



Geschäftsbericht 2020

Bericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft

1.1 Bestandsbewirtschaftung und Geschäftstätigkeit

Die **Baugenossenschaft Oberricklingen** ist auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Hannover eine der ganz kleinen Genossenschaften. Durch die ständige Verbesserung des Wohnwertes der angebotenen Wohnungen und des Wohnumfeldes, aber auch durch die anhaltende hohe Wohnungsnachfrage werden die Wohnungen stark nachgefragt und können gut vermietet werden.

Zwecks Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder bewirtschaftet die **Baugenossenschaft Oberricklingen** durch ihren Vorstand, der durch ein haupt- und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied vertreten wird, eigenen Bestand. Darüber hinaus verwaltet sie auch in geringem Umfang Gemeinschaftseigentum einzelner Wohnungseigentümergeinschaften. Insgesamt bedient sich die Baugenossenschaft hierbei noch 3 weiterer geringfügig Beschäftigter, (Stichtag 31.12.2020) die mit der Hausreinigung beauftragt sind.

Eigener Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft hat sich im Berichtsjahr durch die Korrektur einer bereits zurückgebauten Dachgeschoßwohnung in Limmer um 1 Wohnung vermindert und verteilt sich wie nachstehend auf die Stadtteile Hannovers:

	Anzahl der Häuser	Wohnungen, 2 Läden, 1 Geschäftsstelle	Wohn,- / Nutzfläche	Garagen
Anderten	2	12	729,61	8
Limmer	10	63	3.780,92	23
Ricklingen	17	82	4.307,55	56
	29	157	8.818,08	87

Wohnungswirtschaftliche Bauleistung incl. Planungsarbeiten der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr nachstehende Projekte durchgeführt bzw. begonnen:

- 7 Komplettmodernisierungen, davon 5 in Oberricklingen, und je eine in Anderten und Limmer
- Erneuerung von drei Kellerausgangstreppen (Pyrmonter Str. 16-20)
- Austausch weiterer 5 Gasetagenheizungen
- Erneuerung der Außenanlagen Hofseite Lauenauer Str. 10-14
- Dachbodendämmung Quellengrund 8
- Grundmauersanierung der Häuser Quellengrund 9,11,13 und 15 (Süd- und Giebelseiten)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren **25 Mieterwechsel** (Vorjahr = 17) zu verzeichnen. Dadurch ist die **Wohnungsfluktuationsquote** von 13,5 % im Vorjahr auf **16,2 %** gestiegen. Ursache des Anstiegs ist der Wechsel von Mietern innerhalb der Baugenossenschaft (4) und die Weitervermietung der bisherigen Wohnung bei geänderter Personenzusammensetzung (3) Den Wohnungskündigungen standen **25 Wohnungsneuvermietungen** (Vorjahr =16) gegenüber.

Wohnungseigentumsverwaltung

Seit Anfang des Berichtsjahres betreut die Baugenossenschaft nur noch eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Rintelner Str. 23.

1.2 Analysen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.405,4	67,8	2.442,8	69,6	-37,4	-1,5
Umlaufvermögen + RAP	1.142,0	32,2	1.068,4	30,4	73,6	6,9
Gesamtvermögen	3.547,4	100,0	3.511,2	100,0	36,2	1,0

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	2.744,8	77,4	2.645,3	75,3	99,5	3,8
Rückstellungen	70,8	2,0	50,8	1,4	20,0	39,4
Verbindlichkeiten						
lang- und mittelfristig	465,6	13,2	542,9	15,5	-77,3	-14,2
kurzfristig	257,6	7,3	265,2	7,6	-7,6	-2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	8,6	0,2	7,0	0,2	1,6	22,9
Gesamtkapital	3.547,4	100,0	3.511,2	100,0	36,2	1,0

Das Anlagevermögen hat sich wesentlich durch Bauvorbereitungskosten für das Projekt Quellengrund bei gegenläufigen planmäßigen Abschreibungen über T€ 113,3 um T€ 35,5 vermindert. Die Zunahme des Umlaufvermögens ist wesentlich auf gestiegene Guthabenbestände bei Kreditinstituten zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 99,5) und unveränderten Geschäftsguthaben erhöht. Bei leicht gestiegener Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals nun 77,4 % nach 75,3 % im Vorjahr.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag durch Eigenkapital gedeckt. Die Vermögensverhältnisse der Baugenossenschaft sind geordnet.

Finanzlage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	T€
Finanzmittelbestand						
flüssige Mittel	913,5		848,4		65,1	
kurzfristig verfügbare Vermögensgegenwerte	228,5		220,0		8,5	
		1.142,0		1.068,4		73,6
abzüglich						
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten		-337,0		-323,0		-14,0
Stichtagsliquiditätsreserve		805,0		745,4		59,6

Danach war die Zahlungsfähigkeit der Baugenossenschaft im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird nach den derzeitigen Planungen auch in der Zukunft gegeben sein.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den eigenen Objekten haben sich im Zeitablauf wie folgt verändert:

	2020	2019	2018	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten für:					
Wohnungen	677,7	643,3	621,7	610,3	603,4
Garagen	43,1	42,9	42,2	41,7	41,5
Gewerberäume	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
	725,4	690,8	668,5	656,6	649,5
Leerstand u. Mietminderung	11,5	10,6	11,3	11,1	9,4
	713,9	680,2	657,2	645,5	640,1
Umlagenabrechnung	211,6	202,0	197,5	185,4	182,9
Leerstand u. Mietminderung	2,5	2,4	2,4	2,3	2,4
	209,1	199,6	195,1	183,1	180,5
	923,0	879,8	852,3	828,6	820,6

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen ist im Berichtsjahr auf eine allgemeine Mietenanpassung ab Juni für insgesamt 14 Wohnungen, die Vollausswirkung der im Vorjahr vorgenommenen Mietenanpassung sowie auf höhere Einstiegsmietten nach Vollmodernisierung bzw. Neuvermietung zurückzuführen.

Im Dezember des Geschäftsjahres liegt die durchschnittliche Nettomiete unserer Wohnungen bei 6,55 € / qm nach 6,35 € / qm im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen risikobelasteter Mietforderungen sowie Kosten der Miet- und Räumungsklagen stellen sich im Zeitablauf wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Erlösschmälerungen	11,5	10,6	11,3	11,1	9,4
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,2	1,0	3,0	4,0	2,1
Kosten der Miet- und Räumungsklagen	0,7	1,9	2,1	2,4	1,8
	13,4	13,5	16,4	17,5	13,3
	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:
Mietausfallquote im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen	1,4	1,5	1,9	2,1	1,6

Im Berichtsjahr sind wiederum modernisierungsbedingte Erlösschmälerungen entstanden. Abschreibungen von Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Die Mietausfallquote verhält sich leicht gesunken gegenüber dem Mittel der Vorjahre und ist weiterhin unbedenklich.

Mit der Erhöhung der Mietsicherheit für alle neu abgeschlossenen Dauernutzungsverträge zum Anfang des Berichtsjahres von bisher 2 Kaltmieten auf die gesetzlich zulässige Höhe von 3 Kaltmieten hat die Baugenossenschaft ihre Vorsorge für künftige Ausfallrisiken erhöht.

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres, aufgeteilt nach den funktionalen Bereichen des Geschäftsbereiches, im Vergleich zum Vorjahr, lässt sich wie folgt darstellen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	93,2	228,8	-135,6
Verwaltungsbetreuung	0,0	-0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-13,2	-13,1	-0,1
Betriebsergebnis	80,0	215,6	-135,6
Neutrales Ergebnis	20,4	72,5	-52,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	100,4	288,1	-187,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,9	1,9	-2,8
Jahresüberschuss	99,5	290,0	-190,5

Der Jahresüberschuss über T€ 99,5 im Berichtsjahr nach T€ 290,0 im Vorjahr ist wieder wesentlich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung T€ 93,2 sowie des neutralen Ergebnisses T€ 20,4.

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung resultieren wesentlich aus dem Anstieg der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 192,4 auf T€ 361,9 und gegenläufig durch die gestiegenen Mieteinnahmen abzüglich Erlösschmälerungen um T€ 33,7.

Beim neutralen Ergebnis bestehen die Veränderungen wesentlich aus dem Wegfall der Zuschreibung über T€ 66,9 gegenüber dem Vorjahr sowie gegenläufig aus dem Anstieg der Auflösung von Rückstellungen über T€ 19,7.

1.3 Risiken künftiger Geschäftstätigkeit

Wesentliche Risikoindikatoren unserer Geschäftstätigkeit stellen Erlösschmälerungen infolge hoher Fluktuation und/oder Zahlungsausfällen und/oder Leerständen wegen nicht zeitgemäßen Wohnungsangebotes sowie Liquiditätsrisiken dar.

Zunehmend dürfen wir aber auch nicht die von der Politik in die Diskussion eingebrachten Überlegungen zur Abschaffung der Abzugsfähigkeit der Grundsteuer, der Beteiligung der Vermieter an den CO-2 Auswirkungen sowie von Mietendeckelungen aus dem Blick verlieren.

Den Risiken der Palette der Erlösschmälerungen begegnet die Baugenossenschaft durch die Analyse der Kündigungen und ggf. erforderlicher Maßnahmen, dem frühzeitigen Erkennen von Zahlungsschwierigkeiten sowie situationsbedingter Reaktionen hierauf.

Weil der Gegenwert der von Mieter/innen zu zeichnenden Pflichtanteile in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl einer Wohnung (z.B. bei einer 3-Zimmer-Wohnung 660,00 €) auch als Äquivalent zur Absicherung von Mietausfallrisiken nicht ausreichend erscheint, werden für alle neu abgeschlossenen Dauernutzungsverträge seit Beginn des Geschäftsjahres Mietkautionen auf entsprechenden Konten mit Bürgschaftsurkunde für die Baugenossenschaft in Höhe der gesetzlich zulässigen 3 Kaltmieten obligatorisch.

Dem Leerstandrisiko begegnet die Baugenossenschaft weiterhin durch eine nicht nachlassende, zukunftsorientierte Modernisierung ihres Wohnungs- und Hausbestandes. Preisänderungsrisiken sind nicht erkennbar, da auf der Grundlage der Dauernutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzeptes werden angesichts der moderaten Preisentwicklung, die stets unterhalb der gesetzlich möglichen Höhe geblieben ist, kurz- bis mittelfristige Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken nicht erwartet werden und der künftige Kapitaldienst aller Fremdmittel aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden wird. Zusätzlich verfügt die Baugenossenschaft für weitere Investitionstätigkeit über Beleihungsreserven.

1.4 Wirtschaftsplan und Ausblick

Aus den für die Jahre 2021 bis 2024 erstellten Wirtschaftspläne ergeben sich durchschnittliche Jahresüberschüsse von rd. T€ 68. Die hierbei angesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich T€ 380.

Für das laufende Jahr sind neben den weiterhin erforderlichen Wohnungsmodernisierungen partielle energetische Maßnahmen geplant. Nach dem Aus des Pilotprojektes der energetischen Modernisierung der 4 Häuser in Limmer Ende des Berichtsjahres werden nun Alternativen geprüft.

1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

1.6 Schlussbemerkungen

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Vorstand auf diesem Wege seinen Dank für die gute Zusammenarbeit aus. Der Vorstand bedankt sich außerdem bei den Mitgliedern für ihr entgegen gebrachten Vertrauens sowie insbesondere bei den Mitgliedern, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum im Interesse der Gemeinschaft den Genossenschaftsgedanken leben und damit zur Stabilisierung intakter Hausgemeinschaften ganz besonders beigetragen haben.
Für eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat dankt der Vorstand abschließend den Damen und Herren dieses Gremiums.

Hannover, 22.02.2021

Der Vorstand

Ernst

Voßhage

3. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen und Corona bedingt in 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die notwendigen Beschlüsse gefasst. Er hat sich laufend und umfassend über wesentliche Geschäftsvorfälle und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet. Kassenprüfungen fanden zum Anfang und zum Schluss des Berichtsjahres statt. Außerdem wurde vom Aufsichtsrat entsprechend den Sonderregelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht von der ihm erteilten Sonderkompetenz zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 Gebrauch gemacht und dieser mittels eines Umlaufbeschlusses festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss 2020 geprüft und keine Beanstandungen festgestellt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt den Mitgliedern dem Geschäftsbericht und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrats zuzustimmen.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 15.02. – 12.03.2021 (mit Unterbrechungen) im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen.

In der künftigen Mitgliederversammlung scheidet die Mitglieder Frau Antje Osterwald und Herr Julian Schrell turnusgemäß aus, Wiederwahl ist zulässig.

Für die geleistete Arbeit des Vorstandes sowie seiner Mitarbeiter bedankt sich der Aufsichtsrat, ebenso wie für das entgegengebrachte Vertrauen der Mitglieder, und wünscht allen Beteiligten für das laufende Geschäftsjahr 2021 alles Gute und viel Gesundheit.

Hannover, 29.06.2021

Julian Schrell
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

A K T I V A		P A S S I V A	
	EUR	EUR	EUR
	31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1,00	1,00	11.220,00
II. Sachanlagen		122.760,00	111.540,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.298.862,69	2.411.003,99	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	3.684,37	3.684,37	
3. Technische Anlagen	4.439,00	5.938,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.378,00	221,00	
5. Bauvorbereitungskosten	96.595,06	21.500,00	
III. Finanzanlagen	2.404.959,12		
Andere Finanzanlagen	400,00	400,00	
	2.405.360,12	2.442.748,36	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	216.436,43	210.027,41	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.359,45	4.809,31	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.941,77	3.377,58	
	10.301,22		
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	913.499,48	848.397,27	
	1.140.237,13	1.066.611,57	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.799,00	1.811,00	
	3.547.396,25	3.511.170,93	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.920,00		11.220,00
2. der verbleibenden Mitglieder	114.840,00		111.540,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	604.788,33		604.788,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 0,0)			
2. Bauerneuerungsrücklage	862.363,90		862.363,90
3. Andere Ergebnisrücklagen	960.087,81		910.336,07
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 49.751,74 (Vj.: TEUR 145,0)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 30,0)		2.427.240,04	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	99.503,49		290.023,99
2. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019	145.012,00		0,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	49.751,74	194.763,75	145.012,00
	2.744.763,79	2.645.260,30	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	900,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	69.880,00	70.780,00	50.770,00
			50.770,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	465.555,58		542.861,64
2. Erhaltene Anzahlungen	209.564,22		205.251,10
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.548,08		2.692,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.797,51		26.907,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.763,07		30.380,35
davon aus Steuern: EUR 3.447,59 (Vj.: TEUR 3,4)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 930,48 (Vj.: TEUR 0,9)			
	723.228,46	808.092,63	
	8.624,00	7.048,00	
	3.547.396,25	3.511.170,93	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.799,00	1.811,00	
	3.547.396,25	3.511.170,93	

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	922.970,51		879.761,73
b) aus Betreuungstätigkeit	1.800,00		3.540,00
		<u>924.770,51</u>	<u>883.301,73</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.409,02	10.351,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		26.815,20	74.206,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>541.522,30</u>	<u>366.283,88</u>
5. = Rohergebnis		<u>416.472,43</u>	<u>601.575,82</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	109.696,00		98.715,00
b) Soziale Abgaben (davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 0,0))	<u>22.546,56</u>		<u>19.988,18</u>
		132.242,56	<u>118.703,18</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		113.268,65	120.998,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>27.301,11</u>	<u>30.024,31</u>
		143.660,11	331.850,31
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,00		22,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,96		9,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>8.635,66</u>		<u>9.098,75</u>
		-8.603,70	<u>-9.066,79</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>908,44</u>	<u>-1.884,95</u>
13. Ergebnis nach Steuern		134.147,97	324.668,47
14. Sonstige Steuern		<u>34.644,48</u>	<u>34.644,48</u>
15. Jahresüberschuss		99.503,49	290.023,99
16. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019		145.012,00	0,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>49.751,74</u>	<u>145.011,99</u>
18. Bilanzgewinn		194.763,75	145.012,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das beim Amtsgericht Hannover geführte Genossenschaftsregister (Reg.-Nr. 232).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie–Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind mit denen des Geschäftsjahres vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind unverändert beibehalten worden.

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt und beinhalten ausschließlich Fremdkosten. Gewährte bzw. zugesagte Bauzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 20-25 % jährlich pro rata temporis;

Grundstücke mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer oder in Anlehnung an die SachwertRL auf eine vorsichtig bemessene verlängerte Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren bzw. 15 Jahren (Neuzugänge) pro rata temporis;

Technische Anlagen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren pro rata temporis;

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25 % bis 33,3%;

Neuzugänge der geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto werden bis auf einen Erinnerungswert in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt unter Berücksichtigung der umlagefähigen Kosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet worden, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird, bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung																
I. Bilanz																
1. Entwicklung des Anlagevermögens																
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Abschreibungen Stand 01.01.2020	Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert Vorjahr
		€	€	€	€				€	€	€	€				
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.905,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.905,38	5.904,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.904,38	1,00	0,0
Sachanlagen																
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.104.413,22	968,02	8.230,50	0,00	5.097.150,74	2.693.409,23	110.843,44	5.964,62	0,00	2.798.288,05	2.298.862,69	2.411,0	0,00	2.798.288,05	2.298.862,69	2.411,0
2. Grundstücke mit anderen Bauten	51.639,02	0,00	0,00	0,00	51.639,02	47.954,65	0,00	0,00	0,00	47.954,65	3.694,37	3,7	0,00	47.954,65	3.694,37	3,7
3. Technische Anlagen	14.994,00	0,00	0,00	0,00	14.994,00	9.056,00	1.499,00	0,00	0,00	10.555,00	4.439,00	5,9	0,00	10.555,00	4.439,00	5,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.809,50	2.084,21	465,30	0,00	5.428,41	3.588,50	926,21	464,30	0,00	4.050,41	1.378,00	0,2	0,00	4.050,41	1.378,00	0,2
5. Bauvorbereitungskosten	21.500,00	75.095,06	0,00	0,00	96.595,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.595,06	21,5	0,00	0,00	96.595,06	21,5
	5.196.355,74	78.147,29	8.695,80	0,00	5.265.807,23	2.754.008,38	113.269,65	6.428,92	0,00	2.860.848,11	2.404.959,12	2.442,3	0,00	2.860.848,11	2.404.959,12	2.442,3
Finanzanlagen																
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4	0,00	0,00	400,00	0,4
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4	0,00	0,00	400,00	0,4
Anlagevermögen insgesamt	5.202.661,12	78.147,29	8.695,80	0,00	5.272.112,61	2.759.912,76	113.269,65	6.428,92	0,00	2.866.752,49	2.405.360,12	2.442,7	0,00	2.866.752,49	2.405.360,12	2.442,7

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 216.436,43 (Vorjahr: € 210.027,41) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.
3. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Unterlassene Instandhaltung	45.000,00
Resturlaub	8.820,00
Prüfungskosten	8.200,00
Kosten interne Jahresabschlusserstellung	6.010,00
Rechtsstreitigkeiten	1.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge und Kosten Veröffentlichung elektr. Register	850,00
Gesamtbetrag	69.880,00

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	bis zu einem Jahr €		Restlaufzeit länger als 1 Jahr €		über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
		€	()	€	()			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	465.555,58 (542.861,64)	78.620,98 (77.306,07)	386.934,60 (465.555,57)	121.898,20 (155.462,24)	465.555,58 (542.861,64)			GPR
Erhaltene Anzahlungen	209.564,22 (205.251,10)	209.564,22 (205.251,10)						-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.548,08 (2.692,54)	5.548,08 (2.692,54)						-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.797,51 (26.907,00)	10.797,51 (26.907,00)						-
Sonstige Verbindlichkeiten	31.763,07 (30.380,35)	31.763,07 (30.380,35)						-
Gesamtbetrag	723.228,46 (808.092,63)	336.293,86 (342.537,06)	386.934,60 (465.555,57)	121.898,20 (155.462,24)	465.555,58 (542.861,64)			
GPR = Grundpfandrecht								

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält periodenfremde Erträge in Höhe von € 20.237,51.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	228
Korrektur	2020	-1
Zugang	2020	24
Abgang	2020	19
Ende	2020	232

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um € 3.300,00 erhöht.

2. Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Haftsumme): € 400,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Die Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 3 Arbeitnehmer in geringfügigem Umfang beschäftigt.

5. Mitglieder des Vorstandes

Ewald Ernst	Dipl.-Ökonom
Malgorzata Voßhage	Krankenpflegerin

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans Hagenau (bis 29.02.2020)	- Vorsitzender	Dipl. Sozialpädagoge
Julian Schrell	- stellv. Vorsitzender	Lokführer
Katrin Haenschen		Beamtin
Antje Osterwald		Angestellte
Leila Safari		Med.-techn. Assistentin

E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 über € 194.763,75 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

In diesem Bilanzgewinn ist auch der noch nicht verteilte Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 in Höhe von € 145.012,00 enthalten.
Hinsichtlich der Verwendung dieses Bilanzgewinnes wird auf den Verwendungsvorschlag im Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2019 verwiesen.

Hannover, 22. Februar 2021

Der Vorstand

Ernst

Voßhage