

Geschäftsbericht 2020



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A VORWORT	2
B GENOSSENSCHAFTSORGANE	3
C LAGEBERICHT	4
1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	4
2 WIRTSCHAFTSBERICHT	4
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.2 GESCHAFTSVERLAUF	7
2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	8
2.3.1 ERTRAGSLAGE	8
2.3.2 VERMÖGENSLAGE	9
2.3.3 FINANZLAGE	10
2.3.4 KAPITALFLUSSRECHNUNG	11
2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	12
3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT	13
3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	13
3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	13
4 PROGNOSEBERICHT	14
D BILANZ	16
E GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
F ANHANG	20
G BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26

A. VORWORT

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

leider haben sich im Corona-Jahr 2020 unsere schlimmsten Befürchtungen bewahrheitet. Das gesamte gesellschaftliche Leben wurde runtergefahren. Restaurants, Geschäfte, Schulen und weitere Einrichtungen wurden geschlossen. In den Krankenhäusern arbeitete das Personal bis zur Erschöpfung und leistete Übermenschliches.

Dafür müssen wir sehr dankbar sein!

2020 war trotz Corona für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wirtschaftlich ein gutes Jahr und wir konnten den genossenschaftlichen Förderauftrag erfolgreich weiter fortsetzen.

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

Ein besonderer Dank gilt allen Mietern/innen 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 tagte coronabedingt in 2020 nicht. Der Aufsichtsrat machte deshalb von seiner Sonderkompetenz Gebrauch und beschloss den Jahresabschluss 2020 einschließlich Dividendenvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurden noch nicht entlastet, das muss durch die Mitgliederversammlung nachgeholt werden. 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 scheidet 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

des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

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 Wohnungsverversorgung. Der Bauverein Münden ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes.

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

Am 31. Dezember 2020 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 48.807,62 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 56,62 Quadratmeter.

Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

215 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, Gemeinde und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2020 lebten ca. 25.100 Einwohner mit Hauptwohnung in der Stadt Hann. Münden. Der moderate Anstieg der Einwohnerzahlen hält weiter an.

Corona-Pandemie

Im Januar 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) von Asien kommend weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Es ergaben sich keine erheblichen Einflüsse auf die Geschäftsgänge. Es wurden aber besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen: partielles Arbeiten im Mobile-Office, Schließung der Geschäftsstelle, Erstellen eines Hygienekonzeptes. Es wurden keine finanziellen Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand beantragt bzw. gewährt, z.B. Kurzarbeitergeld, Zuschüsse, steuerliche Erleichterungen.

Fluktuation

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 120 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 13,92 % und einer Erhöhung zum Vorjahr (13,45 %) von 0,47 %. Insgesamt wurden 86 Mietverhältnisse vereinbart. Im Bestand zogen acht Mietparteien um, zehn Mietverträge mussten aufgrund eines Zu- oder Wegzugs geändert werden und ein Mietvertrag musste wegen familiärer Veränderungen (Tod) geändert werden.

Bei 15 Mietverträgen wurde eine Ergänzung des Nutzungsvertrages vorgenommen (z.B. Mieterhöhung wegen Modernisierung).

Betriebskosten

Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung

Die Kosten für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sind im Vergleich zum Vorjahr um 17% gestiegen.

Müllbeseitigung

Der Landkreis Göttingen hat die Gebühren im Vergleich zum Vorjahr für Restabfall und Kompost um rund 6% erhöht, was zu einer Kostensteigerung der Positionen „Müllgebühren“ in den Betriebskostenabrechnungen geführt hat. Für das Jahr 2021 ist mit gleichbleibenden Kosten zu rechnen.

Kosten der Objektpflege

Die Objektpflegekosten, die den Winterdienst und die Gartenpflegearbeiten beinhalten, wurden ab 04/2019 neu vergeben, wodurch erhebliche Kosten eingespart werden konnten. Für das Jahr 2020 fielen die Kosten durch die Mehrwertsteuersenkung 7-12/2020 geringer aus. Für das Jahr 2021 steigen die Kosten wieder an.

Kosten des Versorgers (Strom/Gas/Wasser) 2020

Die Grundpreise der Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH (VHM) beim Strom, Gas, Wasser sind im Jahr 2020 konstant geblieben. Im Jahr 2020 erhöhte sich der Brutto-Arbeitspreis beim Strom von EUR 25,08 auf EUR 26,76. Die Kosten für Schmutzwasser stiegen von EUR 2,72 pro m³ auf EUR 2,87 pro m³. Die Niederschlagswassergebühr sank von EUR 0,32 pro m³ auf EUR 0,30 pro m³. Die Preise sollen für 2021 stabil bleiben. Anzumerken ist, dass der gesamte Verbrauch 2020 mit dem verminderten Mehrwertsteueratz von 16% bzw. 5% für Wasser von den VHM abgerechnet worden ist.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um EUR 22.160 auf EUR 2.825.022,16 erhöht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug EUR 4,78 mtl.. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf EUR 1.598.608,27.

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 1,33% der Sollmieten bei den Wohneinheiten. Das besondere

Interesse bei den Investitionen lag bei der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes.

Fünf Gebäude (Begemannstr. 1 und 2, Wiershäuser Weg 59, 61 und 63) konnten energetisch saniert werden. Am Wittenborn 7 in Hann. Münden wurde mit dem Bau einer 4-gruppigen Kita begonnen.

Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 4.187.329,28 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 3.830.344,05 Euro enthalten.

Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 85,79 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 7,31 Euro erfolgswirksam.

Modernisierung und Instandhaltung

Umfangreiche Baumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir die Gebäude Begemannstraße 1 und 2 sowie den Wiershäuser Weg 59-63 mit 29 Wohnungen grundlegend saniert und modernisiert. Die Gebäude erhielten neue Ziegeldächer, die Fassaden, Keller und oberste Geschossdecken (Dachboden) wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und es wurden neue, dreifachverglaste Fenster eingebaut. Zusätzlich sind die Haustüren und Briefkasten- und Klingelanlagen erneuert, Vordächer angebracht und Gegensprechanlagen für die Sicherheit der Bewohner installiert worden. Im Inneren der Gebäude wurden die alten Gasetagenheizungen gegen eine neue, effiziente Zentralheizung mit Solaranlage und Wohnungsstationen ersetzt.

Aufgrund dieser Maßnahmen werden unsere Mieter je nach persönlichem Nutzerverhalten Energie und somit Kosten sparen. Weiterhin wurden sämtliche Sanitärleitungen vom Keller bis zur letzten Zapfstelle in den Wohnungen erneuert. In diesem Zuge erhielten die Wohnungen neue, moderne Bäder mit ebenerdigen Duschen. Auch die in die Jahre gekommenen Wohnungseingangstüren wurden gegen neue, schallschutz- und einbruchssichere Türen ausgetauscht. Als letzte Maßnahme wurden dann noch die Treppenhäuser modernisiert und gestrichen sowie die Beleuchtung erneuert.



Erschließung des Neubaugebietes „Wohnpark Gimte 1“



Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Erschließung von 35 Baugrundstücken erfolgreich abgeschlossen. Sämtliche Grundstücke sind verkauft worden und ein Großteil der Grundstücke sind bereits bebaut. Auf einem Grundstück wurde ein Blockheizkraftwerk der Versorgungsbetriebe Hann. Münden errichtet, das die Häuser mit Wärme und Warmwasser versorgt.

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.

Bau der Kindertagesstätte Kunterbunt am Wittenborn

Ein weiteres großes Projekt im Geschäftsjahr 2020 war der Bau einer Kindertagesstätte „Am Wittenborn“. Hier wurde im Spätsommer 2020 mit den Bauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung erfolgte wie geplant zum 01.06.2021. Es freuen sich bis zu 80 Kinder über ein neues Spielparadies.



Wohnungsmodernisierungen



Es wurden zehn umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden in die Bäder und Küchen neue Fliesenspiegel, Wasserleitungen und Sanitäröbekte gebaut. Die Elektroverteilungen, Wohnungseingangs - und Zimmertüren wurden erneuert sowie entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.

2.2. Geschäftsverlauf

Unternehmensleistung

Durch die Corona-Pandemie kam es zu keinen wesentlichen Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen für das Jahr 2020. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 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 Planüberschreitung. Dazu beigetragen haben außerdem Prolongationen bestehender Kapitalmarktdarlehen mit geringeren Zinssätzen. Aufgrund der Verlängerung von Restnutzungsauern in einigen Baualtersklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 263.256,18 ab. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Personal

Die Genossenschaft beschäftigt am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes im Durchschnitt 14 Mitarbeiter/innen, davon vier Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütungen

erfolgen nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mitgliederstand

Am 31. Dezember 2020 gehören der Genossenschaft 1.557 Mitglieder mit 7.301 Geschäftsanteilen an. Es gibt einen saldierten Abgang von 12 Mitgliedern und eine saldierte Zunahme von 251 Geschäftsanteilen.

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.

Der Vorstand beurteilt die Entwicklung des Wohnungsbauunternehmens insgesamt als positiv.

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2019	2020
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.569 (- 18)	1.557 (- 12)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	7.050 (+ 147)	7.301 (+ 251)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	862	862
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	25.033	27.903
Anlagevermögen TEUR	20.880	23.776
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.935	3.045
Rücklagen TEUR	7.312	7.559
Bilanzgewinn EUR	108.034	105.302
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	4.227	4.284
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.910	1.835
<u>Neubautätigkeit:</u>		
• Wohnungen	0	0
• Bau einer KiTa (Baubeginn 2020, Ende 2021)	0	1
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carport	0	0

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
ERTRAGSLAGE					
Umsatzerlöse	4.373	98,7	4.310	99,2	63
Besandsveränderungen	25	0,6	-2	0,0	27
Gesamtleistung	4.398	99,3	4.308	99,2	90
Anderer betriebliche Erträge	19	0,4	29	0,6	-10
Aktivierete Eigenleistungen	14	0,3	8	0,2	6
Betriebsleistung	4.431	100,0	4.345	100,0	86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.835	-41,4	-1.911	-44,0	76
Personalaufwand	-804	-18,1	-807	-18,6	3
Abschreibungen	-934	-21,1	-865	-19,9	-69
Anderer betriebliche Aufwendungen	-189	-4,3	-199	-4,6	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-285	-6,4	-306	-7,0	21
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-134	-3,0	-135	-3,1	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.181	-94,3	-4.223	-97,2	42
Betriebsergebnis	250	5,7	122	2,8	128
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	35	0,8	113	2,6	-78
Finanzergebnis	0	0,0	3	0,0	-3
Neutrales Ergebnis	28	0,6	61	1,4	-33
Gewinnunabhängige Steuern	-50	-1,1	-29	-0,7	-21
Jahresüberschuss	263	6,0	270	6,1	-7

2.3.2. Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	0,1	2	0,0	25
Sachanlagen	23.749	85,1	20.877	83,4	2.872
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>23.777</u>	<u>85,2</u>	<u>20.880</u>	<u>83,4</u>	<u>2.897</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	12	0,0	9	0,0	3
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	338	1,2	831	3,3	-493
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.535	5,5	1.512	6,0	23
Flüssige Mittel	1.949	7,0	1.596	6,4	353
Forderungen und übrige Aktiva	293	1,1	205	0,9	88
	<u>4.115</u>	<u>14,8</u>	<u>4.144</u>	<u>16,6</u>	<u>-29</u>
Gesamtvermögen	<u>27.904</u>	<u>100,0</u>	<u>25.033</u>	<u>100,0</u>	<u>2.871</u>
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.122	11,2	3.053	12,2	69
Rücklagen	4.332	15,5	4.151	16,6	181
Bilanzgewinn	105	0,4	108	0,4	-3
	<u>7.559</u>	<u>27,1</u>	<u>7.312</u>	<u>29,2</u>	<u>247</u>
Sonderposten	875	3,1	881	3,5	-6
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Rückstellungen	603	2,2	575	2,3	28
Übrige Verbindlichkeiten	13	0,0	11	0,0	2
Dauerfinanzierungsmittel	14.939	53,5	13.744	54,9	1.195
	<u>15.555</u>	<u>55,7</u>	<u>14.330</u>	<u>57,2</u>	<u>1.225</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	618	2,2	485	2,0	133
Erhaltene Anzahlungen	1.613	5,8	1.574	6,3	39
Finanzierungsmittel UV	730	2,7	0	0,0	730
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	954	3,4	451	1,8	503
	<u>3.915</u>	<u>14,1</u>	<u>2.510</u>	<u>10,1</u>	<u>1.405</u>
Gesamtkapital	<u>27.904</u>	<u>100,0</u>	<u>25.033</u>	<u>100,0</u>	<u>2.871</u>

2.3.3. Finanzlage

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE			
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	23.989	22.523	1.466,0
Vermögenswerte	23.777	20.880	2.897,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	<u>212</u>	<u>1.643</u>	<u>-1.431,0</u>
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.127	4.153	-26,0
Finanzierungsmittel	3.915	2.510	1.405,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	<u>212</u>	<u>1.643</u>	<u>-1.431,0</u>

2.3.4. Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung für 2020

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	263,2	270,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	933,9	864,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	27,6	96,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-26,2</u>	<u>-22,2</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.200,5	1.210,5
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	160,2	354,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	493,6	-411,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-196,6	533,2
Zunahme sonstiger Passiva	517,6	92,3
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	283,4	297,9
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	49,7	29,0
Ertragsteuerzahlungen	-92,0	-51,2
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>26,2</u>	<u>22,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.442,6</u>	<u>2.077,1</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-27,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.803,1	-431,0
erhaltene Zinsen	<u>0,3</u>	<u>2,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.830,0</u>	<u>-428,5</u>
Veränderung der Geschäftsguthaben	69,3	-17,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.101,3	503,2
planmäßige Tilgungen	-1.125,8	-1.064,1
außerplanmäßige Tilgungen	-29,5	0,0
gezahlte Zinsen	-283,7	-300,4
gezahlte Dividenden	<u>-85,9</u>	<u>-94,7</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.645,7</u>	<u>-973,2</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	258,3	675,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.426,0</u>	<u>750,6</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.684,3</u>	<u>1.426,0</u>
Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben	2020	2019
	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.684,3</u>	<u>1.426,0</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.684,3</u>	<u>1.426,0</u>

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in Tsd. € 2020		2020	in Tsd. € 2019		2019
Eigenkapitalquote						
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	8.089,21			7.752,88		
Bilanzsumme	27.903,78		28,99%	25.033,03		30,97%
Anlageintensität						
Anlagevermögen	23.776,75			20.880,32		
Bilanzsumme	27.903,78		85,21%	25.033,03		83,41%
Fremdkapitalkosteneinsatz						
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	270,32			289,72		
Langfristiges Fremdkapital	14.939,37		1,81%	13.743,67		2,11%
Fremdfinanzierung des Umsatzes						
Langfristiges Fremdkapital	14.939,37			13.743,67		
Umsatzerlöse	6.367,02		234,64%	4.945,22		277,92%
Eigenkapitalrentabilität						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	313,0			299,1		
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	8.089,21		3,87%	7.752,88		3,86%
Gesamtrentabilität						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	613,30			617,42		
Bilanzsumme 31.12.	27.903,78		2,20%	25.033,03		2,47%
Umsatzrentabilität						
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	313,0			299,1		
Umsatzerlöse	6.367,02		4,92%	4.945,22		6,05%
Erlösschmälerungsquote						
Erlösschmälerungen	37,64			35,85		
Gesamtsolliemite	2.825,02		1,3%	2.802,86		1,28%
Finanzkraft						
Cashflow nach DVFAVG	1.200,50			1.210,50		
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	14.939,37		6,04%	13.743,67		8,81%
Anlagendeckungsgrad II						
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung. +Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KfW	23.631,21			22.083,07		
Anlagevermögen	23.776,75		99,39%	20.880,32		105,76%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche						
Wohn- und Nutzfläche m ² (Stichtag 31.12.2019)	49.098			49.205		
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	270,32		5,51 €	289,72		5,69 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kalmmiete						
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	270,32			289,72		
Gesamtsolliemite abzgl. Erlösschmälerung	2.787,38		9,70%	2.767,01		10,47%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kalmmiete						
Zinsen u.a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.396,16			1.353,85		
Gesamtsolliemite abzgl. Erlösschmälerung	2.787,38		50,09%	2.767,01		48,93%
Dynamischer Verschuldungsgrad						
Fremdkapital	15.669,37			13.743,67		
Cashflow nach DVFAVG	1.200,50		13 Jahre 13,05%	1.210,50		11,4 Jahre 11,35%

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 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.

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. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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 ein relativ günstiges Mietpreinsniveau.

Als größter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Hann. Münden und Dransfeld sehen wir die Chance, mit unserem nachfrageorientierten Produkt „Wohnen und wohl fühlen“ unsere gute Wettbewerbsposition in Hann. Münden 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. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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.

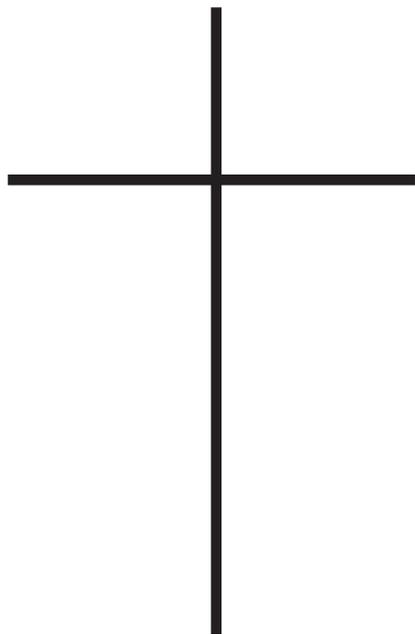
Hann. Münden, 25. Juni 2021

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Sabine Dzukowski

Im Jahr 2020 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.

Jahresabschluss

- **Bilanz**
- **Gewinn- und Verlustrechnung**

und Anhang

zum 31. Dezember 2020

**Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG**

AKTIVSEITE

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.979,00	2.221,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.922.416,79	20.302.652,29
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	404.477,24	415.232,24
3. Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	11.142,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.363,00	25.963,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.923,00	67.137,00
6. Anlagen im Bau	1.283.935,90	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>34.210,05</u>	54.676,18
	23.748.468,37	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>1.300,00</u>	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	23.776.747,37	20.880.324,10
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	338.100,46	831.658,84
2. Unfertige Leistungen	1.533.325,20	1.508.603,95
3. Andere Vorräte	<u>1.260,22</u>	3.365,10
	1.872.685,88	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	89.218,69	97.265,47
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	82.010,00	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.929,80	55.019,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.255,05</u>	39.477,80
	278.413,54	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.684.271,98	1.426.000,26
2. Bausparguthaben	<u>264.481,38</u>	169.557,67
	1.948.753,36	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	15.211,48	17.239,69
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>11.971,30</u>	4.516,13
	27.182,78	
Bilanzsumme	<u>27.903.782,93</u>	<u>25.033.028,31</u>

PASSIVSEITE

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.920,18	106.738,42
2. der verbleibenden Mitglieder	3.045.792,65	2.935.152,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 13.373,33 (Vorjahr: € 16.025,74)	420,00	10.920,00
	<u>3.122.132,83</u>	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 26.325,62 (Vorjahr: € 27.008,69)	594.172,03	567.846,41
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 131.628,09 (Vorjahr: € 135.043,44) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 22.036,56 (Vorjahr: € 82.875,93)	3.440.872,25	3.287.207,60
	<u>4.331.593,57</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	263.256,18	270.086,87
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-157.953,71</u>	-162.052,13
	<u>105.302,47</u>	
Eigenkapital insgesamt	7.559.028,87	7.312.449,04
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	689.393,46	705.861,10
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	185.484,11	174.998,75
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	585.787,57	558.638,70
2. Steuerrückstellungen	4.773,00	32.037,80
3. Sonstige Rückstellungen	<u>629.908,75</u>	469.176,89
	1.220.469,32	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.124.560,96	13.154.405,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	559.275,62	604.627,06
3. Erhaltene Anzahlungen	1.613.106,77	1.573.618,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.871,15	59.743,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.353,63	141.080,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 20.801,73 (Vorjahr: € 20.460,02)	224.231,00	202.226,44
	<u>18.208.399,13</u>	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>41.008,04</u>	<u>44.164,59</u>
Bilanzsumme	<u><u>27.903.782,93</u></u>	<u><u>25.033.028,31</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.284.782,66	4.227.195
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.993.710,00	635.590
c) aus Betreuungstätigkeit	45.241,30	41.829
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>43.282,44</u>	40.606
	6.367.016,40	
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-475.998,48	549.101
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	13.740,00	7.740
4. Sonstige betriebliche Erträge	54.196,31	89.904
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.835.239,17	-1.910.941
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.434.291,21</u>	-1.058.299
	<u>-3.269.530,38</u>	
6. Rohergebnis	2.689.423,85	2.622.726
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-652.903,40	-589.042
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 24.733,11 (Vorjahr: € 90.706,03)	-160.147,38	-217.935
	<u>-813.050,78</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-933.920,78	-864.615
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-195.403,03	-209.545
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,00	40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	261,97	2.490
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 14.924,00 (Vorjahr: € 15.894,00)	-300.712,08	-318.312
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-49.707,85</u>	<u>-29.020</u>
14. Ergebnis nach Steuern	396.931,30	396.785
15. Sonstige Steuern	<u>-133.675,12</u>	<u>-126.698</u>
16. Jahresüberschuss	263.256,18	270.086
17. Einstellung in Ergebnissrücklagen	<u>-157.953,71</u>	<u>-162.052</u>
18. Bilanzgewinn	<u><u>105.302,47</u></u>	<u><u>108.034</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 31.12.2020 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 aktuellen Fassung (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 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. Die im Umlaufvermögen aktivierten Herstellungskosten für Grundstücke ohne Bauten im Zustand der Erschließung enthalten Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 15.088,98 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 3 S. 2 HGB).

Die im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktivierten nachträglichen Herstellungskosten enthalten angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von € 13.740,00 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB).

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 Geschäftsbauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Nach umfangreichen Modernisierungen werden Restnutzungsdauern nach der Methodik der Sachwertrichtlinie erhöht. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2020 die Restnutzungsdauern für drei Objekte auf 43 bzw. 44 Jahre erhöht. Die Restnutzungsdauer wurde in Anwendung der Sachwertrichtlinie (SW RL 2012) ermittelt.

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

Anlagen im Bau

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Bauvorhaben.

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 Fifo Methode 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 Risiken 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 2,30% (Vorjahr: 2,71%) 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 31.12.2020 sind noch € 21.727,43 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

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 in Höhe von € 12.220,59 (Vorjahr: € 8.937,61) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält zum 31.12.2020: € 1.533.325,20 (Vorjahr: € 1.508.603,95) 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.

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	567.846,41	0,00	26.325,62	594.172,03
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.287.207,60</u>	<u>22.036,56</u>	<u>131.628,09</u>	<u>3.440.872,25</u>
Summe	<u>4.151.603,30</u>	<u>22.036,56</u>	<u>157.953,71</u>	<u>4.331.593,57</u>

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeiträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelausschreibung 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 2020 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 € 64.180. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	24.439,57
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	25.516,55
Urlaubsrückstellung	23.900,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	4.900,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen zu erbringende Erschließungskosten	16.850,00
Summe	<u>534.302,63</u>
	<u>629.908,75</u>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	74.973,75	27.198,65	0,00	0,00	102.172,40	72.762,75	2.440,65	0,00	75.193,40	26.979,00	2.221,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	35.563.765,56	2.481.539,02	0,00	23.576,61	38.068.881,19	15.261.113,27	885.351,13	0,00	16.146.464,40	21.922.416,79	20.302.652,29
Grundstücke mit Geschäftsbauten	734.739,32	0,00	0,00	0,00	734.739,32	319.507,08	10.755,00	0,00	330.262,08	404.477,24	415.232,24
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	302.381,78	10.600,00	0,00	312.981,78	15.363,00	25.963,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.487,10	34.560,00	0,00	0,00	340.047,10	238.350,10	24.774,00	0,00	263.124,10	76.923,00	67.137,00
Anlagen im Bau	0,00	1.280.606,70	0,00	3.329,20	1.283.935,90	0,00	0,00	0,00	0,00	1.283.935,90	0,00
Bauvorbereitungskosten	54.676,18	6.439,68	0,00	-26.905,81	34.210,05	0,00	0,00	0,00	0,00	34.210,05	54.676,18
Finanzanlagen	36.998.155,33	3.803.145,40	0,00	0,00	40.801.300,73	16.121.352,23	931.480,13	0,00	17.052.832,36	23.748.468,37	20.876.803,10
Anderer 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	37.074.429,08	3.830.344,05	0,00	0,00	40.904.773,13	16.194.104,98	933.920,78	0,00	17.128.025,76	23.776.747,37	20.880.324,10

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 Abschlussstichtag 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		gesichert	Art der Sicherung *)
	31.12.2020 €	< 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.124.560,96 (13.154.405,96)	2.035.490,63 (1.652.992,30)	5.593.311,92 (4.430.476,91)	7.495.758,41 (7.070.936,75)	15.124.560,96 (13.154.405,96)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	559.275,62 (604.627,06)	44.122,37 (50.186,59)	200.922,19 (195.524,05)	314.231,06 (358.916,42)	559.275,62 (604.627,06)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.613.106,77 (1.573.618,51)	1.613.106,77 (1.573.618,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.871,15 (59.743,00)	67.871,15 (59.743,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.353,63 (141.080,47)	619.353,63 (141.080,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	224.231,00 (202.226,44)	211.182,31 (190.738,07)	13.048,69 (11.488,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	18.208.399,13 (15.735.701,44)	4.591.126,86 (3.668.358,94)	5.807.282,80 (4.637.489,33)	7.809.989,47 (7.429.853,17)	15.683.836,58 (13.759.033,02)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen zur Erschließung des Baugebiets Gimte 1 betragen zum 31.12.2020 T€ 14.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2020 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 4 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	1.569
Zugang 2020	100
Abgang 2020	<u>112</u>
Ende 2020	<u>1.557</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 110.640,07 erhöht.

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	Stellvertretene Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin a. D.
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Rolf Bilstein		Geschäftsführer
Dirk Aue		Amtsleiter

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.

E. Sonstige Angaben

Im Zusammenhang mit der Corona Pandemie, ist in 2021 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. Aus den Er-

fahrungen des Jahres 2020 bis Berichterstellung, sind keine Vorgänge von besonderer oder bestandsgefährdender Bedeutung erkennbar. 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 Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	263.256,18
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	26.325,62
und gemäß § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe n in der Satzung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen) eingestellt wurden	<u>131.628,09</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn	105.302,47
zu verwenden:	
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2020, 3 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile	<u>88.072,00</u>
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen)	<u>17.230,47</u>

Hann. Münden, 25. Juni.2021

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Sabine Dzukowski

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat insbesondere die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch 2020 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In drei Sitzungen des Aufsichtsrates, die im Jahr 2020 aufgrund der Pandemie überwiegend schriftlich und im Umlaufverfahren stattgefunden haben, hat sich der Aufsichtsrat mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2019 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Hann. Münden, 25. Juni 2021

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Den Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgestellt. Turnusgemäß wären Frau Gisela Steinmann und Herr Ronald Schminke in 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Da aber coronabedingt keine Mitgliederversammlung stattfand, blieben entsprechend dem o.a. Corona-Gesetz beide Mitglieder des Aufsichtsrates im Amt, solange bis bei einer Lockerung der Pandemiebestimmungen eine Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 stattfinden kann und Wahlen zum Aufsichtsrat stattfinden werden. Das wird 2021 der Fall sein, so dass dann auch die bis 2021 im Amt befindlichen Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt werden müssen. Frau Ulrike Heide hat erklärt, dass sie nicht zur Wiederwahl zur Verfügung steht, Herr Dirk Aue hat seine Bereitschaft zugesagt, seine Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat bittet die Mitgliederversammlung den Bericht des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der Entlastung bei der nächstmöglichen Mitgliederversammlung zuzustimmen. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag 2020 nachträglich zuzustimmen. Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitarbeiter/innen mit großem Engagement und hoher Motivation. Dafür gebühren ihnen die Anerkennung und der Dank des Aufsichtsrates. Im Besonderen ist der außerordentliche Einsatz der Mitarbeiter/innen und das Verständnis der Mieter während der Corona-Pandemie zu erwähnen. Durch ihren Einsatz leisten sie einen wichtigen Beitrag für unsere Genossenschaft.



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

Wir beraten Sie gern:
05541 956080



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.

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