



Bauverein Papenburg e.G.

Geschäftsbericht 2021

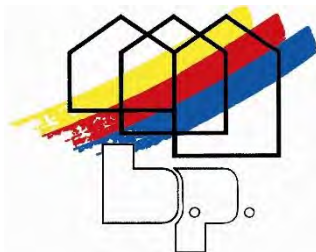


1921

100 Jahre

2021

Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2021
mit den besten Empfehlungen.



Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

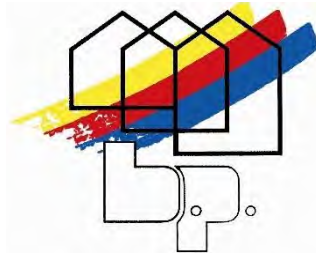
	Seite
Der Wohnungsbestand	2
Rechtliche Grundlagen	3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2021	4-6
Wohnungsbau in Papenburg	7
Bauverein Papenburgauf einen Blick	8
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	9-20
Wirtschaftliche Lage	21-22
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	23
Gewinnverteilungsvorschlag	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31.12.2021	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	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	12
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 - 174	12
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 2021

Gesamtwirtschaftliche Lage 2021

Wirtschaftliche Kennzahlen
Bruttoinlandsprodukt +2,8 %
Verbraucherpreise +3,1 %
Arbeitslosenquote -0,2 %

Wirtschaft in Zeiten der Pandemie

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch in 2020 nur allmählich erholen. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr zwar um 2,8 %, konnte jedoch den Einbruch im Vorjahr noch nicht ausgleichen.

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

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht um -0,4 % zurück. Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Verbraucherpreise deutlich gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1% gegenüber dem Vorjahr angezogen. Preistreiber waren Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich um 84 %.

Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %).

Arbeitsmarkt stabil

2021 wurde die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an.

Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde aber noch nicht wieder erreicht. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt in einem schwierigen Umfeld stabilisiert.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt ausgleichen.

2021 waren durchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 %.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich um 10 % auf rd. 489 Mrd. Euro zugelegt. In den Neubau von Wohnungen bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284 Mrd. Euro. Der Wohnungsbau bleibt damit eine tragende Rolle des Geschehens. In den öffentlichen Bau flossen rd. 64 Mrd. Euro und in den Wirtschaftsbau rd. 140 Mrd. Euro.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Baugenehmigungen

Wohnungsbau auf hohem Niveau

Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380.736 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Anstieg um 3,2 Prozent. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 2021 rund 336.432 Wohnungen genehmigt und damit 9.169 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten.

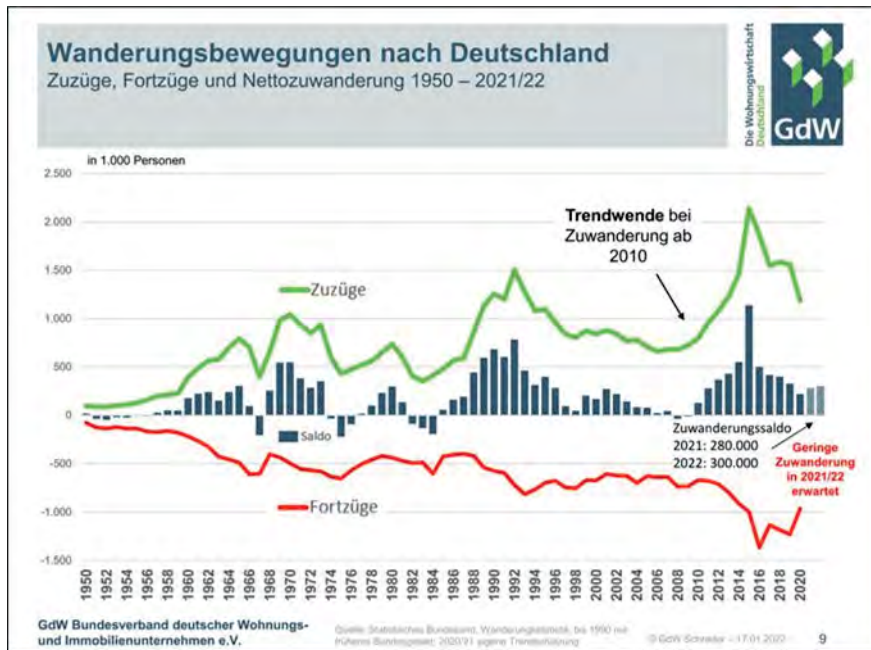
Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen stets mit einer zeitlichen Verzögerung nach. 2020 wurden 306.376 Wohnungen fertiggestellt. Für 2021 wird mit 310.000 bis 320.000 fertig gestellten Wohnungen gerechnet. Der hohe Bauüberhang ist ein deutliches Indiz für fehlende Kapazitäten im Baugewerbe und Handwerk.

Bevölkerungsentwicklung

Die Anzahl der in Deutschland lebenden Menschen lag wie in den beiden Vorjahren bei 83,2 Mio. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden.

Zwischen 2000 und 2019 stieg die Zahl der Privathaushalte um 8,7 Prozent. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.



In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Dies wird auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu

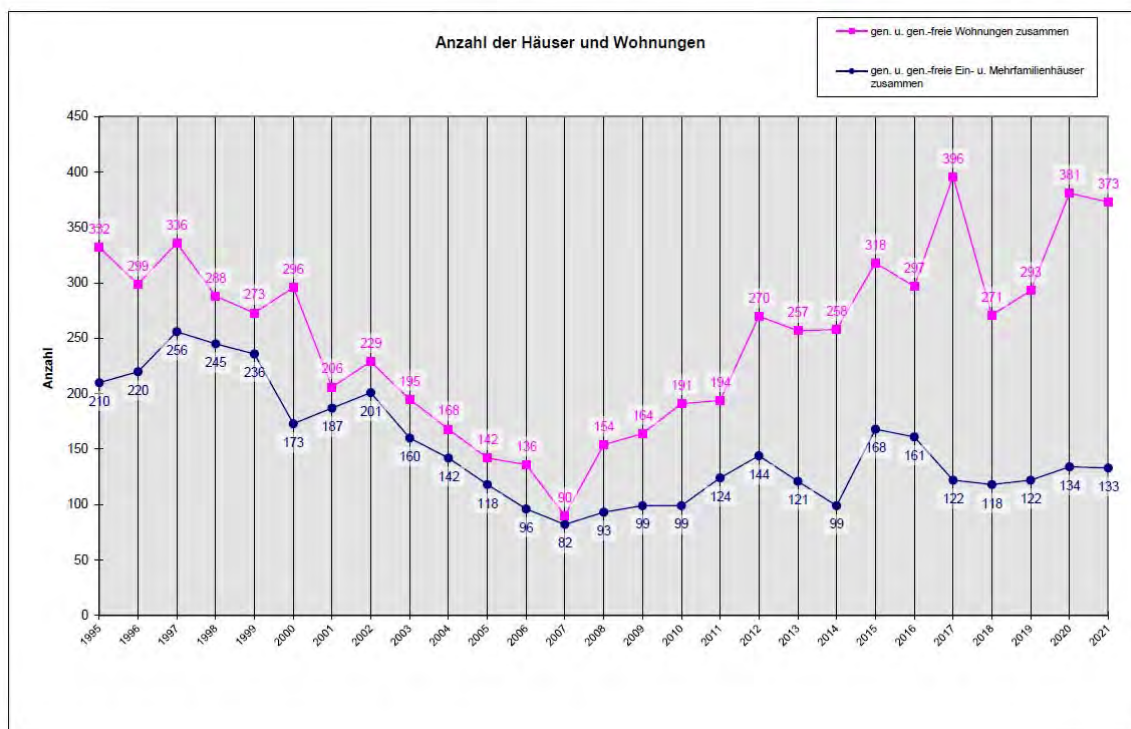
verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Sorgen bereitet vor allem auch die hohe Inflationsrate. Sie lag im März 2022 bei 7,3 %, maßgeblich getrieben durch eine explosive Zunahme der Energiepreise infolge des Kriegsausbruchs am 24.02.2022.

Wohnungsbau in Papenburg

Baugenehmigungen in Papenburg auf Vorjahresniveau

Laut Baustatistik der Stadt Papenburg ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen einschließlich der Bestätigungen für genehmigungsfreie Wohnungen in etwa auf Vorjahresniveau. Der Bau von 373 Wohnungen in 133 Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern wurde genehmigt. Das sind 8 Wohnungen weniger als im Vorjahr.



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Eine Zunahme war bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen (+ 14 Wohnungen), während bei den Mehrfamilienhäusern ein leichter Rückgang registriert wurde (-17 Wohnungen).

Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....



	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
Wohnungen	625	631
Wohnfläche	42.130 m ²	42.499m ²
Garagen	81	81
Gemeinschaftsräume f. Senioren	2	2
Verwaltungsgebäude	1	1
Bauhof	1	1

	31.12.2021	31.12.2020
Zahl der Mitglieder	1.021	1.022
Zahl der Anteile	3.409	3.435
Geschäftsguthaben (Haftsummen)	886.340 €	893.100 €

	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	19.953.682 €	20.246.316 €
Bilanzgewinn	45.860 €	50.718 €
Eigenkapital	10.981.850 €	10.670.180 €
Eigenkapitalquote		52,7 %
Rücklagen	10.007.000 €	9.692.500 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.089.196 €	3.063.982 €

	31.12.2021	31.12.2020
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	898.000 €	929.000 €
Neubaukosten	163.579 €	45.870 €

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungs-genossenschaft 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 konnte die Genossenschaft auf das 100-jährige Bestehen zurückblicken.

Das Jahr 2021

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand am 31.12.2021	625 Wohnungen 81 Garagen 3 Gemeinschaftsräume 1 Verwaltungsgebäude 1 Bauhof
----------------------------------	---

Zum 31.12.2021 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg eG einen eigenen Wohnungsbestand von 625 Wohneinheiten mit 42.129 qm Wohnfläche, 81 Garagen, 3 Gemeinschaftsräumen und 1 Verwaltungsgebäude.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Wohnungsbestand um 6 Wohnungen:

Verkauf des Hauses Erste Wiek links 175	1 Wohnung
Abriss des Gebäudes Richardstr. 14-16	3 Wohnungen
Abriss des Gebäudes Süderweg 7-9	2 Wohnungen

Auf dem Grundstück an der Richardstraße entsteht derzeit ein Ersatzneubau mit 6 Wohnungen.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2021

Gesamtinvestitionen von 1 Million Euro

Neubau Richardstraße

im Jahr 2021 wurde das Bestandsgebäude Richardstr.14-16 aus dem Baujahr 1923 abgerissen und mit dem Rohbau des neuen Mehrfamilienhauses begonnen.



Im Januar 2021 wurde das Gebäude Richardstraße 14-16 abgerissen.

Im Juni erfolgte der Bodenaustausch.



Im November wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Schaffung von PKW-Stellplätzen

Die Stadt Papenburg hat 2021 Straßenausbauarbeiten an der Heinrichstraße und Wilhelmstraße durchgeführt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden an der Heinrichstraße durch den Bauverein neue Parkplätze geschaffen.



Instandhaltungsmaßnahmen

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen waren Modernisierungen im Jahr 2021 in bewohnten Wohnungen nicht durchführbar.

Das Hauptaugenmerk lag daher in der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Insgesamt flossen in die Werterhaltung und Wertverbesserung Kosten in Höhe von 656.000 Euro.

Die eigene Instandsetzungswerkstatt erbrachte zusätzlich Leistungen im Wert von rund 242.000 Euro.

Dachsanierung Gartenstraße

Das Flachdach der Seniorenwohnanlage an der Gartenstraße wurde saniert und zusätzlich eine Gefälledämmung aufgebracht. Hierfür mussten 72.000 Euro aufgewendet werden.



Instandsetzung von Außenanlagen

An verschiedenen Wohnanlagen wurden Arbeiten an den Außenanlagen ausgeführt.

Am Haus Bolwinsweg 18 wurden die vorhandenen Pflasterungen erneuert und neue Stellflächen und eine Einhausung für Mülltonnen geschaffen.

Ebenso wurden Terrassenpflasterungen der Seniorenwohnungen an der Heinrichstraße und Wilhelmstraße neu hergestellt und auf Wunsch der Mieter die Hecken durch Zaunanlagen ersetzt.



An der Hermann-Lange-Straße wurden die Zuwegungen zu den Hauseingangstüren erneuert.

Rund 90.000 Euro flossen in die Instandsetzung der Außenanlagen.

Wohnungsmodernisierungen

Bei Neuvermietungen wurden, wie in den Vorjahren die Seniorenwohnungen modernisiert.

Die Elektroanlagen wurden erneuert und die Zimmertüren ersetzt und neue Bodenbeläge verlegt. Ebenso wurden in den Seniorenwohnungen neue Einbauküchen montiert.



In 2 Wohnungen Hermann-Lange-Straße / Landsbergstraße wurden zudem Bad-sanierungen vorgenommen.

Heizungsanlagen

Ein hoher Kostenaufwand ist in jedem Jahr mit der Erneuerung von Heizungsanlagen verbunden. Im Jahr 2021 wurden 31 Einzelthermen im Wohnungsbestand gewechselt.

18 Anlagen wurden durch die eigene Instandsetzungswerkstatt eingebaut.

Ausblick auf Investitionen 2022

Neubau Richardstraße

Das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus Richardstraße 14-16 soll planmäßig bis Ende des Jahres fertiggestellt sein und ab 2023 vermietet werden. Es sind ausreichend Mietinteressenten für die 6 Wohnungen im Stadtzentrum vorhanden.

Das Objekt ist mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Hinter dem Gebäude werden noch Außenabstellräume für jede Wohnung entstehen.



Nordwest-Ansicht

Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und werden hochwertig ausgestattet. 4 Wohnungen haben eine Größe von 89 qm Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnungen sind 79 qm groß.



Süd-West-Ansicht.



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt mit erneuerbaren Energien über eine Luftwärmepumpe.

Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher wird den benötigten Strom erzeugen.

Die verbleibende Grundstücksfläche hinter dem Gebäude wird als Grünanlage gestaltet.

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

Die Umsetzung dieses Bauvorhabens hat sich verzögert. Stark gestiegene Baukosten, die Kapazitätsauslastung der Unternehmen und der plötzliche Stopp der KfW-Finanzierungsmittel sind die Gründe hierfür.

Mit einer neu aufgestellten Finanzierung soll das Bauvorhaben umgesetzt werden, sofern die steigenden Baukosten die Wirtschaftlichkeit nicht unmöglich machen.



Süd-Westansicht



Nord-Ostansicht

Jahresergebnis 2021

Geringerer Jahresüberschuss

Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 beträgt 19,94 Millionen Euro.

Sie verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 293.000 Euro.

Dies beruht im Wesentlichen auf Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rd. 577.000 Euro und Abgänge der Buchwerte durch Verkauf bzw. Abriss von Wohngebäuden. Gegenläufig wirkten die Aktivierung von Herstellungskosten in Höhe von 222.446 Euro.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 344.994,92 Euro erwirtschaftet.

Folgende Faktoren haben das Jahresergebnis beeinflusst.

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse leicht gesunken
Keine Leerstände

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2021 rund 2.993.200 Euro und sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 17.700 Euro leicht gesunken. Ursächlich sind die Umsatzerlöse aus den Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten. Die Vorauszahlungen wurden aufgrund von Abrechnungsguthaben angepasst und sind rund 51.800 Euro niedriger als im Vorjahr. Die Mieten haben sich dagegen um rund 34.000 Euro erhöht.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Lediglich aufgrund von Umbauarbeiten bei Mieterwechsel waren vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 11.721 Euro haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Dies entspricht 0,39 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,61 Euro/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
4,11 €	4,19 €	4,22 €	4,24 €	4,29 €	4,45 €	4,47 €	4,59 €	4,61 €

Fluktuation

Mit 63 Wohnungswechsel im Wohnungsbestand (Vorjahr 60) ist die Fluktuation weiter auf einem niedrigen Niveau. 10 % des Bestandes wurden 2021 neu vermietet.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
13,7%	10,3 %	13,8 %	12,5 %	12,7 %	10,6%	9,8 %	10,1 %	9,6 %	10,0 %

Entwicklung des Fremdkapitals

Fremdkapital und
Zinsaufwendungen gesunken

Die Investitionen im Jahr 2021 wurden mit Eigenkapital finanziert. Es wurde daher kein Zugang bei den Fremdmitteln verzeichnet.

Am 31.12.2021 valutierte das Fremdkapital mit 7.857.246 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 600.000 Euro durch planmäßige Tilgungen gesunken.

Auch die Zinsaufwendungen für das Fremdkapital reduzierten sich im Berichtsjahr auf 135.730 Euro (Vorjahr 150.814 Euro).

Mitglieder

Am 31.12.2021 verzeichnete die Genossenschaft 1021 Mitglieder mit 3.409 Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben von 886.340 Euro. Die Zahl der Mitglieder hat sich kaum verändert. Im Vorjahr wurden 1022 Mitglieder geführt.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins sind neben der Geschäftsleitung, 3 Angestellte in Vollzeit, 1 Angestellte in Teilzeit, 1 Angestellte mit geringfügiger Beschäftigung und 1 Auszubildender tätig. Für die Instandhaltung sind weiter 4 Facharbeiter (1 Maurer, 2 Maler, 1 Heizungsbau- und Installateur-Meister) tätig. Darüber hinaus wurde 1 Maler und 1 Raumpflegerin geringfügig beschäftigt.

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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Dieser Trend könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Die Genossenschaft verfolgt daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Die Energieversorgung und die Transformation des Gebäudesektors hin zu einer Versorgung rein durch erneuerbare Energien, ist eine große Herausforderung. Diese Aufgabe ist nur unter Einsatz erheblicher öffentlicher Förderungen umsetzbar. Die Genossenschaft wird eine Klimastrategie entwickeln.

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 befindet sich noch auf einem niedrigen Niveau. Es ist aber eine deutlich steigende Zinsentwicklung zu beobachten. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Die Befürchtung, dass die Corona 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.

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.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur 2021

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

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderungen T€
	gesamt		davon	gesamt		davon	
	T€	%	kurzfristig T€	T€	%	kurzfristig T€	
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	18.749	94,0	0	19.117	94,4	0	-368
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	18.750	94,0	0	19.118	94,4	0	-368
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	667	3,3	667	637	3,1	637	30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40	0,2	40	31	0,2	31	9
Flüssige Mittel	495	2,5	495	459	2,3	459	36
	1.202	6,0	1.202	1.127	5,6	1.127	75
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0	2	1	0,0	1	1
<u>Vermögen</u>	19.954	100,0	1.204	20.246	100,0	1.128	-292
<u>Eigenmittel</u>							
Geschäftsguthaben	929	4,7	45	927	4,6	37	2
Rücklagen	10.007	50,1	0	9.692	47,8	0	315
Bilanzgewinn	46	0,2	0	51	0,3	0	-5
	10.982	55,0	45	10.670	52,7	37	312
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	72	0,4	72	68	0,3	68	4
Erhaltene Anzahlungen	715	3,6	715	710	3,5	710	5
Übrige Verbindlichkeiten	8.165	40,9	294	8.778	43,4	307	-613
	8.952	44,9	1.081	9.556	50,4	1.085	-604
Rechnungsabgrenzungsposten	20	0,1	20	20	0,1	20	0
<u>Kapital</u>	19.954	100,0	1.146	20.246	100,0	1.142	-292

Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 292 auf TEUR 19.954 vermindert. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** im Wesentlichen im Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 368 bei gleichzeitiger Zunahme des Umlaufvermögens um TEUR 75. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert vorrangig aus den in Vergleich zum Vorjahr um TEUR 36 gestiegenen Bestand an Flüssigen Mitteln und des um TEUR 30 gestiegenen Bestands an Unfertigen Leistungen und anderen Vorräten.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung bei einem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 312 im Wesentlichen auf der Abnahme der Fremdmittel um TEUR 604.

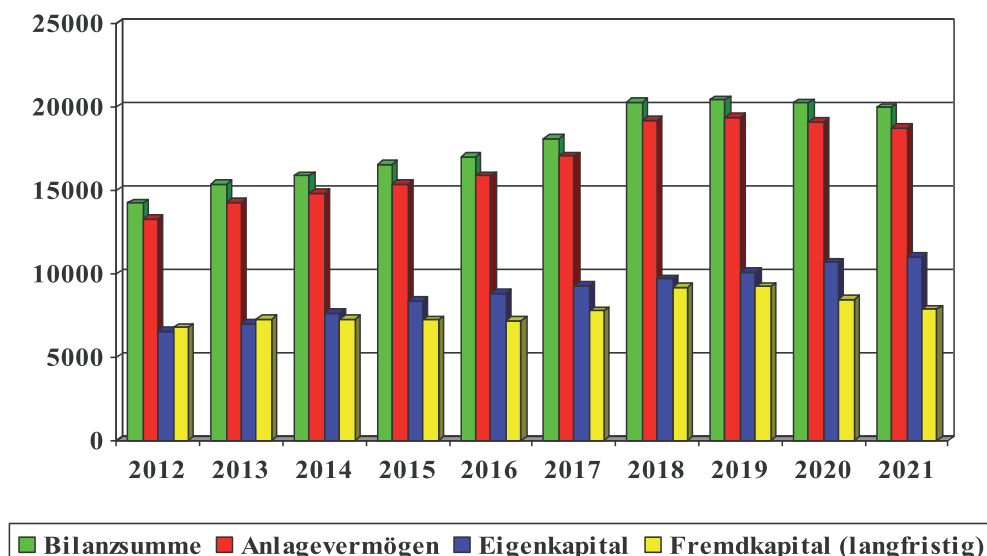
Die Verringerung des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 577 sowie auf Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 21 im Zusammenhang mit dem Abriss bzw. dem Verkauf einzelner Objekte zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirken sich aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten diverser Objekte, die Kosten des Neubaus Richardstraße 14/16 in Papenburg sowie die Anschaffungskosten von entgeltlich erworbenen Lizenzen und Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 230 aus.

Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 345 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 2. Hiergegen steht die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 von TEUR 35. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 32,3 % auf 55,0 %.

Die Abnahme des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Tilgungen von Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 599 zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von TEUR 1.204 (Vorjahr: TEUR 1.128) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.146 (Vorjahr: TEUR 1.142) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	308,8	556,2
Gewinn aus sonst. Geschäftsbetrieb	36,1	22,6
Jahresüberschuss	344,9	578,8
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	299,1	528,1
Bilanzgewinn	45,8	50,7

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich vor allem durch Ausgaben für die Instandhaltung.

Ein positives Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb ergab sich vor allem aus der Vergütung für die Einspeisung von Strom durch die Fotovoltaikanlagen und einem Verkaufserlös .

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 34,5) eine Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen 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

		2021	2020
		%	%
Eigenkapitalquote	<u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme	55	52,7
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	94	94,4
Anlagenabnutzungsgrad	<u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen	42,2	40,7
Eigenkapital-Rentabilität	<u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital	3,2	5,5
Gesamtrentabilität	<u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital	4,4	6,9
Fremdkapitalkostensatz	<u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK	1,7	1,8

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2021 ergebenden			
<u>Jahresüberschuss</u> in Höhe von			344.994,92
wurden bereits	34.500,00		
der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden			
<u>gesetzlichen Rücklage</u> zugeführt.			
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 08.06.2022 beschlossen			
der <u>freien Rücklage</u>	264.635,33		
zuzuführen.	<hr/>		<hr/> 299.135,33
Der danach verbleibende			
<u>Bilanzgewinn</u> mit			<hr/> 45.859,59
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:			
4,00 % <u>Dividende</u> auf Geschäftsguthaben per 01.01.2021	885.882,33		35.435,29
Zur <u>freien Rücklage</u>			10.424,30
			<hr/> <hr/>

Bauverein Papenburg eG



Siebrands



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat 2021 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 4 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 2020 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 zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2021 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 08. Juni 2022 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnisrücklagen 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 31.12.2021 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

Laut Satzung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Winfried Nehe aus.

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

Papenburg, im Juni 2022

Winfried Nehe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.562,00	6.458,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.086.575,24		18.602.351,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	147.802,00		148.676,00
3. Grundstücke ohne Bauten	80.235,73		80.235,73
4. Technische Anlagen	107.570,00		120.349,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.228,00		71.734,00
6. Anlagen im Bau	195.185,51		32.192,34
7. Bauvorbereitungskosten	52.761,43		52.175,68
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		3.020,00
		18.744.357,91	
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
		<u>18.749.669,91</u>	<u>19.117.942,32</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	651.607,22		635.385,20
2. Andere Vorräte	15.558,82		1.526,15
		667.166,04	
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	14.331,45		9.274,19
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.857,98		6.229,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.286,94		15.959,44
		39.476,37	
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		495.023,85	459.253,12
		<u>1.201.666,26</u>	<u>1.127.627,15</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.345,61		746,94
		<u>2.345,61</u>	<u>746,94</u>
Bilanzsumme		<u><u>19.953.681,78</u></u>	<u><u>20.246.316,41</u></u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.020,00		37.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	883.970,00		889.522,33
		928.990,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 3.577,67 (Vorjahr EUR 1.452,23)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.203.000,00		1.168.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	520.000,00		520.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	8.284.000,00		8.004.000,00
		10.007.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	344.994,92		578.796,56
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	299.135,33	45.859,59	528.077,98
		10.981.849,59	<u>10.670.180,91</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	231,00		3.228,00
2. Sonstige Rückstellungen	71.310,00		64.720,00
		71.541,00	<u>67.948,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.779.801,79		8.375.202,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.729,99		170.758,83
3. Erhaltene Anzahlungen	714.913,45		710.489,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.164,57		15.667,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.133,86		143.554,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	73.022,28		72.398,15
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 57,47 (Vorjahr EUR 4.246,94 davon aus Steuern: EUR 561,03 (Vorjahr EUR 853,61)		8.879.765,94	<u>9.488.072,10</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		20.525,25	<u>20.115,40</u>
Bilanzsumme		19.953.681,78	<u>20.246.316,41</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.993.243,25		3.010.954,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>46.980,66</u>	3.040.223,91	40.911,68
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.222,02	-32.310,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.000,00	34.660,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>77.998,31</u>	49.708,27
		<u>3.139.444,24</u>	3.103.923,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.283.873,30		1.081.862,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>385,03</u>	1.284.258,33	386,72
6. Rohergebnis		<u>1.855.185,91</u>	2.021.674,26
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	474.775,61		454.545,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 5.361,16 (Vorjahr: EUR 7.640,99)	<u>111.472,25</u>	586.247,86	107.637,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		576.951,49	574.862,08
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>145.849,78</u>	95.419,34
		<u>546.136,78</u>	789.210,23
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		233,88	204,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		135.985,28	151.301,88
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.209,74</u>	4.568,40
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>405.220,64</u>	633.589,16
15. Sonstige Steuern		<u>60.225,72</u>	54.792,60
16. Jahresüberschuss		<u>344.994,92</u>	578.796,56
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>299.135,33</u>	528.077,98
18. Bilanzgewinn		<u><u>45.859,59</u></u>	50.718,58

Bauverein Papenburg eG Papenburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 € 5.000,00 (Vorjahr: € 34.660,00) 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 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 € 2.800,00 (Vorjahr: 2.860,00) 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.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 928.990,00 (Vorjahr: € 926.962,33).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2021	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.168.500,00 (1.110.500,00)	0,00 (0,00)	34.500,00 (58.000,00)	1.203.000,00 (1.168.500,00)
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	8.004.000,00 (7.520.000,00)	15.364,67 (13.922,02)	264.635,33 (470.077,98)	8.284.000,00 (8.004.000,00)
	9.692.500,00	15.364,67	299.135,33	10.007.000,00
() Vorjahr	(9.150.500,00)	(13.922,02)	(528.077,98)	(9.692.500,00)

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 Kosten der Hausbewirtschaftung, 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 € 7.946.531,78 (Vorjahr: € 8.545.961,47) 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 € 891,49 (Vorjahr: € 942,84) 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 und bzw. außerordentlichen Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus		
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	44.473,67	12.616,12
- Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	4.287,46	6.349,24
- früheren Jahren	4.434,51	860,95
- Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.445,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen	-28.296,05	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-1.656,99	- 1.603,50
Aufwendungen für frühere Jahre	-7,02	-5.517,73
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, Vorjahre	1.067,00	0,00
Gewerbesteuer, Vorjahre	-1.026,00	0,00

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

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 auch in 2022 im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie mit Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche 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 2021 im Durchschnitt 13 Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte, drei geringfügig Beschäftigte und einen Auszubildenden).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2021	1.022
Zugänge	64
Abgänge	<u>65</u>
Stand am 31. Dezember 2021	<u>1.021</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.409 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 5.552,33 (Vorjahr: € 5.674,56 erhöht) vermindert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 6.760,00 (Vorjahr: € 7.800,00 erhöht) vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 886.340,00 (Vorjahr: € 893.100,00).

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 Thiel	- stellv. Schriftführerin -	Rechtsanwältin
Ursula Buse		Gärtnermeisterin

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 344.994,92 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 34.500,00 in die gesetzliche Rücklage und € 264.635,33 in die Anderen Ergebnismrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 45.859,59 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2021 in Höhe von € 885.882,33	35.435,29
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen - Freie Rücklagen	<u>10.424,30</u>
	<u>45.859,59.</u>

Papenburg, den 17.05.2022

Der Vorstand:



Siebrands



Leffers



Lüppens

Anlagespiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 01.01.2021 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung	Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 31.12.2020 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.272,70	1.017,20	0,00	0,00	47.289,90	39.814,70	2.913,20	0,00		42.727,90	4.562,00	6.458,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	31.506.734,70	40.650,07	65.215,33	3.020,00	31.485.189,44	12.904.383,13	537.879,02	43.647,95	0,00	13.398.614,20	18.086.575,24	18.602.351,57
Grundstücke ohne Bauten	168.289,45	0,00	0,00	0,00	168.289,45	19.613,45	8.673,67	0,00	0,00	28.287,12	147.802,00	148.676,00
Technische Anlagen	80.235,73	0,00	0,00	0,00	80.235,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.235,73	80.235,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.595,98	0,00	0,00	0,00	255.595,98	135.246,98	12.779,00	0,00	0,00	148.025,98	107.570,00	120.349,00
Anlagen im Bau	154.802,94	17.200,60	0,00	0,00	172.003,54	83.068,94	14.706,60	0,00	0,00	97.775,54	74.228,00	71.734,00
Bauvorbereitungskosten	32.192,34	162.993,17	0,00	0,00	195.185,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.185,51	32.192,34
Geleistete Anzahlungen	52.175,68	585,75	0,00	0,00	52.761,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.761,43	52.175,68
	3.020,00	0,00	0,00	3.020,00	3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	32.253.046,82	221.429,59	65.215,33	0,00	32.412.281,08	13.142.312,50	574.038,29	43.647,95	0,00	13.672.702,84	18.744.357,91	19.107.714,32
	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	32.300.069,52	222.446,79	65.215,33	0,00	32.460.320,98	13.182.127,20	576.951,49	43.647,95	0,00	13.715.430,74	18.749.669,91	19.114.922,32

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt 31.12.2021	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.779.801,79 (8.375.202,64)	692.337,57 (673.643,76)	2.097.137,72 (2.145.074,84)	4.990.326,50 (5.556.484,04)	7.779.801,79 (8.375.202,64)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.729,99 (170.758,83)	4.111,68 (4.101,09)	16.277,12 (16.229,28)	146.341,19 (150.428,46)	166.729,99 (170.758,83)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	714.913,45 (727.331,36)	714.913,45 (727.331,36)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.164,57 (15.667,95)	22.164,57 (15.667,95)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.133,86 (143.554,54)	123.133,86 (143.554,54)				
Sonstige Verbindlichkeiten	73.022,28 (72.398,15)	59.517,22 (58.291,37)	13.505,06 (14.106,78)			
Gesamtbetrag	8.879.765,94 (9.504.913,47)	1.616.178,35 (1.622.590,07)	2.126.919,90 (2.175.410,90)	5.136.667,69 (5.706.912,50)	7.946.531,78 (8.545.961,47)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

