

Geschäftsbericht 2019



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A VORWORT	1
B GENOSSENSCHAFTSORGANE	2
C LAGEBERICHT	3
1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	3
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	3
2.1. RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.2. GESCHÄFTSVERLAUF	4
2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	5
2.3.1 ERTRAGSLAGE	5
2.3.2 VERMÖGENSLAGE	6
2.3.3 FINANZLAGE	7
2.3.4. KAPITALFLUSSRECHNUNG	8
3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	9
3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	9
3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	9
4. PROGNOSEBERICHT	9
D BILANZ	11
E GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	14
F ANHANG	15
G BERICHT DES AUFSICHTSRATES	21

A VORWORT

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

„Wohnen und wohl fühlen“ – so lautet unser Slogan.

Im Corona-Jahr 2020 mögen wir schwerlich daran glauben und hoffen, dass sich unser gesellschaftliches Leben schnell wieder normalisiert und denken mit Freude an das Jahr 2019 zurück.

Urlaub, Reisen, Einkaufen gehen, schwimmen und Restaurants besuchen, alles ohne Mund- und Nasenschutz. Freiheit pur!

Das Jahr 2019 behandelt dieser Geschäftsbericht und es war wieder ein wirtschaftlich gutes Jahr. Der genossenschaftliche Förderauftrag, der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung prägt unsere strategische Unternehmensausrichtung. Und das seit 122 Jahren.

Als modernes Wohnungsunternehmen bieten wir von der Haushaltsgründung bis zur barrierearmen Seniorenwohnung unseren Mietern ein schönes Zuhause, zu moderaten Mietpreisen.

Wir führen im Interesse unserer Mieter umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, energetische Optimierungen sowie umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen durch.

Dadurch sorgen wir für die nachhaltige Vermietbarkeit und sichern Arbeitsplätze im Handwerk-, Industrie- und Dienstleistungsgewerbe.

Das ist regionale Wirtschaftsförderung!

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz und bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt allen Mietern und Mitgliedern sowie den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr Vorstand

Jörg Wieland

Vorstandsvorsitzender

Sabine Dzukowski

Vorstandsmitglied

B GENOSSENSCHAFTSORGANE

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung fasste am 25.06.2019 die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung. Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand in der Mitgliederversammlung. Sie fassen wichtige Entscheidungen in eigener Zuständigkeit und bereiten Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns im Beschlusswege vor.

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis:
Ronald Schminke	Vorsitzender	2020
Gisela Steinmann	Stv. Vorsitzende	2020
Dirk Aue		2021
Rolf Bilstein		2022
Ulrike Heide		2021

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Diese werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt.

Alle zwei Jahre scheiden Mitglieder aus und sind durch Neuwahl zu ersetzen. Wiederwahlen sind zulässig.

Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte eine/n Vorsitzende/n, eine/n stellvertretende/n Vorsitzende/n sowie eine/n Schriftführer/in und dessen/deren Stellvertreter/in.

Der Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die das Gesetz und Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand besteht aus zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsvorsitzenden obliegt die Geschäftsführung. Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle.

Mitglieder des Vorstandes		bestellt bis:
Jörg Wieland	Vorsitzender, hauptamtlich	30.06.2023
Sabine Dzukowski	ehrenamtlich	30.06.2023

Handlungsbevollmächtigte zur Unterstützung des Vorstandes:

Frank Paare	Abt. Finanzbuchhaltung
Daniel Klabunde	Abt. Regie-, WEG- und Hausverwaltung

C LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (Bauverein Münden) wurde am 08. November 1898 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer GnR 110 108 eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Der Bauverein Münden ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes.

Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte, sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Genossenschaft 862 Wohnungen, 217 Garagen, acht Carportstellplätze (davon zwei eigengenutzt im Wiershäuser Weg 17), 124 einfache Parkplätze incl. sechs Besucherparkplätze neben der Geschäftsstelle sowie abzgl. zwei Parkplätze wegen seniorengerechter Parkneuausrichtung, zwei gewerblich genutzte Einheiten (Friseur und Apotheke), eine eigengenutzte Einheit (Lager, Schützenstraße) und eine Geschäftsstelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden.

Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.784,63 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 56,59 Quadratmeter.

Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

200 Wohneinheiten

16 Garagen



2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Sämtliche Immobilien der Genossenschaft liegen im Gebiet Hann. Münden und Dransfeld, davon sind über 80 Prozent modernisiert.

Aufgrund dessen hängt die langfristige Unternehmensentwicklung unter anderem von den demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte, Gemeinden und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsteilmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2019 lebten ca. 25.000 Einwohner mit Hauptwohnung in der Dreiflüsse-Stadt.

Gegenüber den Vorjahren steigen die Einwohnerzahlen wieder. Am Jahresende waren bei unserer Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt acht Wohnungen nicht vermietet. Das sind 0,9 Prozent des Gesamtbestandes.

Im Geschäftsjahr kündigten 116 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 13,45 Prozent und hat sich mit 0,1 Prozentpunkten leicht erhöht.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 6.725 Euro auf 2.802.861,20 Euro erhöht.

Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 4,78 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent (4,77 Euro) erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 1.589.595,30 Euro. Im Schnitt waren das 2,72 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich incl. Energiekosten.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nicht-einbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,28 Prozent der Sollmieten bei den Wohneinheiten.

Das besondere Interesse bei den Investitionen lag bei der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Zwei Gebäude (Wiesenspfad 1 und Vogelbrunnenweg 5 - 9) konnten energetisch saniert werden.

Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 1.529.318,11 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 1.070.426,11 Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 31,35 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 9,41 Euro erfolgswirksam.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung von Bedeutung sind, zeigt die nachfolgende Tabelle.

Unternehmensleistung	2020 Plan TEUR	2019 Plan TEUR	2019 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.836	4.186	4.227
Instandhaltungsaufwendungen	450	485	467
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	330	449	318
Jahresüberschuss	800	333	270

Durchschnitt 14 Mitarbeiter/innen, davon fünf Teilzeitbeschäftigte.
Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Am 31. Dezember 2019 gehörten der Genossenschaft 1.569 Mitglieder mit 7.050 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von

Unternehmensleistung

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 ermittelt worden. Gegenüber den Planungen ergaben sich einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Der Planansatz bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde knapp überschritten.

Bei den Instandhaltungskosten führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu einer gewollten Planunterschreitung. Dazu beigetragen haben außerdem Prolongationen bestehender Kapitalmarktdarlehen mit geringeren Zinssätzen. Aufgrund der Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualtersklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 270.086,87 Euro ab. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden. Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes im

132 Mitgliedern und 467 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 150 Mitgliedern und 294 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Erhaltung und Aufwertung durch Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt als positiv.

Wohnpark Gimte 1

Die Entwicklung des Baugebietes „Wohnpark Gimte 1“ und der Verkauf der Baugrundstücke, entspricht dem satzungsgemäßen Ziel der Teilnahme an der Stadtplanung und -entwicklung. Mit den Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke soll Eigenkapital zur weiteren Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes generiert werden. Die Nachfrage ist gut.



2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1. Ertragslage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlagen stellen sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und werden auf den nachfolgenden Seiten umfassend erläutert und dargestellt:

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	4.310	99,2	4.316	98,3	-6
Bestandsveränderungen	-2	0,0	46	1,0	-48
Gesamtleistung	4.308	99,2	4.362	99,3	-54
Andere betriebliche Erträge	29	0,6	20	0,5	9
Aktivierte Eigenleistungen	8	0,2	7	0,2	1
Betriebsleistung	4.345	100,0	4.389	100,0	-44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.911	-44,0	-1.802	-41,1	-109
Personalaufwand	-807	-18,6	-719	-16,4	-88
Abschreibungen	-865	-19,9	-875	-19,9	10
Andere betriebliche Aufwendungen	-199	-4,6	-209	-4,8	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-306	-7,0	-332	-7,6	26
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-135	-3,1	-135	-3,1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.223	-97,2	-4.072	-92,9	-151
Betriebsergebnis	122	2,8	317	7,2	-195
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	113	2,6	0	0,0	113
Finanzergebnis	3	0,0	3	0,0	0
Neutrales Ergebnis	61	1,4	231	5,3	-170
Gewinnabhängige Steuern	-29	-0,8	-107	-2,4	78
Jahresüberschuss	270	6,0	444	10,1	-174

2.3.2. Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	2	0,0	0
Sachanlagen	20.877	83,4	21.310	85,5	-433
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>20.880</u>	<u>83,4</u>	<u>21.313</u>	<u>85,5</u>	<u>-433</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	<u>9</u>	<u>0,0</u>	<u>5</u>	<u>0,0</u>	<u>4</u>
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	831	3,3	421	1,7	410
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.512	6,0	1.511	6,1	1
Flüssige Mittel	1.596	6,4	1.469	5,9	127
Forderungen und übrige Aktiva	<u>205</u>	<u>0,9</u>	<u>193</u>	<u>0,8</u>	<u>12</u>
	<u>4.144</u>	<u>16,6</u>	<u>3.594</u>	<u>14,5</u>	<u>550</u>
Gesamtvermögen	<u>25.033</u>	<u>100,0</u>	<u>24.912</u>	<u>100,0</u>	<u>121</u>
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.053	12,2	3.070	12,3	-17
Rücklagen	4.151	16,6	3.907	15,7	244
Bilanzgewinn	<u>108</u>	<u>0,4</u>	<u>178</u>	<u>0,7</u>	<u>-70</u>
	<u>7.312</u>	<u>29,2</u>	<u>7.155</u>	<u>28,7</u>	<u>157</u>
Sonderposten	<u>881</u>	<u>3,5</u>	<u>800</u>	<u>3,2</u>	<u>81</u>
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Rückstellungen	575	2,3	479	1,9	96
Übrige Verbindlichkeiten	11	0,0	11	0,0	0
Dauerfinanzierungsmittel	<u>13.744</u>	<u>54,9</u>	<u>14.408</u>	<u>57,9</u>	<u>-664</u>
	<u>14.330</u>	<u>57,2</u>	<u>14.898</u>	<u>59,8</u>	<u>-568</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	485	2,0	149	0,6	336
Erhaltene Anzahlungen	1.574	6,3	1.540	6,2	34
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>451</u>	<u>1,8</u>	<u>370</u>	<u>1,5</u>	<u>81</u>
	<u>2.510</u>	<u>10,1</u>	<u>2.059</u>	<u>8,3</u>	<u>451</u>
Gesamtkapital	<u>25.033</u>	<u>100,0</u>	<u>24.912</u>	<u>100,0</u>	<u>121</u>

2.3.3. Finanzlage

DECKUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	22.523	22.853	-330,0
Vermögenswerte	20.880	21.313	-433,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	1.643	1.540	103,0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.153	3.599	554,0
Finanzierungsmittel	2.510	2.059	451,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	1.643	1.540	103,0

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass aus einer angemessenen Dividende von 3 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 12 Jahren und länger. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

2.3.4. Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung für 2019

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	270,1	443,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	864,6	874,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	96,0	46,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-206,0
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-22,2</u>	<u>-20,7</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.210,5	1.141,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	354,3	-5,2
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-411,1	-48,0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	533,2	-209,4
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	92,3	-158,0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	297,9	311,4
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	29,0	106,6
Ertragsteuerzahlungen	-51,2	-85,0
Auflösung der Sonderposten (neutrale Erträge)	<u>22,2</u>	<u>20,7</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.077,1</u>	<u>1.074,1</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-2,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	290,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-431,0	-864,8
erhaltene Zinsen	<u>2,5</u>	<u>2,8</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-428,5</u>	<u>-574,6</u>
Veränderung der Geschäftsguthaben	-17,2	122,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	503,2	748,1
planmäßige Tilgungen	-1.064,1	-993,8
gezahlte Zinsen	-300,4	-314,2
gezahlte Dividenden	<u>-94,7</u>	<u>-89,7</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-973,2</u>	<u>-527,3</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	675,4	-27,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>750,6</u>	<u>778,4</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.426,0</u>	<u>750,6</u>
Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben	2019 T€	2018 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.426,0	750,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.426,0</u>	<u>750,6</u>

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die mittel- und langfristige Unternehmensplanung gehört in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Als ein wesentlicher Bestandteil des Risikocontrollings, erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplans. Damit wird die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Die Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig darüber informiert.

Unter Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen (Prolongationen) wird permanent der Einsatz von Forward-Darlehen geprüft. Das zurzeit sehr niedrige Zinsniveau begünstigt weitere Investitionen, insbesondere mit KfW-Mitteln.

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir direkt von der Entwicklung Hann. Mündens abhängig. Deshalb beobachten wir kontinuierlich die demografische und wirtschaftliche Datenlage und beteiligen uns aktiv, soweit möglich im Bereich der urbanen Stadtentwicklung.

Die Einhaltung und Überwachung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) wird regelmäßig reflektiert und bei Bedarf angepasst.

Die Preise in der Baubranche haben sich in den letzten Jahren erheblich erhöht (bis zu 25%) und ein Ende ist nicht abzusehen. Der mittlerweile akute Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen. Der Leistungsbezug bei den zur Verfügung stehenden Kapazitäten wird sich zukünftig verteuern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. In diesem Zusammenhang ist mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen, Ratenzahlungen und Einnahmeausfälle 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.

Im Jahr 2020 steht alles unter dem Diktat der Corona-Pandemie, so dass dem Rechnung getragen werden muss. Versammlungen und Sitzungen können gar nicht oder nur unter sehr erschwerten Bedingungen durchgeführt werden. Hygienekonzepte und Vorsichtsmaßnahmen sind seither Begleiter der täglichen Arbeit.

3.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Wohnungsmarkt in Hann. Münden ist maßgeblich gekennzeichnet, durch deutliche Wohnungsnachfragen bei den 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und einem relativ günstigen Mietpreinsniveau.

Als größter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Hann. Münden und Dransfeld sehen wir die Chance, mit unserem nachfrageorientierten Produkt „Wohnen und wohl fühlen“ und einem Bau eines Sechsfamilienhauses unsere gute Wettbewerbsposition in Hann. Münden (Gimte 2) und Dransfeld weiter zu festigen. Eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen war in den vergangenen drei Jahren eindeutig zu spüren. Bei unseren aufwändigen Einzel- und Gebäudemodernisierungen, waren die Wohnungen bereits zu Beginn der Maßnahme gut nachgefragt bzw. bereits wieder vermietet. Innerhalb der Kündigungsfrist gelang überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung. Sobald die COVID-19-Pandemie überwunden ist und nach Rückkehr zu einer normalisierten Lage, gehen wir aufgrund der demografischen Situation davon aus, dass auch in den kommenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen bleibt und gute Vermietungsergebnisse erzielt werden können. Zusammenfassend sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer langfristig ungünstigen Unternehmensentwicklung der Genossenschaft mit negativen Effekten auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage führen könnten.

4. Prognosebericht

Im Zentrum der strategischen Unternehmenspolitik steht der genossenschaftliche Förderauftrag mit einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

In den nächsten Jahren werden weiterhin hohe Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Wertverbesserungen und die Pflege des Wohnumfeldes notwendig sein. Seit 1998 sind ca. 80% des Gebäudebestandes energetisch modernisiert worden. Daran wird weiter festgehalten und gearbeitet. Die energetische Sanierung von Immobilien als ganzheitliche Maßnahme wird weiter fortgesetzt und ist in den Wirtschaftsplänen fest verankert.

Unternehmensleistung

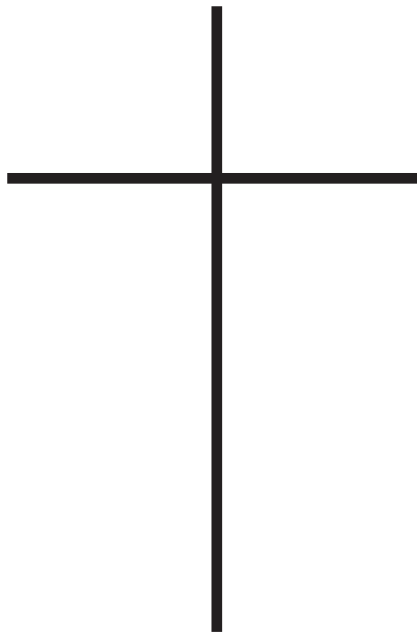
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden mit einer moderat geführten Erhöhung der Nutzungsgebühren steigen. Durch die Aufnahme von KfW-Fremdfinanzierungsmitteln für die Modernisierungsmaßnahmen an unseren Objekten werden die Zinsaufwendungen steigen. Aus dem Jahresüberschuss soll die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt und die Basis für zukünftige Investitionen in die Bestandsimmobilien sowie in Neubauvorhaben verbessert werden.

Hann. Münden, 25. Juni 2020

Jörg Wieland
Vorstandsvorsitzender

Sabine Dzukowski
Ehrenamtl. Vorstandsmitglied

Im Jahr 2019 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder



Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Anmerkung:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht mehr.

Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung

und Anhang

zum 31. Dezember 2019

**Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG**

D BILANZ**AKTIVSEITE**

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.221,00	2.483,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.302.652,29	20.725.571,79
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	415.232,24	425.987,24
3. Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	11.142,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.963,00	37.125,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.137,00	79.193,00
6. Bauvorbereitungskosten	54.676,18	31.099,57
	20.876.803,10	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.300,00	1.300,00
	20.880.324,10	21.313.901,99
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	831.658,84	420.549,96
2. Unfertige Leistungen	1.508.603,95	1.510.856,80
3. Andere Vorräte	3.365,10	106,47
	2.343.627,89	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	97.265,47	105.435,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.019,30	18.774,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.477,80	48.312,68
	191.762,57	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.426.000,26	750.644,39
2. Bausparguthaben	169.557,67	718.831,71
	1.595.557,93	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	17.239,69	19.267,90
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.516,13	5.250,22
	21.755,82	
Bilanzsumme	25.033.028,31	24.911.931,98

PASSIVSEITE

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.738,42	197.976,27
2. der verbleibenden Mitglieder	2.935.152,58	2.866.606,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davonrückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 16.025,74 (Vorjahr: € 30.311,58)	10.920,00	5.460,00
	<u>3.052.811,00</u>	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 27.008,69 (Vorjahr: € 44.394,44)	567.846,41	540.837,72
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 135.043,44 (Vorjahr: € 221.972,18) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 82.875,93 (Vorjahr: € 0,00)	3.287.207,60	3.069.288,23
	<u>4.151.603,30</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	270.086,87	443.944,36
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-162.052,13</u>	-266.366,62
	<u>108.034,74</u>	
	7.312.449,04	7.154.295,26
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	705.861,10	722.328,73
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	174.998,75	77.363,60
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	558.638,70	463.131,83
2. Steuerrückstellungen	32.037,80	50.945,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>469.176,89</u>	114.432,44
	<u>1.059.853,39</u>	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.154.405,96	13.774.046,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.627,06	640.482,26
3. Erhaltene Anzahlungen	1.573.618,51	1.539.509,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.743,00	52.030,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.080,47	96.962,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 20.460,02 (Vorjahr: € 21.108,91)	202.226,44	178.312,37
	<u>15.735.701,44</u>	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>44.164,59</u>	<u>48.092,25</u>
Bilanzsumme	<u><u>25.033.028,31</u></u>	<u><u>24.911.931,98</u></u>

E GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.227.195,32	4.231.467,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	635.590,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	41.829,95	43.857,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>40.606,24</u>	40.243,33
	4.945.221,51	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	549.101,30	45.859,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.740,00	6.520,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	89.904,55	252.040,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.910.941,82	-1.802.114,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.058.299,29</u>	0,00
	-2.969.241,11	
6. Rohergebnis	2.622.726,25	2.817.873,19
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-589.042,83	-560.097,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 90.706,03 (Vorjahr: € 37.705,45)	-217.935,79	-158.423,03
	-806.978,62	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-864.615,03	-874.952,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-209.545,33	-216.465,73
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,00	48,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.490,09	2.840,63
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 15.894,00 (Vorjahr: € 16.324,00)	-318.312,04	-332.491,27
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-29.020,06</u>	<u>-106.589,65</u>
14. Ergebnis nach Steuern	396.785,26	571.742,03
15. Sonstige Steuern	<u>-126.698,39</u>	<u>-127.797,67</u>
16. Jahresüberschuss	270.086,87	443.944,36
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-162.052,13</u>	<u>-266.366,62</u>
18. Bilanzgewinn	<u>108.034,74</u>	<u>177.577,74</u>

F. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Es wurden keine Fremdkapalkosten in die aktivierten Herstellungskosten mit einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts und andere Bauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt.

Wegen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurde in 2019 die Restnutzungsdauer für das Objekt Vogelbrunnenweg 5-9, in Hann. Münden auf 60 Jahre erhöht.

Die Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie SWRL 2012 ermittelt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

Betriebs und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis € 250) werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) von mehr als € 250 bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs bis auf den Erinnerungswert von € 1 voll abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für Modernisierungsmaßnahmen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bewertet.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der FifoMethode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet; nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand wurden wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt. Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Ri-

siken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt.

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn und Gehaltssteigerung von 2% (Rententrend 2%, Aktiventrend 1,5% und Fluktuation 0,00%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,71% (Vorjahr: 3,21%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten der Aufwandsposten "Sonstigen betrieblichen Aufwand" der Rückstellung zugeführt. Zum 31.12.2019 sind noch € 27.159,30 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	540.837,72	0,00	27.008,69	567.846,41
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnismrücklagen	3.069.288,23	82.875,93	135.043,44	3.287.207,60
Summe	<u>3.906.675,24</u>	<u>82.875,93</u>	<u>162.052,13</u>	<u>4.151.603,30</u>

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG i. H. von € 8.937,61 (Vorjahr: € 5.653,96) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält zum 31.12.2019: € 1.508.603,95 (Vorjahr: € 1.510.856,80) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handels-

rechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden zwei Sonderposten für KfW-Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden. Im Wirtschaftsjahr 2019 werden weitere Sonderposten für KfW-Tilgungszuschüsse gebildet und über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bisherigen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 64.440. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	35.371,15
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	25.049,55
Urlaubsrückstellung	31.800,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	4.200,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	16.400,00
zu erbringende Erschließungskosten	356.356,19
Summe	469.176,89

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitsspiegel. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Ab-

schlussstichtag rechtlich entstanden sind.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung *)
	31.12.2019 €	< 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.154.405,96 (13.774.046,82)	1.652.992,30 (1.154.648,42)	4.430.476,91 (5.061.981,76)	7.070.936,75 (7.557.416,64)	13.154.405,96 (13.774.046,82)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.627,06 (640.482,26)	50.186,59 (43.528,63)	195.524,05 (189.494,07)	358.916,42 (407.459,56)	604.627,06 (640.482,26)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.573.618,51 (1.539.509,08)	1.573.618,51 (1.539.509,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.743,00 (52.030,00)	59.743,00 (52.030,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.080,47 (96.962,34)	141.080,47 (96.962,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	202.226,44 (178.312,37)	190.738,07 (167.624,38)	11.488,37 (10.687,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	15.735.701,44 (16.281.342,87)	3.668.358,94 (3.054.302,85)	4.637.489,33 (5.262.163,82)	7.429.853,17 (7.964.876,20)	13.759.033,02 (14.414.529,08)	

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	74.973,75	0,00	0,00	0,00	74.973,75	72.490,75	262,00	0,00	72.752,75	2.221,00	2.483,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	35.163.339,90	400.425,66	0,00	0,00	35.563.765,56	14.437.768,11	823.345,16	0,00	15.261.113,27	20.302.652,29	20.725.571,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten	734.739,32	0,00	0,00	0,00	734.739,32	308.752,08	10.755,00	0,00	319.507,08	415.232,24	425.987,24
Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	0,00	0,00	0,00	11.142,39	0,00	0,00	0,00	0,00	11.142,39	11.142,39
Technische Anlagen und Maschinen	328.344,78	0,00	0,00	0,00	328.344,78	291.219,78	11.162,00	0,00	302.381,78	25.963,00	37.125,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.452,23	7.034,87	0,00	0,00	305.487,10	219.259,23	19.090,87	0,00	238.350,10	67.137,00	79.193,00
Bauvorbereitungskosten	31.099,57	23.576,61	0,00	0,00	54.676,18	0,00	0,00	0,00	0,00	54.676,18	31.099,57
Finanzanlagen	36.567.118,19	431.037,14	0,00	0,00	36.998.155,33	15.256.999,20	864.353,03	0,00	16.121.352,23	20.876.803,10	21.310.118,99
Andere Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	36.643.391,94	431.037,14	0,00	0,00	37.074.429,08	15.329.489,95	864.615,03	0,00	16.194.104,98	20.880.324,10	21.313.901,99

D. Sonstige Angaben**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen zur Erschließung des Baugebiets Gimte 1 betragen zum 31.12.2019 T€ 1.203.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2019 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2019	1.587
Zugang 2019	132
Abgang 2019	<u>150</u>
Ende 2019	1.569

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 68.546,57 erhöht. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 7.560,00 vermindert und beträgt am 31.12.2019 € 658.980,00.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Organe der Genossenschaft**Mitglieder des Vorstandes**

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Sozialarbeiterin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	Vorsitzender	Maurer
Gisela Steinmann	Stellvertr. Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin a.D.
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Rolf Bilstein		Geschäftsführer
Dirk Aue		Amtsleiter

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der CoronaPandemie, ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und der liquiditäts und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

F. Verwendung des Bilanzgewinns**Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,**

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	270.086,87
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 %	
in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	27.008,69
und gem. § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe n der Satzung in	
andere Ergebnisrücklagen (Sonstige Rücklagen) eingestellt wurden,	<u>135.043,44</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	108.034,74
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten	
Geschäftsguthaben am 01.01.2019, 3% auf Pflichtanteile	
und 3 % auf freiwillige Anteile.	85.998,18
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (Sonstige Rücklagen)	<u>22.036,56</u>

Hann. Münden, 25.06.2020

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Ihr Vorstand

Jörg Wieland
Vorstandsvorsitzender

Sabine Dzukowski
Vorstandsmitglied

G Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat in guter und konstruktiver Zusammenarbeit die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt. Gemäß § 24 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft haben sich die Mitglieder des Gremiums intensiv auseinandergesetzt. In vier Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat beim Vorstand in mündlicher und schriftlicher Form über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens informiert. Sämtliche Maßnahmen und Planungen wurden konstruktiv und kritisch begleitet. Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in ständigem Kontakt.

Geschäftspolitische Entscheidungen, die satzungsgemäß der Zustimmung oder der Unterrichtung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und die erforderlichen Beschlüsse wurden satzungsgemäß gefasst. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist geprägt durch den in der Satzung verankerten Auftrag, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. Die Wiedervermietungsquote ist ein Beleg für die hervorragende Arbeit bei der Vermittlung von Wohnraum und Attraktivität unseres Angebotes.

Zu diesem Erfolg tragen auch die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, energetische Optimierungsmaßnahmen sowie umfangreiche Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserungen bei. Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung. Der Lagebericht stellt die Situation der Genossenschaft realistisch dar.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Kontaktbeschränkungen, von seiner Sonderkompetenz Gebrauch gemacht und den abschließenden Beschluss über die Gewinnverwendung gefasst.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitgliedern des Vorstandes, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hann. Münden, 25.06.2020

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wir beraten Sie gern:
05541 956080



Gemeinnütziger Bauverein
Münden eG

Unsere Dienstleistungen

- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Optimierung von Wartungs- und Versicherungsverträgen
- Beratung und Überwachung von Firmen

Wir bieten eine 24 h-Notdiensthotline, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam.

**Ihre kompetente
Hausverwaltung in Hann. Münden**

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden
www.bauverein-muenden.de, info@bauverein-muenden.de

Unsere Dienstleistungen

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes
- Vermietung eigener Garagen und Stellplätze
- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Wir bieten einen Notdienst, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Team

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17
34346 Hann. Münden

☎ 05541 956080

Fax 05541 956088

Email: info@bauverein-muenden.de

www.bauverein-muenden.de