeyer und Frau Hesebeck scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Hesebeck wurde in Abwesenheit wiedergewählt. In Stellvertretung mit Vollmacht ausgestattet, hat Frau Hesebeck die Wahl angenommen. Herr Wehmeyer wurde ebenfalls zum Aufsichtsrat wiedergewählt und hat die Wahl angenommen.

## **Mitgliederbewegung**

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Geschäftsjahr 2021 von 618 auf 614. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 2.380,00 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. Unsere besonderen Aufgaben sind weiterhin die Beobachtung der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung. Die allgemein wirtschaftlichen Auswirkungen der sich in 2020 ausbreitende Covid19 – Pandemie, wie auch der am 24.02.2022 ausgebrochene Krieg in der Ukraine führen zu erheblichen gesellschaftlichen wie auch wirtschaftlichen Herausforderungen und können auch zu einem Anstieg von Mietausfällen führen. Insbesondere die Entwicklung der Energiepreise hat unmittelbare Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich die weitere Entwicklung nicht hinreichend voraussagen. Die zurzeit nicht kalkulierbaren Kosten-Entwicklung auf dem Bausektor hat dazu geführt, dass die WBG eine für 2022 geplante Investition (rd. 2,7 Mio Euro) aufgeschoben hat und stattdessen lediglich die energetische Sanierung eines Objektes mit 12 Wohnungen durchgeführt werden sollen.

## Gewinnverwendung

Der <b>Jahresüberschuss</b> beträgt	€ 260.967,86
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€ 71.693,46
Nach der durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Zuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von	€ - 27.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 100.000,00
verbleibt ein <b>Bilanzgewinn</b> von	€ <b>205.661,32</b>

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2021 gemäß § 48  
Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von  
€ 205.661,32 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von € 415.820,00	€ 16.632,80
Einstellung in die freie Rücklage	€ 100.000,00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ <u>89.028,52</u>
	€ <b>205.661,32</b>

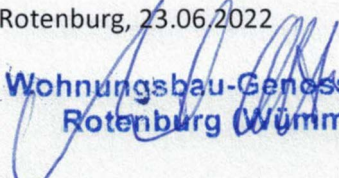
## Prognosebericht

Die Vermietungssituation der WBG ist auch weiterhin 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 mittel- und langfristig auch einer Verjüngung des Bestandes durch Neubautätigkeit, wie zuletzt 13 Wohnungen in der Angerburger Straße und weitere 29 Wohnungen im Porstweg/Heideweg, eine besondere Bedeutung zu. Für das Geschäftsjahr 2022 sind erhebliche Aufwendungen für die Modernisierung innerhalb des Bestandes vorgesehen. Eine für 2022 geplante energetische Komplettmodernisierung unserer Wohnanlage in der Freudenthalstraße wurde aufgrund der unkalkulierbaren Kosten-Situation aufgeschoben und soll unter Inanspruchnahme einer bereits erteilten Förderzusage nach Möglichkeit 2023 durchgeführt werden. Hierbei wird ein Ausbau der Dachböden mit weiteren 8 Wohnungen in Betracht gezogen. Auf jeden Fall soll 2022 eine energetische Sanierung unseres Objektes in der Großen Gartenstraße durchgeführt werden, wofür ebenfalls eine Förderzusage besteht.

Insgesamt sind die Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf als gering einzuschätzen. Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird, trotz erschwerender Umstände, 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, 23.06.2022

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

## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021**

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2020 wurde durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs – und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, vorgenommen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 schloss mit einer Bilanzsumme von € 18.761.230,92 ab und weist einen Jahresüberschuss von € 234.805,29 aus. Das Geschäftsjahr 2021 wurde, neben der ständigen Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes, wesentlich durch die Fertigstellung des vierten Wohnhauses beim Neubauprojekt am Porstweg geprägt.

Die vom Gesetzgeber vorgesehen Prüfung des Geschäftsjahres 2020 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen eV, Hannover in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Prüfungsverband in der Zeit vom 06.09.2021 bis 16.09.2021. Die Prüfung ergab, dass die Geschäftsführung und das Rechnungswesen ordnungsgemäß waren. Die Bilanz, nebst Gewinn- und Verlustrechnung, entsprachen den gesetzlichen Bestimmungen. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. 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 2021 von der Frist zur Durchführung der Mitgliederversammlung innerhalb der ersten 6 Monate befreit. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 hat am 09.09.2021 stattgefunden. Hierbei hat die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2020 festgestellt. Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

1. Jürgen Wehmeyer, Obergerichtsvollzieher a.D. - Vorsitzender
2. Karen Floss, Projektfachfrau Webdesign - stellv. 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 vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Rotenburg (Wümme), den 23.06. 2022

Der Aufsichtsrat

Jürgen Wehmeyer

Vorsitzender

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

2 Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

		Vorjahr €	
<b>A. ANLAGEVERMOGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.631.152,23	16.200.055,23	910,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910,51	910,51	72.270,00
3. Grundstücke ohne Bauten	72.270,00	72.270,00	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.996,00	96.166,00	
5. Anlagen im Bau	0,00	1.316.481,97	
6. Bauvorbereitungskosten	5.125,33	5.125,33	
		17.813.454,07	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
		17.813.754,07	17.691.309,04
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	628.356,12	540.556,57	9.628,30
2. Andere Vorräte	8.157,76	636.513,88	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	20.088,22	21.225,28	1.034,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.064,62	22.152,84	
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		325.112,99	378.457,34
		983.779,71	950.900,43
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		106.530,32	119.021,45
		18.904.064,10	18.761.230,92

PASSIVA

		Vorjahr €	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgetretenen Mitglieder	32.884,80	31.259,97	
2. der verbleibenden Mitglieder	420.580,00	418.200,00	
3. aus gekündigten Anteilen	0,00	0,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		453.464,80	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	807.000,00	780.000,00	
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 27.000,00 (Vorjahr: € 24.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.770.000,00	2.670.000,00	
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 90.000,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.850.000,00	2.750.000,00	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)		6.427.000,00	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	71.693,46	66.677,77	
2. Jahresüberschuss	260.967,86	234.805,29	
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-127.000,00	205.661,32	-114.000,00
		7.086.126,12	6.836.943,03
<b>8. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		50.709,00	43.348,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.811.833,61	10.812.969,37	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.689,72	12.197,26	
3. Erhaltene Anzahlungen	639.288,54	619.097,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.333,93	54.460,15	
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	165.433,68	279.656,74	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	88.386,13	102.559,37	
		11.744.965,61	11.880.939,89
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		22.263,37	0,00
		18.904.064,10	18.761.230,92

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

**3 Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.407.356,75	2.223.907,39
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.799,55	25.741,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		32.959,02	50.222,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.039.876,36	915.247,72
5. Rohergebnis		1.488.238,96	1.384.623,18
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	301.953,87		295.438,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 2.566,00 (Vorjahr: € 2.016,00)	67.936,02		65.471,78
		369.889,89	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		498.242,55	430.900,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.196,35	152.903,98
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6,00	6,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		157.417,98	143.615,82
11. Erstattete (-) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,50	-0,75
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		325.498,69	296.300,09
13. Sonstige Steuern		64.530,83	61.494,80
14. Jahresüberschuss		260.967,86	234.805,29
15. Gewinnvortrag		71.693,46	66.677,77
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-127.000,00	-114.000,00
17. Bilanzgewinn		205.661,32	187.483,06

## VERMÖGENSLAGE

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	17.813,5	94,2	0,0	17.691,0	94,3	0,0	122,5
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
	<u>17.813,8</u>	<u>94,2</u>	<u>0,0</u>	<u>17.691,3</u>	<u>94,3</u>	<u>0,0</u>	<u>122,5</u>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	636,5	3,4	636,5	550,1	3,0	550,1	86,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22,2	0,1	22,2	22,3	0,1	22,3	-0,1
Flüssige Mittel	325,1	1,7	325,1	378,5	2,0	378,5	-53,4
	<u>983,8</u>	<u>5,2</u>	<u>983,8</u>	<u>950,9</u>	<u>5,1</u>	<u>950,9</u>	<u>32,9</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>106,5</u>	<u>0,6</u>	<u>13,2</u>	<u>119,0</u>	<u>0,6</u>	<u>12,9</u>	<u>-12,5</u>
<b>VERMOGEN</b>	<b>18.904,1</b>	<b>100,0</b>	<b>997,0</b>	<b>18.761,2</b>	<b>100,0</b>	<b>963,8</b>	<b>142,9</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	453,4	2,4	32,9	449,4	2,4	31,2	4,0
Rücklagen	6.427,0	34,0	0,0	6.200,0	33,0	0,0	227,0
Bilanzgewinn	205,7	1,1	16,6	187,5	1,0	15,8	18,2
	<u>7.086,1</u>	<u>37,5</u>	<u>49,5</u>	<u>6.836,9</u>	<u>36,4</u>	<u>47,0</u>	<u>249,2</u>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	50,7	0,3	50,7	43,4	0,2	43,4	7,3
Erhaltene Anzahlungen	639,3	3,4	639,3	619,1	3,3	619,1	20,2
Übrige Verbindlichkeiten	11.105,7	58,7	278,4	11.261,8	60,1	432,6	-156,1
	<u>11.795,7</u>	<u>62,4</u>	<u>968,4</u>	<u>11.924,3</u>	<u>63,6</u>	<u>1.095,1</u>	<u>-128,6</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>22,3</u>	<u>0,1</u>	<u>22,3</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>22,3</u>
<b>KAPITAL</b>	<b>18.904,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1.040,2</b>	<b>18.761,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.142,1</b>	<b>142,9</b>



## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<u>GJ 2021</u> T€	<u>GJ 2020</u> T€
+/- Jahresergebnis	261,0	234,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	498,2	430,9
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	-27,5
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,3	0,0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>755,9</b>	<b>638,2</b>
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-73,8	-149,9
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-111,9	242,5
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	7,3	9,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	157,4	143,6
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>734,9</b>	<b>883,9</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	26,4	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-643,8	-3.579,4
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-617,4</b>	<b>-3.579,4</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	4,0	28,6
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.187,4	3.000,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-401,7	-351,2
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-787,4	0,0
- Gezahlte Zinsen	-157,4	-143,6
- Gezahlte Dividenden	-15,8	-15,1
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-170,9</b>	<b>2.518,7</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-53,4</b>	<b>-176,8</b>

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:</b>		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>378,5</b>	<b>555,3</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	734,9	883,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-617,4	-3.579,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-170,9	2.518,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>325,1</b>	<b>378,5</b>

<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>		
	<u>GJ 2021</u>	<u>GJ 2020</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	325,1	378,5
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	<b>325,1</b>	<b>378,5</b>

## ERTRAGSLAGE

	<u>GJ 2021</u>		<u>GJ 2020</u>		<u>Verände-</u> <u>rungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	2.407,3	95,5	2.223,9	98,1	183,4
Bestandsveränderungen	87,8	3,5	25,7	1,1	62,1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.495,1</b>	<b>99,0</b>	<b>2.249,6</b>	<b>99,2</b>	<b>245,5</b>
Andere betriebliche Erträge	25,1	1,0	17,8	0,8	7,3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.520,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.267,4</b>	<b>100,0</b>	<b>252,8</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.039,9	-41,3	-915,2	-40,4	-124,7
Personalaufwand	-369,9	-14,7	-360,9	-15,9	-9,0
Abschreibungen	-498,2	-19,8	-430,9	-19,0	-67,3
Andere betriebliche Aufwendungen	-135,5	-5,4	-152,9	-6,7	17,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-157,4	-6,2	-143,5	-6,3	-13,9
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-64,5	-2,6	-61,5	-2,7	-3,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-2.265,4	-90,0	-2.064,9	-91,0	-200,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>254,8</b>	<b>10,0</b>	<b>202,5</b>	<b>9,0</b>	<b>52,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>6,2</b>	<b>0,2</b>	<b>32,4</b>	<b>1,4</b>	<b>-26,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>261,0</b>	<b>10,2</b>	<b>234,9</b>	<b>10,4</b>	<b>26,1</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>261,0</b>	<b>10,2</b>	<b>234,9</b>	<b>10,4</b>	<b>26,1</b>

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

#### **4 Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

##### **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 mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2021 erstmals unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten anstelle unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesenen vorausgezahlten Mieten vergleichbar. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist grundsätzlich 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 € 628.356,12 (Vorjahr: € 540.556,57) 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 € 453.464,80 (Vorjahr: € 449.459,97).

### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	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	780.000,00 (756.000,00)	0,00 (0,00)	27.000,00 (24.000,00)	807.000,00 (780.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	2.670.000,00 (2.580.000,00)	0,00 (0,00)	100.000,00 (90.000,00)	2.770.000,00 (2.670.000,00)
Freie Rücklage	2.734.661,24 (2.634.661,24)	100.000,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	2.834.661,24 (2.734.661,24)
Mietausfall- rücklage	15.338,76 (15.338,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	15.338,76 (15.338,76)
	6.200.000,00 (5.986.000,00)	100.000,00 (100.000,00)	127.000,00 (114.000,00)	6.427.000,00 (6.200.000,00)

### 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 € 10.823.523,33 (Vorjahr: € 10.825.166,63) 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	110,13	29.827,24
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4.595,49	4.925,06
der Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen	1.911,96	916,87
Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	-1.477,85	-10.810,46
Aufwendungen frühere Jahre	-1.715,13	-6.898,74

### **C. Sonstige Angaben**

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Modernisierungsvorhaben, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2021 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 2021 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Erbbauzinsen von € 11.891,42 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 469.868,21.

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.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 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 2021	618
Zugänge	53
Abgänge	57
Stand 31. Dezember 2021	<u>614</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 1.237 Geschäftsanteilen zu je € 340,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 2.380,00 (Vorjahr € 23.460,00) 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
Karen Floss	stellv. Vorsitzende	Projektfachfrau Webdesign
Jens Hagemann		Bankkaufmann
Annika Hesebeck		Polizistin
Nils Neumann		Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen / MBA

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates.

### Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Weiterhin ist im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie auch in 2022 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 260.967,86 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 27.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 100.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2021 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 205.661,32 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von € 415.820,00	€ 16.632,80
Einstellung in die freie Rücklage	€ 100.000,00
Gewinnvortrag	€ <u>89.028,52</u>
	€ <u>205.661,32</u>

Rotenburg, 20. Juni 2022

Vorstand:  
  
Wohnungsbau-Genossenschaft  
Rotenburg (Wümme) eG

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert		
	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
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
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.708.299,18	102.966,40	0,00	1.798.477,07	26.609.742,65	8.508.243,95	470.346,47	0,00	8.978.590,42	17.631.152,23	16.200.055,23
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	188.121,41	58.771,28	52.419,03	0,00	194.473,66	91.955,41	27.896,08	29.373,83	90.477,66	103.996,00	96.166,00
Anlagen im Bau	1.316.481,97	481.995,10	0,00	-1.798.477,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.316.481,97
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
	26.409.134,98	643.732,78	52.419,03	0,00	27.000.448,73	8.718.125,94	498.242,55	29.373,83	9.186.994,66	17.813.454,07	17.691.009,04
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	26.419.168,35	643.732,78	52.419,03	0,00	27.010.482,10	8.727.859,31	498.242,55	29.373,83	9.196.728,03	17.813.754,07	17.691.309,04

∞

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

Verbindlichkeiten	€	Davon					Art der Sicherheit *) €
		Restlaufzeit			gesichert €		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.811.833,61 (10.812.969,37)	411.228,31 (397.507,01)	1.701.921,31 (1.649.129,33)	8.698.683,99 (8.766.333,03)	10.811.833,61 (10.812.969,37)	GPR (GPR)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.689,72 (12.197,26)	509,55 (507,54)	2.058,73 (2.050,52)	9.121,44 (9.639,20)	11.689,72 (12.197,26)	GPR (GPR)	
Erhaltene Anzahlungen	639.288,54 (619.097,00)	639.288,54 (619.097,00)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.333,93 (54.460,15)	28.333,93 (54.460,15)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	165.433,68 (279.656,74)	165.433,68 (279.656,74)					
Sonstige Verbindlichkeiten	88.386,13 (102.559,37)	84.609,03 (98.532,57)	3.777,10 (4.026,80)				
Gesamtbetrag	11.744.965,61 (11.880.939,89)	1.329.403,04 (1.449.761,01)	1.707.757,14 (1.655.206,65)	8.707.805,43 (8.775.972,23)	10.823.523,33 (10.825.166,63)	GPR (GPR)	

\*) GPR = Grundpfandrecht

( ) = Vorjahr