

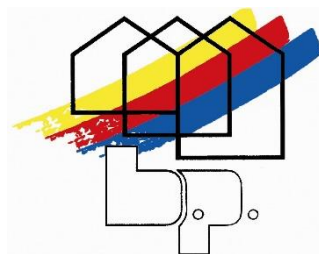


Bauverein Papenburg e.G.

Geschäftsbericht 2020

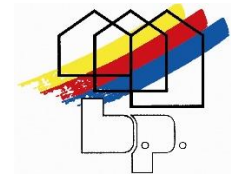


Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2020
mit den besten Empfehlungen.



Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

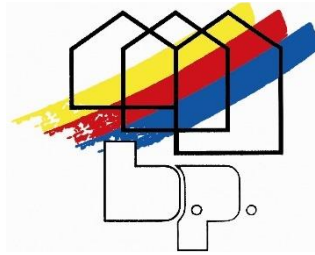
| | Seite |
|---|--------------|
| Der Wohnungsbestand | 2 |
| Rechtliche Grundlagen | 3 |
| Gesamtwirtschaftliche Lage 2020 | 4-6 |
| Wohnungsbau in Papenburg | 7 |
| Bauverein Papenburgauf einen Blick | 8 |
| Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG | 9-20 |
| Wirtschaftliche Lage | 21-22 |
| Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen | 23 |
| Gewinnverteilungsvorschlag | 24 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 25 |
| Bilanz zum 31.12.2020 | 26-27 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2020 | 28 |
| Anhang | 29-36 |

| Papenburg - Untenende | | Anzahl der WE |
|------------------------------|--|----------------------|
| An der Hoekweide | 12-14 | 2 |
| Dieckhausstraße | 30, 34, 38-48 | 14 |
| Fahnenweg | 28-34, 36, 38, 40-44, 46-50 | 84 |
| Goethestraße | 15-19 | 18 |
| Hermann-Lange-Str. | 19-28, 29-37,41 | 59 |
| Landsbergstraße | 13, 15, 17, 19, 30, 32, 34-40, 50-52,54-56, 58-60, 62 | 28 |
| Luisenstraße | 14-54 | 22 |
| Norderneyer-Straße | 24-26, 34-44 | 18 |
| Richardstraße | 15-17, 19, 21, 14-16, 18-20, 28-34, 36-38 | 20 |
| Schillerstraße | 30-32 | 12 |
| Süderweg | 1-25 | 14 |
| Theresienstr. | 1-36 | 36 |
| Weissenburg | 38-40 | 4 |
| Wichernstraße | | 83 |
| Langeooger Straße | 24-26 | 17 |

| Papenburg - Obenende - | | |
|-------------------------------|-----------|----|
| Bolwinsweg | 18 | 6 |
| Bolwinsweg | 92-94 | 2 |
| Erikastraße | 8-10 | 2 |
| ErsteWiek links | 157 - 176 | 13 |
| Glashüttenstraße | 2-4 | 2 |
| Isern Porte | 2-6 | 18 |
| Isern Porte | 54-54a | 2 |
| Kurze Straße | 3 | 1 |
| Möhlmannsweg | 37-39 | 2 |
| Platzenstraße | 18-20 | 2 |
| Schwarzenbergweg | 1-19 | 10 |
| Zum Verlaat | 43-53 | 36 |
| Merianstraße | 22-24 | 8 |

| Seniorenwohnungen | | |
|--------------------------|---------|----|
| Dechant-Schulte-Straße | 31-37 | 16 |
| Friedlandstraße | 50 - 92 | 21 |
| Gartenstraße | 32 | 11 |
| Heinrichstr. | 2 - 18 | 9 |
| Wilhelmstraße | 2-26 | 13 |
| Hümmlinger Weg | 9-11 | 10 |
| Kleiststraße | 51 - 81 | 16 |

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft



| | |
|----------------------------|--|
| Firma: | Bauverein Papenburg eG |
| Sitz: | Papenburg |
| Anschrift: | Norderneyer Straße 17, 26871 Papenburg |
| Internet: | www.bauverein-papenburg.de |
| E-Mail: | info@bauverein-papenburg.de |
| Gründung: | 7. Februar 1921 |
| Genossenschaftsregister: | Amtsgericht Osnabrück Reg.-Nr. 120021 |
| Satzung: | Fassung vom 28.06.2017 |
| Höhe des Geschäftsanteils: | 260,00 € |
| Haftsumme: | 260,00 € |

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Darstellung des Geschäftsjahres 2020

Gesamtwirtschaftliche Lage 2020

Wirtschaftliche Kennzahlen
Bruttoinlandsprodukt -5,1 %
Verbraucherpreise +0,5 %
Arbeitslosenquote +0,9 %

Wirtschaft in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt sank um -5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Pandemie 2020 hinterließ in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe und Produzierenden Gewerbe belief sich das Minus auf rund 10 Prozent. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Vor allem der Wohnungsbau zeigte sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen. Allerdings sind die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, sodass sich ein Defizit von rd. 158 Mrd. Euro ergibt.

Verbraucherpreise nur leicht gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2020 nur um 0,5 Prozent. Der Anstieg der Preise lag damit weit unter dem der Vorjahre. In der ersten Jahreshälfte stiegen die Preise noch deutlich an. In der zweiten Jahreshälfte verbilligten sich die Produkte allerdings. Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze aufgrund der Corona-Pandemie.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt vorerst beendet

2020 wurde die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 477.000. Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte in sog. Minijobs. Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden.

2020 waren durchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 Prozent.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat insgesamt trotz Corona Krise gegenüber dem Vorjahr noch einmal um + 4 Prozent auf 444 Mrd. Euro zugelegt. Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,1 Mrd. Euro. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für 2021 wird mit einem Bauvolumen von rund 457 Mrd. Euro und für 2022 mit 480 Mrd. Euro gerechnet. Folge der immer noch hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Durch die Corona-Pandemie sind bestimmte Baumaterialien zwischenzeitlich knapp geworden, was zu einem weiteren Anstieg der Preise für Bauleistungen führt.

Die Preise für Bauland stiegen bundesweit zwischen 2010 und 2019 um 84 Prozent.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben daher sehr komplex. Obwohl die Zinsen für Baugeld sich auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen, sind die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken.

Baugenehmigungen

Wohnungsbau auf hohem Niveau

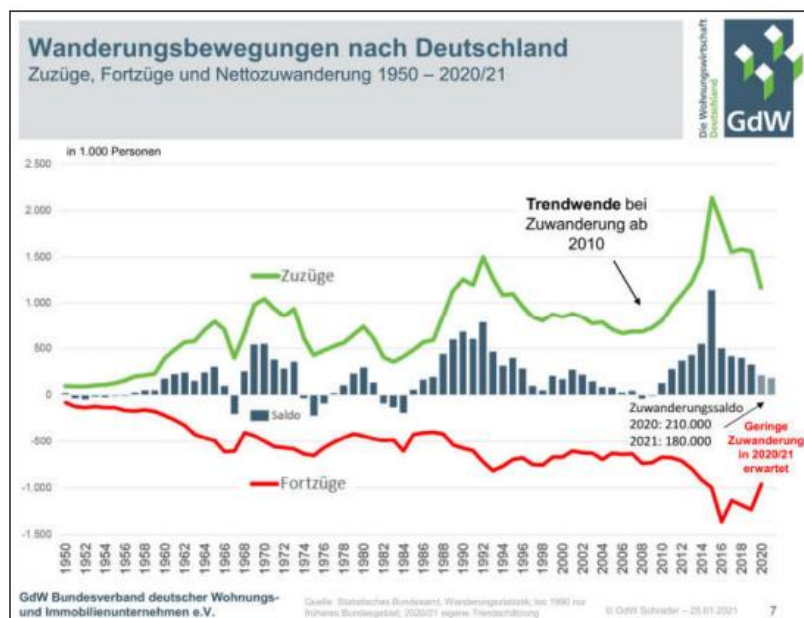
Im Jahr 2020 wurde in Deutschland der Bau von 368.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren dies 2,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 2020 rund 327.100 Wohnungen genehmigt und damit 2,9 Prozent oder 9.300 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Hier wurde ein Anstieg um 20,5 Prozent verzeichnet. Aber auch die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 2,4 Prozent und die für Mehrfamilienhäuser um 0,4 Prozent gestiegen.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung nach. Für 2020 wird die Zahl der Baufertigstellungen erstmals wieder über 300.000 Wohnungen liegen.

Bevölkerungsentwicklung

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 Prozent. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ein- und Zwei- Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.



Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

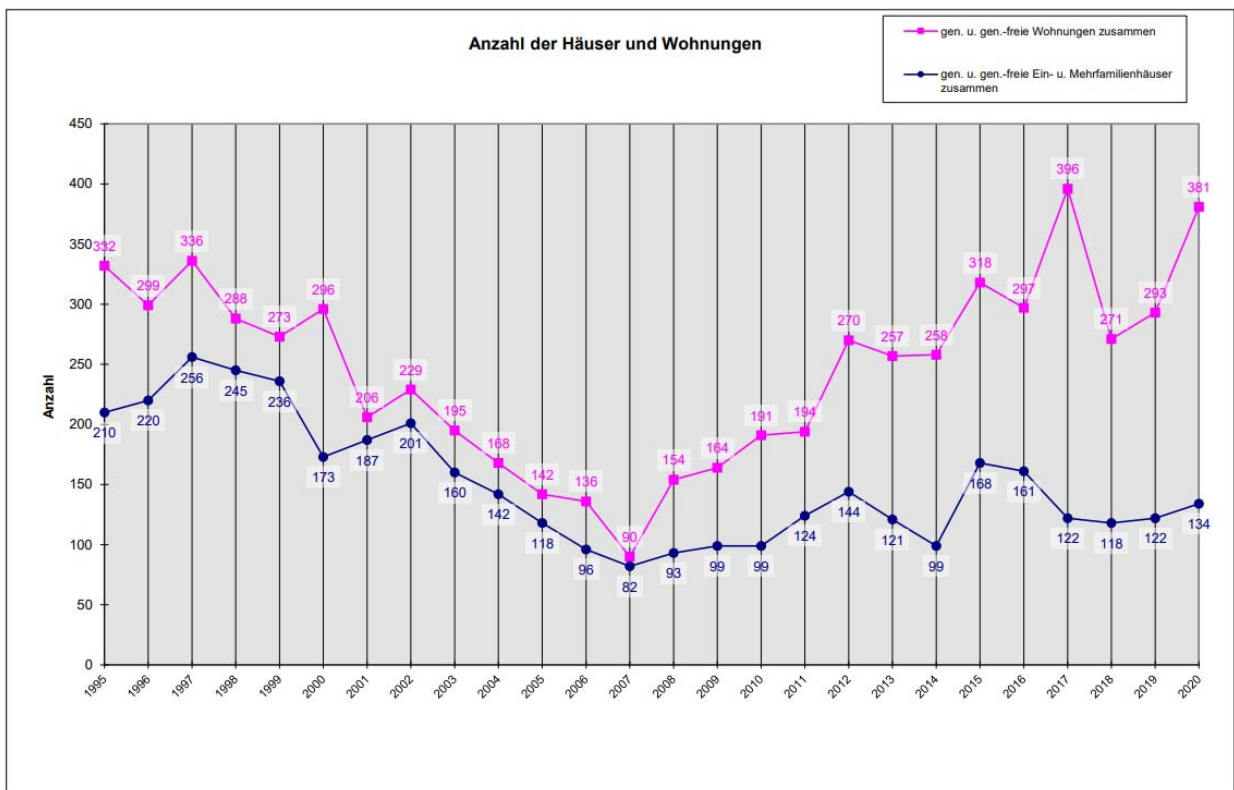
Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Vor-Corona-Niveau soll Mitte 2022 wieder erreicht sein. Das Bruttoinlandsprodukt wird nach Meinung von Wirtschaftsforschungsinstituten 2021 um ca. 3 Prozent wachsen.

Nach der 2020 niedrigen Inflationsrate von 0,5 Prozent wird für 2021 wieder mit einem Anstieg um 1,4 Prozent gerechnet.

Wohnungsbau in Papenburg

Anstieg bei
Baugenehmigungen in
Papenburg

Laut Baustatistik der Stadt Papenburg ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen einschließlich der Bestätigungen für genehmigungsfreie Wohnungen nochmal deutlich angestiegen. Der Bau von 381 Wohnungen in 134 Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern wurde genehmigt. Das sind 88 Wohnungen mehr als im Vorjahr.



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Die Zunahme ist hauptsächlich auf eine höhere Zahl (+ 58) an genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen zurückzuführen. Ein leichter Anstieg war auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen.

Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....



| | Stand 31.12.2020 | Stand 31.12.2019 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wohnungen | 631 | 631 |
| Wohnfläche | 42.499 m ² | 42.499m ² |
| Garagen | 81 | 81 |
| Gemeinschaftsräume f. Senioren | 2 | 2 |
| Verwaltungsgebäude | 1 | 1 |
| Bauhof | 1 | 1 |

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Zahl der Mitglieder | 1.022 | 1.007 |
| Zahl der Anteile | 3.435 | 3.405 |
| Geschäftsguthaben | 893.100 | 885.300 |

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bilanzsumme | 20.246.316 € | 20.399.184 € |
| Bilanzgewinn | 50.718 € | 48.416 € |
| Eigenkapital | 10.670.180 € | 10.106.683 € |
| Eigenkapitalquote | 52,7 % | 49,5 % |
| Rücklagen | 9.692.500 € | 9.150.500 € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 3.063.982 € | 2.996.720 € |

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand | 929.000 € | 1.334.000 € |
| Neubaukosten | 45.870 € | 60.000 € |

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt. Die Genossenschaft wurde am 07.02.1921 gegründet. Satzungszweck ist die Förderung Ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Jahr 2021 kann die Genossenschaft auf das 100-jährige Bestehen zurückblicken.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist es leider nicht möglich, dieses besondere Jubiläum zu feiern. Das ist sehr bedauerlich. Die Entwicklung des Bauverein Papenburg eG von der Gründung bis heute wurde in einer Chronik zusammengefasst.

Das Jahr 2020

Wohnungsbestand

| | |
|----------------------------------|---|
| Wohnungsbestand am 31.12.2020 | 631 Wohnungen 81 Garagen 3 Gemeinschaftsräume 1 Verwaltungsgebäude 1 Bauhof |
|----------------------------------|---|

Zum 31.12.2020 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg eG einen eigenen Wohnungsbestand von 631 Wohneinheiten mit 42.499 qm Wohnfläche, 81 Garagen, 3 Gemeinschaftsräumen und 1 Verwaltungsgebäude.

Von den 631 Wohneinheiten wurden 4 Wohnungen mit 278 qm Wohnfläche im Jahr 2020 nicht vermietet. Ein Objekt mit 3 Wohneinheiten wird abgerissen und durch einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ersetzt. Ein Einfamilienhaus wird verkauft.

Im Zuge eines Flächentausches mit der Stadt Papenburg wurden an der Wichernstraße 237 qm Grundstücksfläche hinzugekauft.

Die Genossenschaft plant den Wohnungsbestand durch weitere Neubaumaßnahmen zu vergrößern. Ein Grundstück an der Merianstraße in Papenburg -Obenende- mit 1377 qm Grundstücksfläche wurde von der Stadt Papenburg erworben. Der Rückbau bzw. die Veräußerung einzelner Altbestände wird auch in Zukunft eine Möglichkeit sein, um Neubaumaßnahmen zu realisieren.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2020

929.000 Euro trotz Corona-Pandemie in Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Die Neubautätigkeit beschränkte sich 2020 auf Planungs- und Vorarbeiten für 2 Neubauvorhaben.

Obwohl Arbeiten im Wohnungsbestand aufgrund der Corona-Pandemie nur mit erheblichem zusätzlichem Aufwand durchgeführt werden konnten, wurden geplante bauliche Maßnahmen umgesetzt.

Für die Werterhaltung und Wertverbesserung wurden Fremdkosten in Höhe von rund 755.000 Euro investiert. Die eigene Instandsetzungswerkstatt erbrachte Leistungen in Höhe von rund 174.000 Euro.

Wohnungsmodernisierungen

Isern Porte 54

Das Haus Isern Porte 54 mit 138 qm Wohnfläche wurde anlässlich eines Mieterwechsels umfassend modernisiert. Die technische Infrastruktur mit Elektro- und Sanitärinstallationen sowie Fenster, Türen, Bad, WC, Bodenbeläge und die Außenanlagen wurden erneuert. Rund 78.000 Euro wurden hier investiert.



Das Wohnhaus ist besonders geeignet für Familien mit mehreren Kindern. Moderne und funktionale Sanitärräume wurden geschaffen.



Bolwinsweg 18

Eine besondere Herausforderung war es, eine Modernisierung der Bäder und Gäste-WC und gleichzeitig die Wärme- und Warmwasserversorgung in 6 bewohnten Wohnungen im Haus Bolwinsweg 18 umzusetzen.

Die Bäder aus den 70er Jahren wurden vollständig entkernt und erneuert. Sämtliche Leitungsstränge für die Wasserversorgung, Entwässerung und die Wärmeversorgung wurden hierbei ebenfalls ersetzt. Erstmals wurden anstelle von Fliesen Wandpaneele aus Kunststoff eingebaut.

Die 6 Einzelkessel für die Wärmeversorgung wurden durch eine energieeffiziente Zentralheizung mit Pufferspeicher und Wohnungsstationen ersetzt. Damit konnte auch die Warmwasserversorgung, die bisher über Elektro-Durchlauferhitzer dezentral erfolgte, in die neue Zentralanlage eingebunden werden.

Nachdem den Mietern während der Umbauphase viel Geduld abverlangt wurde, sind sie mit dem Ergebnis nun sehr zufrieden. Die Gesamtkosten der Modernisierung betragen 208.000 Euro.





Je nach Raumgröße
wurde die bestmögliche
Ausstattung gewählt.



Umbau von Seniorenwohnungen

In der Seniorenwohnanlage, Heinrichstr. 2-18 und Wilhelmstr. 2-26, wurden bei Mieterwechsel wie in den Vorjahren umfangreiche Umbaumaßnahmen vorgenommen. In 2 Wohnungen wurden die Küchen und Wohnzimmer zusammengelegt, um mehr Bewegungsfreiheit zu schaffen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wurden die Wohnungen mit neuen Einbauküchen ausgestattet.

Da durch die Corona-Pandemie gemeinsame Veranstaltungen ohnehin nicht möglich waren, wurde die Zeit für eine umfassende Sanierung des Gemeinschaftsraumes im Haus Heinrichstraße 2 genutzt. Mit den Arbeiten wurde im Jahr 2020 begonnen. Sie wurden in 2021 fertiggestellt.



Fassadensanierung Zum Verlaat 49-53

Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus wurde eingerüstet und eine Fugensanierung und Malerarbeiten an der Fassade ausgeführt. Auch die Dachrinnen und Fallrohre wurden erneuert. Die Investition für diese Maßnahmen betrug 47.000 Euro.



Heizungsanlagen

Ein hoher Kostenaufwand ist in jedem Jahr für die Erneuerung von Heizungsanlagen zu verzeichnen. In 2020 wurden 23 Kombithermen im Wohnungsbestand gewechselt. Hierfür mussten 111.000 Euro aufgewendet werden.

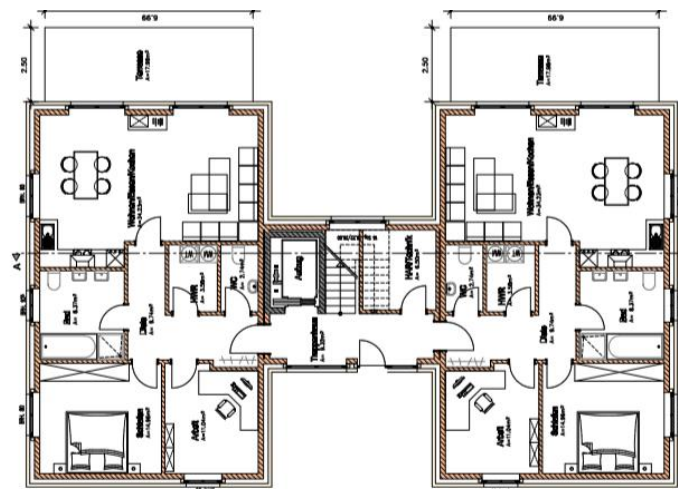
Ausblick auf Investitionen 2021

Neubau Richardstraße

Für den Neubau von 6 barrierefreien Wohnungen auf dem Grundstück Richardstr. 14-16 sind die Planungen abgeschlossen und die Baugenehmigung wurde erteilt. Das vorhandene Gebäude mit 3 Wohnungen wurde zwischenzeitlich abgerissen.



Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und werden hochwertig ausgestattet.



Ende 2022 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

Neubau Merianstraße

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs für Personenkreise mit niedrigem Einkommen plant die Genossenschaft den Neubau von 9 Wohnungen an der Merianstraße. Unterschiedliche Grundrisse ermöglichen eine Belegung mit 1 bis 4 Personen. Die Vorplanungen sind abgeschlossen und das Grundstück wurde zwischenzeitlich erworben.

Die Stadt Papenburg unterstützt das Bauvorhaben durch einen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis. Im Gegenzug verpflichtet sich die Genossenschaft zu einer vereinbarten Mietobergrenze.

Es ist beabsichtigt das Objekt ebenfalls schlüsselfertig erstellen zu lassen. Wir sehen mit Sorge auf die steigenden Materialpreise und die hohen Kapazitätsauslastungen bei den am Bau beteiligten Unternehmen. Eine Realisierung des Bauvorhabens ist frühestens ab 2022 zu erwarten.



Jahresergebnis 2020

Jahresüberschuss erhöht

Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 beträgt 20,24 Millionen Euro.

Die Verringerung der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um rd. 150.000 Euro beruht auf Abschreibungen in Höhe von 575.000 Euro. Gegenläufig wirkten die Aktivierung von Modernisierungs- und Neubaukosten.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 578.797 Euro erwirtschaftet.

Folgende Faktoren haben das Jahresergebnis beeinflusst.

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse gestiegen
Keine Leerstände

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um rd. 67.000 Euro auf insgesamt rd. 3.064.000 Euro. Zum 1.11.2019 wurden an einigen Objekten moderate Mietanpassungen durchgeführt. Diese Anpassungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungen sind der Grund für den Anstieg der Erlöse. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde im Jahr 2020 auf allgemeine Mietanpassungen verzichtet.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Lediglich aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit und der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel waren vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. Die Erlöschmälerungen in Höhe von 14.640 € entsprechen 0,48 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,59 €/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3,92 € | 4,11 € | 4,19 € | 4,22 € | 4,24 € | 4,29 € | 4,45 € | 4,47 € | 4,59 € |

Fluktuation

Mit 60 Wohnungswechsel im Wohnungsbestand (Vorjahr 64) ist die Fluktuation weiter auf einem niedrigen Niveau. 9,6 % des Bestandes wurden 2020 neu vermietet.

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|
| 11,8 % | 13,7% | 10,3 % | 13,8 % | 12,5 % | 12,7 % | 10,6% | 9,8 % | 10,1 % | 9,6 % |

Entwicklung des Fremdkapitals

Fremdkapital und
Zinsaufwendungen gesunken

Die Investitionen im Jahr 2020 wurden mit Eigenkapital finanziert. Es wurde daher kein Zugang bei den Fremdmitteln verzeichnet.

Am 31.12.2020 valutierte das Fremdkapital mit 8.456.428 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 690.000 Euro gesunken. Neben den planmäßigen Tilgungen führte ein KfW-Tilgungszuschuss von 102.000 Euro zu der Verminderung des Fremdkapitals.

Auch die Zinsaufwendungen für das Fremdkapital reduzierten sich im Berichtsjahr auf 150.814 Euro (Vorjahr 165.307 Euro).

Mitglieder

Am 31.12.2020 verzeichnete die Genossenschaft 1022 Mitglieder mit 3.435 Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben von 893.100 Euro. Die Mitgliederzahl hat sich um 15 und die Anzahl der Geschäftsanteile um 30 erhöht.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins sind neben der Geschäftsleitung, 3 Angestellte in Vollzeit, 2 Angestellte in Teilzeit, 1 technischer Angestellter, 1 Auszubildender sowie für die Raumpflege 1 geringfügig Beschäftigte, tätig.

Für die Instandhaltung sind weiter 3 Facharbeiter (1 Maurer, 2 Maler) tätig. Darüber hinaus wurde 1 Maler geringfügig beschäftigt. Seit dem 01.01.2021 vervollständigt ein Meister für den Bereich Heizung und Sanitär den eigenen Instandhaltungsbetrieb.

Die Buchhaltung wird mit der Software wowinex aus dem Hause Haufe Real Estate abgewickelt. Bilanzhilfe leistete wie in den Vorjahren die Domus Nordrevision GmbH.

Risikomanagement

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und weiteres Wachstum durch Neubau. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage positiv ist. Aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete der Genossenschaft werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu ausreichenden Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Corona Pandemie

Durch die Corona-Pandemie sind viele Menschen in die Kurzarbeit gegangen bzw. haben ihren Arbeitsplatz verloren. Der Staat hat erhebliche finanzielle Hilfen bereitgestellt.

Die Befürchtung, dass die Pandemie zu außergewöhnlichen Mietausfällen führen wird, hat sich erfreulicherweise nicht bestätigt. Die offenen Forderungen aus Vermietung lagen auf Vorjahresniveau. Auch hat die Pandemie nicht zu erhöhten Leerständen geführt.

Aufgrund des Fortschritts bei Impfungen und Testungen sind die negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Genossenschaft bisher überschaubar.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur 2020

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt da:

| | <u>31.12.2020</u> | | <u>31.12.2019</u> | | davon kurzfristig | Verände- rungen | |
|---------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------|-------------|
| | gesamt | | gesamt | | | | |
| | T€ | % | T€ | T€ | | | T€ |
| <u>Anlagevermögen</u> | | | | | | | |
| Immaterielle | | | | | | | |
| Vermögensgegenstände | | | | | | | |
| und Sachanlagen | 19.117 | 94,4 | 0 | 19.375 | 95,0 | 0 | -258 |
| Finanzanlagen | 1 | 0,0 | 0 | 1 | 0,0 | 0 | 0 |
| | 19.118 | 94,4 | 0 | 19.376 | 95,0 | 0 | -258 |
| <u>Umlaufvermögen</u> | | | | | | | |
| Unfertige Leistungen | | | | | | | |
| und andere Vorräte | 637 | 3,1 | 637 | 668 | 3,3 | 668 | -31 |
| Forderungen und sonstige | | | | | | | |
| Vermögensgegenstände | 31 | 0,2 | 31 | 29 | 0,1 | 29 | 2 |
| Flüssige Mittel | 459 | 2,3 | 459 | 325 | 1,6 | 325 | 134 |
| | 1.127 | 5,6 | 1.127 | 1.022 | 5,0 | 1.022 | 105 |
| Rechnungs- abgrenzungsposten | 1 | 0,0 | 1 | 1 | 0,0 | 1 | 0 |
| <u>Vermögen</u> | 20.246 | 100,0 | 1.128 | 20.399 | 100,0 | 1.023 | -153 |
| <u>Eigenmittel</u> | | | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 927 | 4,6 | 37 | 908 | 4,5 | 24 | 19 |
| Rücklagen | 9.692 | 47,8 | 0 | 9.150 | 44,8 | 0 | 542 |
| Bilanzgewinn | 51 | 0,3 | 0 | 48 | 0,2 | 0 | 3 |
| | 10.670 | 52,7 | 37 | 10.106 | 49,5 | 24 | 564 |
| <u>Fremdmittel</u> | | | | | | | |
| Rückstellungen | 68 | 0,3 | 68 | 101 | 0,5 | 101 | -33 |
| Erhaltene Anzahlungen | 710 | 3,5 | 710 | 727 | 3,6 | 727 | -17 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 8.778 | 43,4 | 307 | 9.445 | 46,3 | 281 | -667 |
| | 9.556 | 47,2 | 1.085 | 10.273 | 50,4 | 1.109 | -717 |
| Rechnungs- abgrenzungsposten | 20 | 0,1 | 20 | 20 | 0,1 | 20 | 0 |
| <u>Kapital</u> | 20.246 | 100,0 | 1.142 | 20.399 | 100,0 | 1.153 | -153 |

Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 153 auf TEUR 20.246 vermindert. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** im Wesentlichen im Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 258 bei gleichzeitiger Zunahme des Umlaufvermögens um TEUR 105. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist vorrangig auf den in Vergleich zum Vorjahr um TEUR 134 gestiegenen Bestand an Flüssigen Mitteln zurückzuführen.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung bei einem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 564 im Wesentlichen auf der Abnahme der Fremdmittel um TEUR 717.

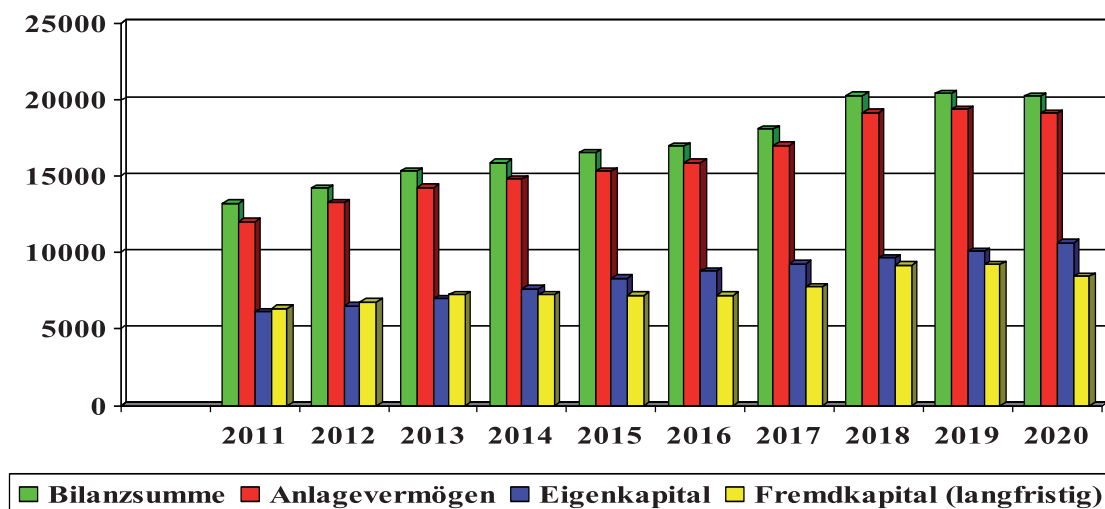
Die Verringerung des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 575 zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirken sich die aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten diverser Objekte, die Kosten des Neubaus Richardstraße 14/16 in Papenburg sowie die Anschaffungskosten von entgeltlich erworbenen Lizenzen und Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 317 aus.

Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 579 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 19. Hiergegen steht die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 von TEUR 34. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 % auf 52,7 %.

Die Abnahme des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Tilgungen von Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 693 (davon TEUR 102 Verrechnung Tilgungszuschüsse) zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von TEUR 1.128 (Vorjahr: TEUR 1.023) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.142 (Vorjahr: TEUR 1.153) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

Die nach Funktionen aufgliederten Aufwendungen und Erträge ergeben zusammengefaßt und dem Vorjahr gegenübergestellt:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|--------------|-------|
| | TEUR | TEUR |
| Gewinn aus der Hausbewirtschaftung | 556,2 | 455,9 |
| Gewinn aus sonst. Geschäftsbetrieb | 22,6 | 16,1 |
| Jahresüberschuss | 578,8 | 472,0 |
| Einstellung in die Ergebnisrücklagen | 528,1 | 423,6 |
| Bilanzgewinn | 50,7 | 48,4 |

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich vor allem durch mehr Erlöse aus Sollmieten und durch Minderausgaben für die Instandhaltung.

Das positive Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb ergab sich vor allem aus der Vergütung für die Einspeisung von Strom durch die Fotovoltaikanlagen und einem Verkaufserlös in Zusammenhang mit einem Grundstückstausch.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 58,0) eine im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen erfolgt.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die Finanzlage - Liquidität und Zahlungsbereitschaft - ist ohne Bedenken.

Aufgrund der vorliegenden Planzahlen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau ist auch im laufenden Geschäftsjahr die Zahlungsbereitschaft gegeben.

Kennzahlen

| | | 2020 | 2019 |
|---------------------------|--|-------------|------|
| | | % | % |
| Eigenkapitalquote | <u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme | 52,7 | 49,5 |
| Anlagenintensität | <u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme | 94,4 | 95 |
| Anlagenabnutzungsgrad | <u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen | 40,7 | 39,4 |
| Eigenkapital-Rentabilität | <u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital | 5,5 | 4,7 |
| Gesamtrentabilität | <u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital | 6,9 | 6,4 |
| Fremdkapitalkostensatz | <u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK | 1,8 | 1,8 |

Gewinnverteilungsbeschluss

| | EUR | EUR |
|---|------------|-----------------------|
| Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2020 ergebenden | | |
| Jahresüberschuss in Höhe von | | 578.796,56 |
| wurden bereits | 58.000,00 | |
| der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden | | |
| gesetzlichen Rücklage zugeführt. | | |
| Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 08.06.2021 beschlossen | | |
| der freien Rücklage | 470.077,98 | |
| zuzuführen. | <hr/> | <hr/> 528.077,98 |
| Der danach verbleibende | | |
| Bilanzgewinn mit | | 50.718,58 |
| sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden: | | <hr/> |
| 4,00 % Dividende auf Geschäftsguthaben | | |
| per 01.01.2020 883.847,77 | | 35.353,91 |
| Zur freien Rücklage | | <hr/> <hr/> 15.364,67 |

Bauverein Papenburg eG



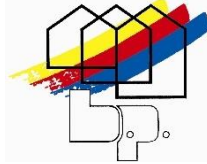
Siebrands



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat 2020 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Lage der Genossenschaft, insbesondere auch über die Neubau- und Modernisierungstätigkeit, unterrichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover durch. Die Prüfungsbescheinigung gem. § 53 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er enthält keine Beanstandungen. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder stimmten dem Prüfungsergebnis coronabedingt auf elektronischem Wege zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2020 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 08. Juni 2021 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie in Verbindung mit Artikel 2 § 3 des COVID-19-Gesetzes, hat der Aufsichtsrat wie im Vorjahr den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnismittel wurden gefasst. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Bericht des Vorstandes zuzustimmen,
- den vom Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnismitteln,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten.

Laut Satzung scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Frau Silvia Christen, Frau Hilke Schumacher-Thiel und Frau Ursula Buse aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Papenburg, im Juni 2021

Winfried Nehe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 6.458,00 | 8.922,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 18.602.351,57 | | 18.923.990,92 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten | 148.676,00 | | 157.091,00 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 80.235,73 | | 80.235,73 |
| 4. Technische Anlagen | 120.349,00 | | 133.128,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 71.734,00 | | 70.934,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 32.192,34 | | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 52.175,68 | | 572,87 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 3.020,00 | | 0,00 |
| | | 19.110.734,32 | |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 750,00 | 750,00 |
| | | <u>19.117.942,32</u> | <u>19.375.624,52</u> |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 635.385,20 | | 667.695,80 |
| 2. Andere Vorräte | 1.526,15 | | 715,42 |
| | | 636.911,35 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 9.274,19 | | 17.271,37 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 6.229,05 | | 3.374,03 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 15.959,44 | | 8.296,45 |
| | | 31.462,68 | |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 459.253,12 | 325.026,86 |
| | | <u>1.127.627,15</u> | <u>1.022.379,93</u> |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 0,00 | | 480,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 746,94 | | 699,84 |
| | | 746,94 | 1.179,84 |
| Bilanzsumme | | <u>20.246.316,41</u> | <u>20.399.184,29</u> |

PASSIVA

Geschäftsjahr

Vorjahr

EUR

EUR

EUR

A. EIGENKAPITAL**I. Geschäftsguthaben**

| | | | |
|---|-------------------|--|------------|
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 37.440,00 | | 23.920,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 889.522,33 | | 883.847,77 |

926.962,33

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
EUR 3.577,67 (Vorjahr EUR 1.452,23)

II. Ergebnisrücklagen

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|--|--------------|
| 1. Gesetzliche Rücklage | 1.168.500,00 | | 1.110.500,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 520.000,00 | | 520.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 8.004.000,00 | | 7.520.000,00 |

9.692.500,00**III. Bilanzgewinn**

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Jahresüberschuss | 578.796,56 | | 472.066,23 |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 528.077,98 | 50.718,58 | 423.650,18 |
| | | 10.670.180,91 | <u>10.106.683,82</u> |

B. RÜCKSTELLUNGEN

| | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1. Steuerrückstellungen | 3.228,00 | | 2.486,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 64.720,00 | | 98.440,00 |
| | | 67.948,00 | <u>100.926,00</u> |

C. VERBINDLICHKEITEN

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.375.202,64 | | 9.070.222,95 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 170.758,83 | | 174.775,86 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 710.489,99 | | 727.331,36 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 15.667,95 | | 9.926,38 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 143.554,54 | | 119.236,97 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 72.398,15 | | 70.378,63 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.246,94 (Vorjahr EUR 0,00) davon aus Steuern: EUR 853,61 (Vorjahr EUR 596,89) | | 9.488.072,10 | <u>10.171.872,15</u> |

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**20.115,40** 19.702,32**Bilanzsumme****20.246.316,41** 20.399.184,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 3.010.954,28 | | 2.953.772,49 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 40.911,68 | 3.051.865,96 | 42.947,17 |
| 2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -32.310,60 | 20.762,01 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 34.660,00 | 36.727,50 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 49.708,27 | 22.481,05 |
| | | 3.103.923,63 | 3.076.690,22 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 1.081.862,65 | | 1.154.934,46 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 386,72 | 1.082.249,37 | 384,31 |
| 6. Rohergebnis | | 2.021.674,26 | 1.921.371,45 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 454.545,27 | | 452.262,16 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 7.640,99 (Vorjahr: EUR 8.866,76) | 107.637,34 | 562.182,61 | 107.923,88 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 574.862,08 | 561.526,28 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 95.419,34 | 99.102,74 |
| | | 789.210,23 | 700.556,39 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 45,00 | 56,25 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 204,21 | 53,34 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) | | 151.301,88 | 168.485,41 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 4.568,40 | 5.446,88 |
| 14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 633.589,16 | 526.733,69 |
| 15. Sonstige Steuern | | 54.792,60 | 54.667,46 |
| 16. Jahresüberschuss | | 578.796,56 | 472.066,23 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 528.077,98 | 423.650,18 |
| 18. Bilanzgewinn | | 50.718,58 | 48.416,05 |

**Bauverein Papenburg eG
Papenburg**

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Papenburg eG hat ihren Sitz in Papenburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 120021) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 – 6 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt sind in den Herstellungskosten € 34.660,00 (Vorjahr: € 36.727,50) aktivierte Eigenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

- Wohn- und Geschäftsbauten 80 Jahre
- Außenanlagen 15 - 20 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Nach Durchführung und Abschluss von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte. Für Bauten, deren Nutzungsdauer in früheren Jahren zu lang eingeschätzt wurde, erfolgt eine Verkürzung der Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 (bis 2017 € 410,00) Netto werden im Zugangsjahr in Anlehnung an die steuerrechtlichen Regelungen in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen in Höhe von € 2.860,00 (Vorjahr: 4.155,00) pauschalwertberichtigt. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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.

Die Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden über die Dauer der Zinsfestschreibungen von Hypothekendarlehen linear abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 926.962,33 (Vorjahr: € 907.767,77).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

| | Stand 01.01.2020 | Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres | Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres | Stand 31.12.2020 |
|-------------------------------|--------------------------------|---|---|--------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Gesetzliche Rücklage | 1.110.500,00 (1.063.000,00) | 0,00 (0,00) | 58.000,00 (47.500,00) | 1.168.500,00 (1.110.500,00) |
| Bauerneuerungs- rücklage | 520.000,00 (520.000,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 520.000,00 (520.000,00) |
| Andere Ergebnis- rücklagen | 7.520.000,00 (7.130.000,00) | 13.922,02 (13.849,82) | 470.077,98 (376.150,18) | 8.004.000,00 (7.520.000,00) |
| | 9.150.500,00 | 13.922,02 | 528.077,98 | 9.692.500,00 |
| () Vorjahr | (8.713.000,00) | (13.849,82) | (423.650,18) | (9.150.500,00) |

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und 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 Prüfungs- und Abschlusskosten sowie für Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 8.545.961,47 (Vorjahr: € 9.244.998,81) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 942,84 (Vorjahr: € 970,22) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

| | € | Vorjahr € |
|--|-----------|--------------|
| Sonstige betriebliche Erträge: | | |
| Erträge aus | | |
| - dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 12.616,12 | 0,00 |
| - Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten | 6.349,24 | 2.670,29 |
| - Auflösung von Rückstellungen | 1.445,94 | 276,09 |
| - früheren Jahren | 860,95 | 1.514,77 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen: | | |
| Aufwendungen für frühere Jahre | -5.517,73 | -883,18 |
| Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen | -1.603,50 | -1.900,00 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | -918,35 | -1.350,22 |

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 750,00 (Vorjahr: € 750,00).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt 12 Arbeitnehmer (davon 2 Teilzeitbeschäftigte, 1 geringfügig Beschäftigter und 1 Auszubildender).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Stand am 1. Januar 2020 | 1.007 |
| Zugänge | 82 |
| Abgänge | <u>67</u> |
| Stand am 31. Dezember 2020 | <u>1.022</u> |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.435 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 5.674,56 (Vorjahr: € 19.936,91) erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 7.800,00 (Vorjahr: € 19.760,00) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 893.100,00 (Vorjahr: € 885.300,00). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

| | |
|------------------|--|
| Marita Siebrands | Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
| Theo Leffers | Bankkaufmann |
| Guido Lüppens | Diplom- Bauingenieur |

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | | |
|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Winfried Nehe | - Vorsitzender - | Stadt-Oberamtsrat i.R. |
| Jürgen Brelage | - stellv. Vorsitzender - | Betriebswirt VWA |
| Silvia Christen | - Schriftführerin - | Lehrerin |
| Hilke Schumacher-Thiel | - stellv. Schriftführerin - | Rechtsanwältin |
| Ursula Buse | | Gärtnermeisterin |

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 578.796,56 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 58.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 470.077,98 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 50.718,58 wie folgt zu verwenden:

| | € |
|--|-------------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2020 in Höhe von € 883.847,77 | 35.353,91 |
| Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Freie Rücklagen | <u>15.364,67</u> |
| | <u>50.718,58.</u> |

Papenburg, den 08.06.2020

Der Vorstand:



Siebrands



Leffers



Lüppens

Anlagespiegel

| | Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | | | Abschreibungen/Tilgungen | | | Buchwerte | | | |
|--|---|----------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Stand am 01.01.2020 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Umbuchungen (+/-) EUR | Stand am 31.12.2020 EUR | Geschäfts- jahr EUR | Abgänge EUR | Umbuchung | Stand am 31.12.2020 EUR | Stand am 31.12.2019 EUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 44.950,30 | 1.322,40 | 0,00 | 0,00 | 46.272,70 | 3.786,40 | 0,00 | 39.814,70 | 6.458,00 | 8.922,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 31.320.367,42 | 216.314,21 | 27.935,39 | -2.011,54 | 31.506.734,70 | 535.819,15 | 27.812,52 | 12.904.383,13 | 18.602.351,57 | 18.923.990,92 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten | 168.289,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 168.289,45 | 8.415,00 | 0,00 | 19.613,45 | 148.676,00 | 157.091,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 80.235,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 80.235,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 80.235,73 | 80.235,73 |
| Technische Anlagen | 255.595,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 255.595,98 | 12.779,00 | 0,00 | 135.246,98 | 120.349,00 | 133.128,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 146.868,47 | 14.862,53 | 6.928,06 | 0,00 | 154.802,94 | 14.062,53 | 6.928,06 | 83.068,94 | 71.734,00 | 70.934,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 7.997,93 | 0,00 | 24.194,41 | 32.192,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 32.192,34 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 572,87 | 73.785,68 | 0,00 | -22.182,87 | 52.175,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.175,68 | 572,87 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 3.020,00 | 0,00 | 0,00 | 3.020,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.020,00 | 0,00 |
| Finanzanlagen | 31.971.929,92 | 315.980,35 | 34.863,45 | 0,00 | 32.253.046,82 | 571.075,68 | 34.740,58 | 13.142.312,50 | 19.110.734,32 | 19.365.952,52 |
| Andere Finanzanlagen | 750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750,00 | 750,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 32.017.630,22 | 317.302,75 | 34.863,45 | 0,00 | 32.300.069,52 | 574.862,08 | 34.740,58 | 13.182.127,20 | 19.117.942,32 | 19.375.624,52 |

Verbindlichkeitspiegel

| | insgesamt 31.12.2020 | davon | | | | gesichert EUR | Art der Sicherung 1) |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | | | |
| | | bis zu 1 Jahr EUR | bis zu 5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.375.202,64 (9.070.222,95) | 673.643,76 (674.373,65) | 2.145.074,84 (2.245.455,57) | 5.556.484,04 (6.150.393,73) | 8.375.202,64 (9.070.222,95) | GPR (GPR) | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 170.758,83 (174.775,86) | 4.101,09 (4.090,55) | 16.229,28 (16.181,60) | 150.428,46 (154.503,71) | 170.758,83 (174.775,86) | GPR (GPR) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 710.489,99 (727.331,36) | 710.489,99 (727.331,36) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 15.667,95 (9.926,38) | 15.667,95 (9.926,38) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 143.554,54 (119.236,97) | 143.554,54 (119.236,97) | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 72.398,15 (70.378,63) | 58.291,37 (56.103,89) | 14.106,78 (14.274,74) | | | | |
| Gesamtbetrag | 9.488.072,10 (10.171.872,15) | 1.605.748,70 (1.591.062,80) | 2.175.410,90 (2.275.911,91) | 5.706.912,50 (6.304.897,44) | 8.545.961,47 (9.244.998,81) | GPR (GPR) | |

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

