

GESCHÄFTSBERICHT

BUXTEHUDER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG







INHALT

LAGEBERICHT	3
1. Grundlage des Unternehmens	3
2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf	5
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	17
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	20
JAHRESABSCHLUSS	21
Bilanz zum 31. Dezember 2023	21
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023	23
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	24
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
D. Sonstige Angaben	34
E. Weitere Angaben	37
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	38
IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE	41

Alle in diesem Geschäftsbericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet. Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



LAGEBERICHT

1. Grundlage des Unternehmens

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in der Hansestadt Buxtehude wurde am 07.12.1910 gegründet. Das Unternehmen ist unter der laufenden Nummer 120013 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Tostedt eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes.

Das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens besteht aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in sehr geringem Maße dem Immobilienmanagement für Dritte.

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft 621 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 124 Gebäuden sowie 127 Garagen, 47 Carports und 61 Pkw-Einstellplätze. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr rd. 39.744 m². Bis auf 24 Wohnungen in drei Gebäuden in Jork und Estebrügge befinden sich sämtliche Wohnungen in Buxtehude. Von den genannten Wohnungen sind 32 Wohnungen im Mietpreis gebunden.

Die wesentlichen Veränderungen ergeben sich aus dem Ankauf eines Grundstücks der Lebenshilfe Buxtehude e.V. Anfang 2023. Weiterhin wurden Stellplätze in der Jahnstraße und dem Schlesierweg zur Vermietung angelegt.

Der Wohnungsbestand wird bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Lediglich fünf Bewohner einer angekauften Liegenschaft in der Goethestraße sind derzeit kein Mitglied der Genossenschaft.

Mietobjekte	2023	2022
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 39.487,3 m ²	621	620
Geschäfte / Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 256,6 m ² (1 Laden und 1 Büro)	2	2
Garagen	127	127
Carports	47	47
PKW-Stellplätze im Freien	61	55
Mietobjekte insgesamt	858	851
Wohn- und Nutzfläche insgesamt in m²	39.744	39.353

Am Jahresende waren 18 Wohnungen, also 2,9 % des Bestandes nicht vermietet. Davon waren 11 Wohnungen wieder vermietbar, was einer Leerstandsquote von 1,77 % entspricht.

Von 11 grundsätzlich vermietbaren Wohnungen wurden 9 Wohnungen zum Stichtag modernisiert und 2 Wohnungen waren jeweils aufgrund eines Mieterwechsels nicht bewohnt.

Die insgesamt 7 nicht vermietbaren Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die energetisch modernisiert werden. Dieser Leerstand ist gewollt, um die späteren Arbeiten an und in den Gebäuden zu vereinfachen.



Der wirtschaftliche Übergang des Grundstücks Schanzenstraße 16/18 zum 01.03.2023, auf Basis eines bereits in 2022 verhandelten und in 2023 geschlossenen Kaufvertrages wirkte sich zum 01.03.2023 voll aus. Dieses mit zwei Gebäuden bebaute Grundstück ist aus Gründen der Wohnform und der damit verbundenen Bewirtschaftung als ein Gesamtobjekt angelegt und an den ehemaligen Eigentümer en bloc vermietet worden. Es wird innerhalb der BWG als eine Wohnung gezählt und angegeben. Unter anderem aus dieser Anschaffung heraus ist die gesamte Wohn- und Nutzfläche der BWG deutlich gestiegen.

Mit insgesamt 37 Neuvermietungen sank die Fluktuationsquote im Berichtsjahr auf 5,96 % des Bestandes. Damit entspricht die Fluktuationsquote einem ähnlichen niedrigen Niveau wie in den Vorjahren. Diese auch mit vergleichbaren Unternehmen geringe Fluktuation bestätigt wieder einmal die Attraktivität und die Wohnqualität unseres Wohnungsbestandes insgesamt.

Das Vorgenannte lässt sich auch an den Gründen der jeweiligen Wohnungskündigung erkennen. Der mit rund 27% der Wohnungskündigungen (10 WE) am häufigsten genannte Grund war der Wechsel in ein Alten-/Pfleheim oder allgemein gesundheitliche Gründe. Danach folgen die Gründe des Ortswechsels mit sieben Wohnungen, verstorben sind leider ebenfalls sieben Mitglieder. Drei Kündigungen beruhen auf einer Trennung vom Lebenspartner, für ebenfalls drei Mitglieder wurde die Wohnung zu klein, vier Mitglieder gaben sonstige Gründe an. Zwei Mitgliedern wurde die Kündigung seitens der Genossenschaft ausgesprochen. Es haben sich zwei Mitglieder erfreulicherweise wieder für eine Wohnung der BWG entschieden.

Gründe für einen Wohnungswechsel	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnung zu klein	3	3	5	4	4
Wohnung zu groß	0	1	0	1	0
Erwerb von Eigentum	1	6	4	2	2
Ortswechsel	7	8	3	4	7
Verstorben	7	6	7	6	4
Wechsel in Alten-/Pfleheim bzw. gesundheitliche Gründe	10	8	13	15	3
Trennung / neuer Partner	3	7	2	7	4
Kündigung seitens der Genossenschaft	2	0	3	3	2
Sonstige Gründe	4	5	4	5	5
Gesamtzahl	37	44	41	47	31
Davon wieder eine Wohnung der BWG	2	3	1	6	5

Fremdverwaltung

Ein 6-Familien-Haus in Horneburg wird als Fremdverwaltung für Dritte von der BWG verwaltet.

2. Wirtschaftsbericht / Geschäftsverlauf

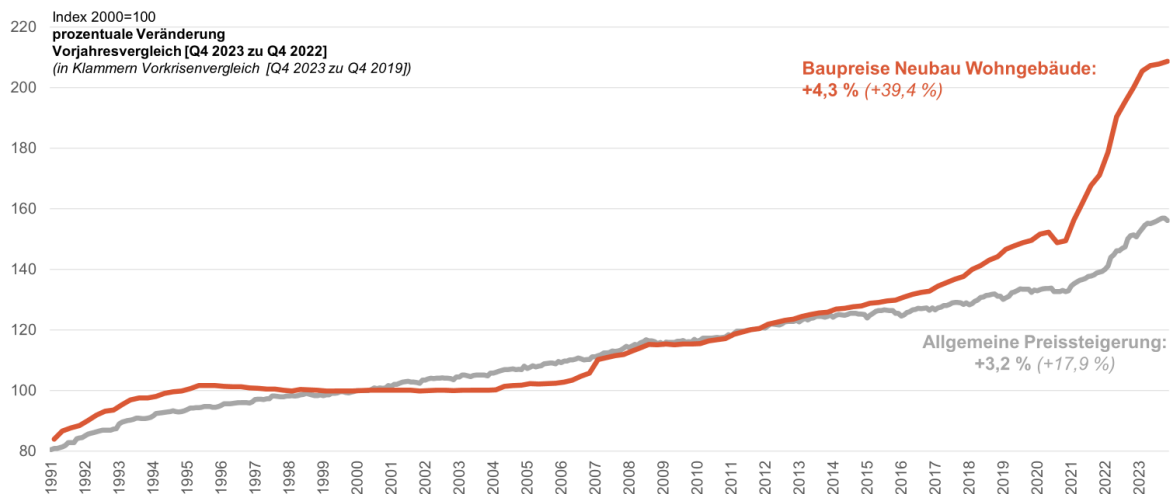
2.1 Rahmenbedingungen

Die Folgen der multiplen globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft insgesamt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung geriet 2023 ins Stocken. Obwohl die Inflation nachgelassen hat und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt hat, bleibt der private Konsum weitgehend aus. Nach realer Betrachtung sind die Einkommen in Deutschland über eine längere Zeit zurückgegangen.

Einen deutlichen Einbruch auf dem Immobilienmarkt, insbesondere der Teilmarkt des Neubaus, leitete die Zinsanhebung der Europäischen Zentralbank ein. Hauptsächlich Investitionen in Wohnbauten gingen daraufhin stark zurück. Die Baukonjunktur ging zusätzlich aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch verstärkt wurden, in Verbindung mit steigenden Zinsen deutlich auf Talfahrt. Die Bauwirtschaft verharrte in der Krise. Zusätzlich hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlich verschärften Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100),



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal, 2000=100.

Es dürften die Investitionen in den Neubau von Wohnungen auch in 2024 weiter zurückgehen. Eingeführte Sonderabschreibungen im Wohnungsbau werden vermutlich erst in 2025 wirksam und ermöglichen über Steuersparmodell gutverdienenden Einzelinvestoren attraktive Investitionen. Für die Mehrheit der professionell und gewerblich tätigen Anbieter von Wohnungen wie die BWG haben diese Abschreibungen, die sich mindernd auf die jeweilige Steuerlast auswirken, allerdings keine Wirkung und gehen so am Bedarf vorbei.



In Verbindung mit einer wachsenden Bevölkerung, insbesondere aufgrund von Zuwanderungen bleibt der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch. Dabei werden die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel bei gleichzeitig hohen Zinsen und hohen Baupreisen den Wohnungsneubau weiter ausbremsen. Investitionen werden in die Modernisierung des Bestandes gelenkt.

Die Hansestadt Buxtehude profitiert mit ihren rund 40.000 Einwohnern von ihrer günstigen Lage im Speckgürtel von Hamburg. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresdurchschnitt 2023 für Buxtehude auf 4,9 % gestiegen und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2020. Die bundesdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2023 zum Vergleich bei 5,7 %.

Aber nicht nur der lagebedingte Vorteil nahe Hamburg, sondern auch die guten Angebote in Bildung, Sport, Kultur und Freizeit machen Buxtehude zu einer beliebten Hansestadt im Norden. Auch aus vorgenannten Gründen ist die Nachfrage nach gut gelegenen und gleichzeitig preiswertem Wohnraum in Buxtehude weiterhin sehr hoch. Vor allem kleinere Wohnungen für alle Altersgruppen sind sehr gefragt. Größere Wohnungen sowie Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern werden in Buxtehude selten zur Miete angeboten und entsprechend hoch ist auch die Nachfrage danach. Insgesamt preisgünstigen Wohnraum anzubieten und diesen ihren Mitgliedern zur Nutzung zu überlassen, ist eine der Kernaufgaben der Buxtehuder Wohnungsbau Genossenschaft eG.

Spürbar sind zudem noch immer Spätfolgen des Coronavirus (COVID 19). Ein zu den Vorjahren vergleichsweise erhöhter Krankenstand in der eigenen Belegschaft und in den mit der Genossenschaft zusammenarbeitenden Unternehmen führt häufiger zu Verzögerungen in gewohnten Abläufen. Dieses bekommen auch unsere Mitglieder zu spüren, da die eine oder andere Reaktion verzögert erfolgt und nicht dem Anspruch der BWG genügt.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem Jahresüberschuss von 260.032,98 € abgeschlossen werden. Alle wesentlichen Planungsgrößen werden im Folgenden dargestellt:

Wesentliche Planungsgrößen	PLAN 2024 T€	PLAN 2023 T€	IST 2023 T€	Abw. 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.430,0	3.270,0	3.307,2	37,2
Instandhaltungsaufwendungen	580,0	500,0	728,3	228,3
Zinsaufwendungen	480,0	410,0	455,8	45,8
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	450,0	580,0	260,1	-319,9

Abweichungen zur Planung sind in deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen erkennbar, die geprägt waren durch drei größere Instandsetzungen von Balkonanlagen sowie Keller- und Flachdachabdichtungen aufgrund von Bauschäden. Diese Mehraufwendungen spiegeln sich auch im Jahresüberschuss.

Maßnahmen dieser Art sind in den meisten Fällen nicht planbar. Aufgrund der Größe der BWG und der Höhe der Gesamtaufwendungen zeigen sich solche Mehraufwendungen im Verhältnis sehr deutlich.

Investitionstätigkeiten	2023	2022	2021
	T€	T€	T€
Instandhaltung	28,8	24,4	25,8
Groß-Instandhaltung	699,5	444,5	399,7
Regiebetrieb	178,7	143,3	149,5
Modernisierungsmaßnahmen	480,5	389,7	313,0
Neubautätigkeit / Bauvorbereitung	207,8	431,8	3.298,6
Erwerbskosten	640,1	0,0	529,4
Gesamtinvestitionen	2.235,4	1.433,7	4.716,0

Deutlich erhöht haben sich, wie oben beschrieben, die Groß-Instandhaltungsaufwendungen, sowie auch die Modernisierungsmaßnahmen. In den Modernisierungsmaßnahmen sind in diesem Jahr unter anderem der wesentliche Teil der Investition für das CO₂-Monitoring beinhaltet.

Für den Bereich der Neubautätigkeit und der damit verbundenen Bauvorbereitung wurde deutlich weniger aufgewendet. Zu erkennen ist nun eine Verschiebung der Investitionen in den Gebäudebestand. Neubauvorhaben wurden aufgrund der aktuell hohen Baukosten und gleichzeitig ungünstigen Finanzierungsmöglichkeiten nicht realisiert.



Frau Dr. Schmitt, Direktorin des vdw Niedersachsen und Bremen, besuchte im Juli 2023 die BWG.

Frau Dr. Schmitt, vdw-Verbandsdirektorin und Stefan Conath, Vorstandsvorsitzender BWG

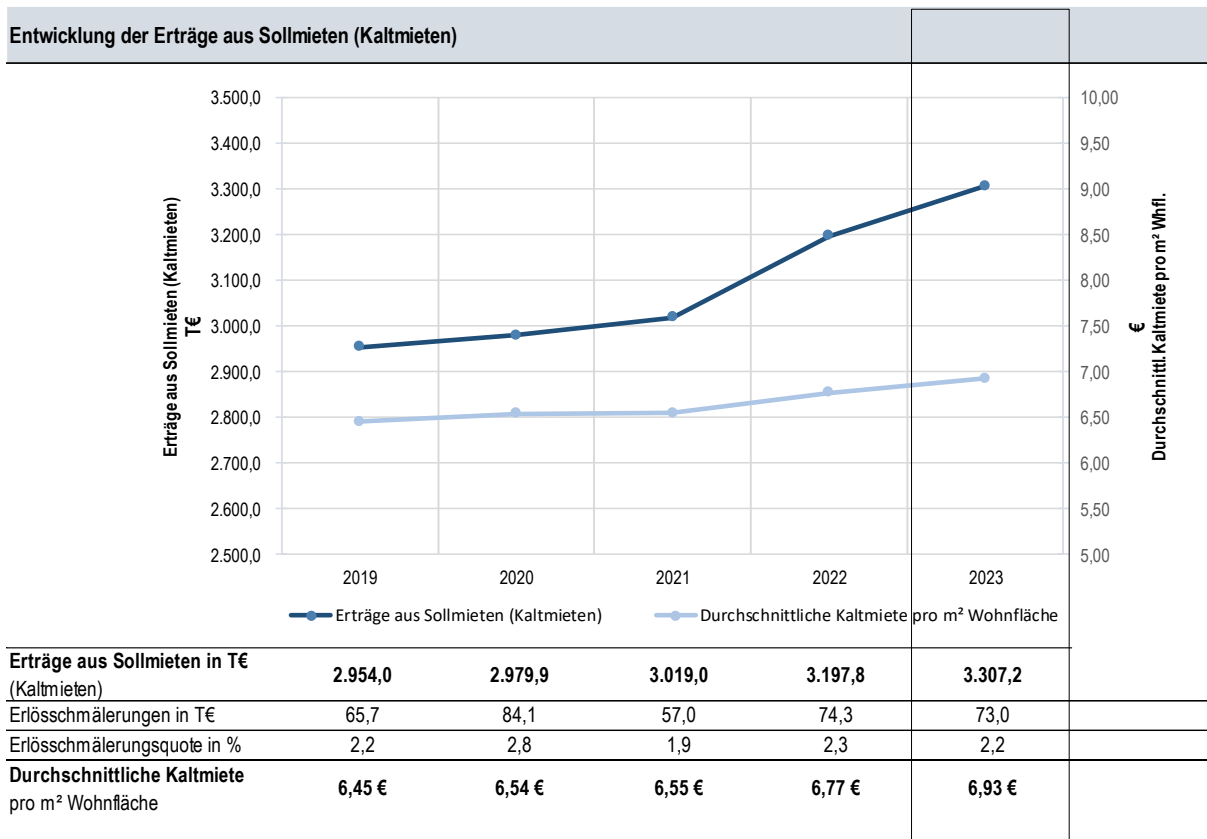


Maler-Renovierung Schanzenstraße 16/18



Vor- und nach der Renovierung





Die aktuelle Durchschnitts-Nettokaltmiete lag im Berichtsjahr bei rd. 6,93 €/m² und stieg damit leicht von rd. 6,77 €/m² in 2022. Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete des bewirtschafteten Bestandes entstand hauptsächlich aufgrund einer turnusmäßigen Mieterhöhung, die zuvor mehrmals verschoben wurde. Weiterhin prägen neue Abschlussmieten von modernisierten Wohnungen nach Bewohnerwechsel und die Erträge aus der Vermietung des zum 01.03.2023 angekauften Objektes in der Schanzenstraße die Entwicklung der Erträge aus den Sollmieten.

Nennenswerte Leerstände sind durch Wohnungswechsel nicht entstanden. In der Berechnung der Durchschnitts-Nettokaltmiete sind zwei Gewerbeeinheiten und Erträge aus der Vermietung von Pkw-Stellplätzen sowie Carport-Anlagen und Garagen enthalten. Die rein auf Wohnraum bezogene durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt rd. 6,77 €/m².

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Kerngeschäft der BWG als Wohnungsbaugenossenschaft besteht vor allem in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Hieraus ergibt sich im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von 260,1 T€, das ein gutes Ergebnis darstellt, aber unter der Planung für 2023 liegt. Eine Abweichung im Jahresüberschuss gegenüber der Planung in Höhe von rund 319,9 T€ entstand vor allem aufgrund der wesentlich höheren Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung. Wie oben beschrieben, sind Aufwendungen für Instandhaltungen im Gebäudebestand oft unvermeidbar, um Gebäude technisch instand zu halten. Gleichzeitig sind größere Instandsetzungen dieser Art kaum planbar.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erträge aus den Sollmieten, abgerechnete Nebenkosten und Erlösschmälerungen. Diese Umsatzerlöse haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um rund 101,4 T€ auf 4.158,5 T€ (Vorjahr: 4.057,1 T€) erhöht, wobei sich die Erlösschmälerung absolut von 74,3 T€ auf 72,9 T€ verringert hat. Damit sinkt die Erlösschmälerungsquote absolut um 0,1 Prozentpunkte auf 2,2 (Vorjahr: 2,3) und liegt weiterhin auf niedrigem Niveau. In 2023 wurden wieder turnusmäßige Mieterhöhungen durchgeführt. Es wurden Mietpreisgebundene Wohnungen in der Friedenstraße 6 erhöht. Auch Mietpreise in nicht preisgebundenem Wohnraum wurden leicht erhöht. Die reinen Erträge aus Sollmieten stiegen in der Folge im Jahr 2023 um rund 109,4 T€ auf 3.307,2 T€ (Vorjahr: 3.197,8 T€) an, siehe auch vorstehende Tabelle.

Die **Grüne Hausnummer** für unser Gebäude in der **Apensener Straße 4**.





Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet und solide aufgestellt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur 31.12.2023 wie folgt dar:

Vermögens-/Kapitalstruktur	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.927,1	94,6	35.352,2	93,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstück, unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.223,5	3,2	1.089,2	2,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29,3	0,1	46,8	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	815,9	2,1	1.213,9	3,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen (Aktiva)	37.995,8	100,0	37.702,1	100,0
Eigenkapital	15.382,6	40,5	15.190,1	40,3
Rückstellungen	373,9	1,0	367,6	1,0
Verbindlichkeiten	22.239,3	58,5	22.144,4	58,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital (Passiva)	37.995,8	100,0	37.702,1	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % (VJ 93,8 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 192,5 T€ auf 15.382,6 T€. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von 260,1 T€, bei einem Abgang von 73,0 T€ aus Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 4,1 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,5 % (Vorjahr 40,3 %) nach Erhöhung der Bilanzsumme um 293,7 T€ auf 37.995,8 T€ (Vorjahr 37.702,1 T€).

Finanzlage

Die Finanzlage der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG war im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Das Finanzmanagement stellt eine termingerechte Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicher. Es ist vorwiegend darauf ausgerichtet, neben einem angemessenen Gewinn, hinreichende Eigenmittel für Investitionen in den Bestand zu erwirtschaften. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen bestehen in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei bestehenden Finanzierungen des Anlagevermögens handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen.



Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG1:

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	T€	T€
+/- Jahresüberschuss	260,1	685,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	801,8	793,3
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,5	0,0
- Erträge aus Teilschulderlassen (z.B. Tilgungszuschüsse)	0,0	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	1.052,4	1.478,8
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-116,8	339,2
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	247,3	-35,9
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	6,3	0,0
+ Zinsaufwendungen	455,8	455,9
- Zinserträge	-6,0	-7,4
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.639,0	2.230,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	681,1	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.534,2	-895,8
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Verminderung der Bausparguthaben)	0,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i.R.d. kurzfr. Finanzdispositionen (Erhöhungen der Bausparguthaben)	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	6,0	7,4
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-847,1	-888,4
+ Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	4,0	22,7
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	600,0	-654,0
- Planmäßige Tilgungen	-752,3	-797,8
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-455,8	-455,9
- Auszahlungen für Dividende	-71,7	-70,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-675,8	-1.955,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	116,1	-613,0
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres (01.01.)	131,1	744,0
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres (31.12.)	247,2	131,0

¹ (DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2023	2022	2021
Bestandszahlen				
Eigene Gebäude	Häuser	124	123	122
Wohneinheiten	WE	621	620	603
davon öffentlich gefördert	WE	32	32	32
davon öffentlich gefördert	%	5,15	5,16	5,31
Gewerbe (inkl. der eigengenutzen Einheit)	Anzahl	2	2	2
Garagen/Carports/Einstellplätze	Anzahl	235	229	222
Wohn-/Nutzfläche	m ²	39.744	39.353	38.399
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	37.995,8	37.702,1	38.551,8
Anlagenvermögen	T€	35.927,1	35.352,2	35.869,0
Anlagenintensität	%	94,6	93,8	93,0
Investitionstätigkeit	T€	2.235,4	1.433,7	4.716,0
Eigenkapital	T€	15.382,6	15.190,1	14.552,2
Eigenkapitalquote	%	40,5	40,3	37,7
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	4.158,5	4.057,1	3.787,1
Jahresüberschuss	T€	260,1	685,5	527,8
Geschäftsguthaben	T€	2.467,4	2.463,3	2.440,7
Rücklagen	T€	12.181,8	12.031,8	11.492,8
Cashflow (nach DVFA/SF)	T€	1.052,4	1.479,2	1.236,7
Wohnwirtschaftliche Daten/Kennzahlen				
Eigenkapitalrentabilität	%	1,7	4,5	3,6
Instandhaltungskosten (pro Monat)	€/m ²	1,5	1,0	1,2
Bestandsmodernisierung (pro Monat)	€/m ²	1,0	0,8	0,7
Erträge aus Sollmieten	T€	3.307,2	3.197,8	3.019,0
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	6,93	6,77	6,55
Fluktuation	WE	37,0	44,0	41,0
Fluktuationsquote	%	6,0	7,1	6,8
Mietenmultiplikator	Faktor	10,9	11,1	11,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	6,7	6,9	7,8



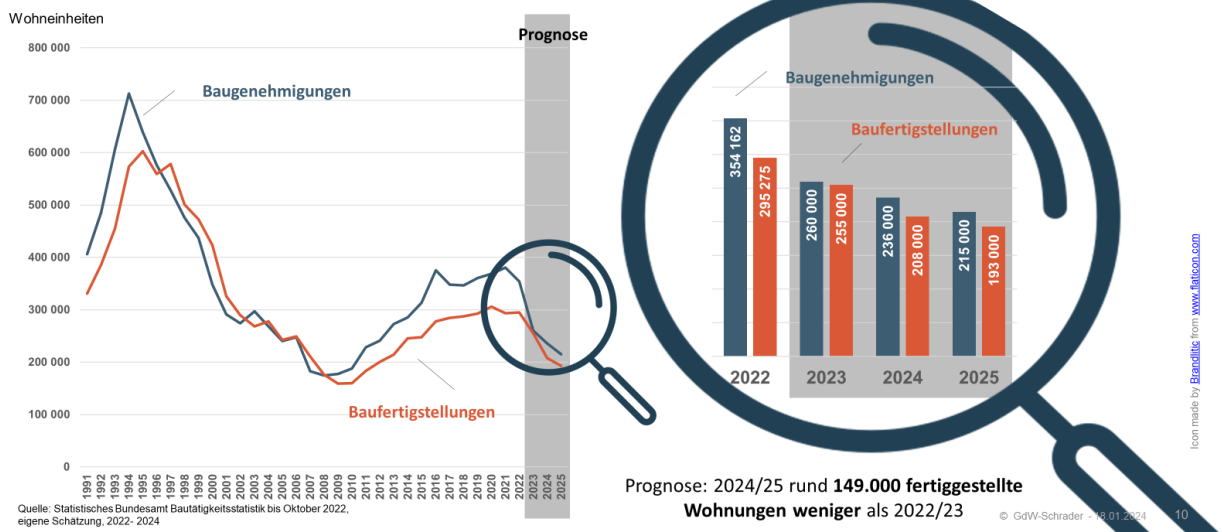
3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %) und in den monatlichen Inflationsraten zeigen sich Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen, wie die Energiepreisbremse. Im Jahresverlauf setzte, gestützt durch die bessere Versorgungslage, eine Entspannung bei der Preisentwicklung der Energie ein. Im Oktober und November wurde sogar eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde in 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas verteuerte sich um 14,7 %, Strom um 12,7 % gegenüber 2022. Die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation dagegen weiter an. Diese verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar (+ 12,4 %, davor 13,4 %). Waren insgesamt verteuerten sich 2023 um 7,3 %. Preise für Verbrauchsgüter zogen um 8,8 % an. Die Gebrauchsgüterpreise stiegen um 4,8 %, Fahrzeuge wurden 6,3 % teurer.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind auch die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg zum Vergleich im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. weist für den Erfassungszeitraum seit 2000 ein Plus von 148 % aus. Zum Vergleich: Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Sehr hohe Herstellungskosten, sowohl mit Blick auf den Neubau als auch auf den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten erfordert.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken sich ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend aus. Hohe Anforderungen an Bestandshalter wie die BWG durch eine notwendige Dekarbonisierung der Gebäude bis spätestens 2045 sowie der Bedarf an 400.000 neuen Wohnungen und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite.



Zusätzliche Belastungen durch immer neue politische Ideen und Beschlüsse zum Mietrecht bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung verschärfen die Situation. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten erfordert hohe Mieten bzw. Kaufpreise, mit denen bezahlbare Mieten nicht mehr realisierbar sind. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau möglicherweise eine Ausweitung des Angebotes insgesamt. Einen Beitrag zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes wird so jedoch nicht möglich sein. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Andere, wie auch die BWG, haben ihre Projekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Insgesamt wirken sich der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte beruhigend auf den Wohnungsmarkt aus. Hinzu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch für die BWG bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten oder Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt. Trotz des vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft insgesamt auf Sicht eingetrübt.

Wie vorgehend beschrieben, kam es im Berichtsjahr zu deutlichen allgemeinen Preissteigerungen für weite Teile der Bevölkerung und damit auch für Mitglieder der BWG. Dem hiermit verbundenen Risiko des Ausfalls der Zahlungen der Nutzungsgebühren wird durch ständige Beobachtung im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems begegnet.

Aufgrund der zu erwartenden deutlich erhöhten Nachzahlungen auf Energiekosten für das Berichtsjahr 2023, hatte die BWG bereits in weitsichtiger Vorausplanung allen Mietern empfohlen, ihre jeweiligen Vorauszahlungen auf Betriebskosten zu erhöhen. Gleichzeitig haben die Mieter der BWG deutlich weniger Energie verbraucht als in den Vorjahren. In dem Berichtsjahr 2023 konnten so die Preissteigerungen für den Bereich der Betriebskosten aus 2022 weitgehend abgefangen werden und führten so zu keiner Liquiditätsbelastung der BWG. Auch staatliche Entlastungsmaßnahmen halfen, die Energiekosten für die Mieter insgesamt im Rahmen zu halten. In 2024 werden aufgrund der Preisentwicklungen in 2023, von denen unsere Mitglieder direkt betroffen sind, jedoch deutliche Nachzahlungen erwartet.

Verschiedene Umstände, wie der immer noch anhaltende Ukraine-Krieg und auch verschiedene andere, globale Umstände, lassen Preissteigerungen für jedes Mitglied der BWG entstehen. Der Vorstand der BWG beobachtet die weitere Entwicklung der damit verbundenen Risiken und reagiert im Bedarfsfall unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der BWG mit angemessenen Maßnahmen. Das zwischenzeitlich vorhandene Risiko im Zusammenhang mit der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) und Baukostensteigerungen mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte scheint sich in Teilen zu vermindern. Damit werden künftige Investitionen in den Bestand wieder planbarer. Investitionen in den Neubau bleiben zunächst, aus Gründen wie oben beschrieben aus.



Eine vorausschauende Planung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen, reduziert für diesen Bereich das Risiko von unerwarteten Investitionen. Auch mögliche zusätzliche Risiken durch erhöhte Umbaukosten aufgrund von Ausbau und Entsorgung möglicher Schadstoffe aus Materialien der früheren Jahre werden regelmäßig berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Leerstandskosten erwartet, die aufgrund von Lieferengpässen von Materialien entstehen könnten.

Ein angemessenes Risikomanagementsystem, das der Größe und Art des Unternehmens angemessen ist, dient der Erkennung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung. Es wird ständig fortentwickelt und basiert im Wesentlichen auf regelmäßig fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie eines Langzeit-Investitionsplanes. Zur Überwachung verschiedener Abläufe wird ein umfangreiches internes Kontrollsystem genutzt.

In Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind keine nachhaltigen Risikoeinflüsse erkennbar und auch nicht zu erwarten. Der Kapitaldienst sowie Ausgaben zur Bewirtschaftung sind durch regelmäßige Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht zu erwarten. Bei langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsänderungsrisiken, die durch zukünftige Anschlussfinanzierung auslaufender Darlehen entstehen, werden durch rechtzeitige Vereinbarungen mit Darlehensgebern minimiert. Es wird darauf geachtet, dass höhere Anschlussfinanzierungen zeitlich nicht zusammentreffen, um ein mögliches Klumpenrisiko zu vermeiden.

Umfassende Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz bedeuten eine große Herausforderung für die BWG. Auf dem Weg zur Klimaneutralität werden aber bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. In 2022 wurde mit der technischen Aufrüstung zunächst der zentralen Heizanlagen begonnen, um ein CO₂-Monitoring zu ermöglichen. Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie wird erarbeitet, um in dem Rahmen der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie etwaiger baurechtlicher Vorgaben unter Berücksichtigung entsprechender Kosten- und Vermietungsrisiken den Herausforderungen begegnen zu können.

Unter Nutzung des eigenen Risikofrühwarnsystems, werden regelmäßig Kennzahlen beobachtet. Mögliche negative Entwicklungen können so rechtzeitig erkannt und darauf reagiert werden. Der wesentliche Teil der Sollmieten wird per Einzugsermächtigung eingezogen, um Zahlungsstromschwankungen zu minimieren. Ein Risiko durch das Ausbleiben von diesen regelmäßigen Zahlungseingängen ist derzeit nicht erkennbar. Auch aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse und der regelmäßigen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen ist ein nennenswertes Ausfallsrisiko durch Leerstand ebenfalls nicht zu erkennen oder zu erwarten.

Durch fachliche Schulungen werden die Mitarbeiter fortgebildet. Zusätzlich wird die durch mögliche Personalausfälle verbundenen Risiken in der täglichen Abwicklung der Prozesse, durch gezielte Stellenbesetzungen und durch Anpassung von Prozessen begegnet.



3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Tätigkeits-Schwerpunkt der BWG wird in den nächsten Jahren insbesondere die energetische Modernisierung und Dekarbonisierung der Bestandsgebäude sein. An verschiedenen Projekten wird seit vielen Monaten gearbeitet, zum Teil werden diese bereits umgesetzt. Eine in 2023 begonnene Machbarkeitsstudie zum seriellen Sanieren von ähnlich gearteten Wohngebäuden wurde in 2024 abgeschlossen. Diese Studie wurde unterstützt von der DENA, Deutsche Energie Agentur. Für die kommenden Monate wird die Umsetzung des seriellen Sanierens vorangetrieben. Die BWG hofft auf diese Art ihren Bestand an Wohngebäuden in den nächsten Jahren nach und nach energetisch ertüchtigen zu können und dabei die Mieter während der Bauarbeiten möglichst wenig zu belasten.

Wie schon in 2023 berichtet, befasst sich die BWG außerdem bereits mit Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung ihrer zentralen Heizungsanlagen und beobachtet diese im laufenden Betrieb. Es zeigt sich bereits deutlich, dass hier ein großes Optimierungspotential liegt. Nach heutigem Stand sollen sämtliche Wärmeerzeugungsanlagen der BWG in der Zukunft unabhängig von fossilen Energieträgern betrieben werden können. Infolgedessen passt die BWG ihre Strategie der Energieversorgung an und setzt auf eine nachhaltige Versorgung durch erneuerbare Energien, falls möglich vor Ort produziert. Im Rahmen jeder Dachsanierung wird geprüft, ob die Installation einer PV-Anlage möglich ist.

Auch um die zu erwartenden weiter steigenden Kosten für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes zu optimieren, sollen Grundstücke beziehungsweise Gebäude angekauft werden, um den Bestand erweitern zu können. Mit einer sinnvollen Ergänzung des Bestandes verteilen sich so die vorhandenen Grundkosten, zum Beispiel Personalkosten, auf eine größere Anzahl von Wohnungen. Auf diese Art sinken diese Grundkosten relativ für jede Wohnung.

4. Prognosebericht

Für unsere Genossenschaft und unser Geschäftsmodell erwarten wir in den kommenden Jahren weiterhin einen insgesamt positiven Geschäftsverlauf. Die Erträge aus Vermietung werden steigen, was auch durch gezielte Investitionen für energiesparende moderne Maßnahmen in den Gebäudebestand zu erwarten ist. Auch mit Blick auf die vorhergehend beschrieben Umstände wird für die BWG mit geringen Leerständen und mit geringen Mietausfällen zu rechnen sein. Aufgrund der jeweiligen Gebäudebeschaffenheit und der guten Wohnlagen, wird die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen der BWG weiterhin hoch sein.

Fortlaufend wird der Gebäudebestand der BWG technisch nicht nur instandgehalten, sondern modernisiert und den Bedarfen des Wohnungsmarktes angepasst. Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen werden, wie geschrieben, zentrale Heizungsanlagen über ein CO₂-Monitoring-System fernüberwacht und im laufenden Betrieb optimiert. Hierdurch werden deutliche Einsparungen im Brennstoffverbrauch bei der Wärmeerzeugung für alle betroffenen Gebäude dieser Art erwartet.

Bestandsgebäude mit dezentralen Heizsystemen, sogenannten Etagenheizungen, werden nach und nach auf zentrale mit erneuerbaren Energien betriebene Heizsysteme umgestellt. Bereits im Februar 2024 wurde das erste Gebäude so von erdgasbetriebenen Etagenheizungen auf strombetriebene Luft-Wasser-Wärmepumpen umgestellt. Gleichzeitig wird auf dem Dach dieser Immobilie eine PV-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Auf diese Art kann der vor Ort produzierte Strom zum Teil direkt verbraucht werden. Bei diesem Gebäude wird gleichzeitig vormals als Abstellfläche genutzter Bodenraum zu Wohnraum ausgebaut. Nach Fertigstellung werden so 12 Wohnungen nach modernstem Standard beheizt werden. Der Energieverbrauch wird insgesamt durch Dämmmaßnahmen und neue Fenster reduziert. Alle Bestandswohnungen werden einen Balkon erhalten.



Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Ergebnis von rund 450 T€ erwartet. Die wesentlichen Planungsgrößen lauten wie folgt:

Wesentliche Planungsgrößen	IST 2023 T€	PLAN 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (Kaltmieten)	3.307,2	3.430,0
Instandhaltungsaufwendungen	728,3	580,0
Zinsaufwendungen	455,8	480,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	260,1	450,0

Für das Geschäftsjahr 2024 wird es, wie auch für 2023, aufgrund der verschiedenen zeitlich schwer planbaren Bauvorhaben zu mehreren Unsicherheiten kommen. Die Risiken aus zeitlichen Verschiebungen der Vorhaben sind in der Unternehmensplanung so weit wie möglich berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur sehr schwer eingeschätzt werden, da vor allem internationale Einflüsse auf die Märkte, insbesondere auf die Zinsentwicklung nicht vorhersehbar sind. Es kann demnach zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Buxtehude, den 30. Mai 2024

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



Maler-Renovierung der Grothe-Marie-Straße 27 in 2023



Vor- und nach der Renovierung.





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In dem Berichtsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge sowohl schriftlich als auch mündlich informiert, insbesondere über die Liquidität, die Rentabilität und die Kapitalverwendung, sowie Planungen hinsichtlich der Instandhaltung, der Modernisierung und Neubauvorhaben. Es wurden zusätzlich zwei Prüfungsausschusssitzungen sowie eine Aufsichtsratssitzung ohne Teilnahme des Vorstands abgehalten. Die nach Gesetz und Satzung dem Aufsichtsrat obliegenden Beschlüsse wurden gefasst. Seine Überwachungs- und Prüfungsaufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde in der Zeit vom 04.09. bis 05.10.2023 (mit Unterbrechung) durch den Prüfungsverband – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. – durchgeführt. Die Prüfung wurde erneut im rein digitalen und telefonischen Dialog, ohne Präsenzbesuch der Prüferin des Prüfungsverbandes in den Geschäftsräumen der BWG durchgeführt. Die Schlussbesprechung mit der Prüferin fand in Präsenz statt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und die Prüfungsbescheinigung uneingeschränkt erteilt.

Unsere Prüfungen der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 durch den Aufsichtsrat bzw. den Prüfungsausschuss haben keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorgenommenen Einstellungen in die Gesetzliche Rücklage in Höhe von 27.000 € sowie von 100.000 € in die Bauerneuerungsrücklage und 23.000 € in Andere Ergebnismrücklagen (Freie Rücklage), wurden von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

In diesem Jahr läuft die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Bernd Ritzenhoff, derzeit Schriftführer des Aufsichtsrates sowie jeweils Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses aus. Herr Ritzenhoff steht zur Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Buxtehude, den 30. Mai 2024

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Timo Kersten



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V A	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	11.272,67	11.272,67	14.421,18
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.261.191,08		33.903.523,87
2. Grundstücke mit anderen Bauten	609.169,98		653.785,14
3. Grundstücke ohne Bauten	9.068,57		8.798,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	121.052,60		84.294,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.790,92		363.624,87
6. Anlagen im Bau	447.216,09		306.110,04
7. Bauvorbereitungskosten	98.885,16		16.151,18
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	35.914.374,40	0,00
III. FINANZANLAGEN		1.500,00	1.500,00
<u>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt:</u>		35.927.147,07	35.352.209,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	1.199.847,05		1.037.472,46
2. Andere Vorräte	23.644,19	1.223.491,24	51.717,49
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	8.377,20		7.970,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	20.984,74	29.361,94	38.872,81
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	247.174,32		131.061,26
2. Bausparguthaben	568.663,82	815.838,14	1.082.807,49
<u>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt:</u>		2.068.691,32	2.349.902,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<u>BILANZSUMME</u>		37.995.838,39	37.702.111,56



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.926,94		57.563,37
2. der verbliebenen Mitglieder	2.361.085,09		2.405.782,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.344,00	2.467.356,03	0,00
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.114,91 €			(5.097,34)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	1.302.706,32		1.275.706,32
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 27.000,00 €			(69.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.388.765,49		10.288.765,49
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 100.000,00 €			(420.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	490.324,97		467.324,97
- davon eingestellt / entnommen aus dem Jahres- überschuss im Geschäftsjahr: 23.000,00 €		12.181.796,78	(50000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	623.413,72		548.474,52
2. Jahresüberschuss	260.032,98		685.533,39
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-150.000,00		-539.000,00
		733.446,70	
EIGENKAPITAL insgesamt:		15.382.599,51	15.190.150,72
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.000,00		260.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	113.964,50	373.964,50	107.587,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. gegenüber Kreditinstituten	20.657.776,69		20.808.995,23
2. gegenüber anderen Kreditgebern	21.102,03		22.225,78
3. aus erhaltenen Anzahlungen	1.160.463,50		1.029.387,64
4. aus Vermietung	4.455,42		5.717,31
5. aus Lieferungen und Leistungen	227.462,47		192.775,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	168.014,27	22.239.274,38	85.271,48
- davon aus Steuern: 8.095,96 €			(7884,65)
- davon aus Personalkosten: 0,00 €			(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D: RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
BILANZSUMME		37.995.838,39	37.702.111,56



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

G+V	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.158.520,43		4.057.082,27
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		2.160,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.810,73	4.168.491,16	717,73
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	162.374,59	162.374,59	84.999,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		11.363,00	18.296,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		126.531,64	92.629,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.700.684,32		-1.231.103,58
b) Aufwendungen f. a. Lieferungen und Leistungen	0,00	-1.700.684,32	0,00
ROHERGEBNIS		2.768.076,07	3.024.782,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-711.371,27		-634.346,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-160.072,34	-871.443,61	-139.508,74
- davon Altersversorgung: 2.442,60 €			(2.442,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-801.905,40	-793.313,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-284.947,83	-237.766,34
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.993,61	7.376,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-455.760,47	-455.895,98
- davon Zinsanteil für Rückstellungen: 40,68 €			(29,30)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		360.072,37	771.388,52
13. Sonstige Steuern		-100.039,39	-85.855,13
JAHRESÜBERSCHUSS		260.032,98	685.533,39
14. Gewinnvortrag	623.413,72		548.474,52
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-150.000,00	473.413,72	-539.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
BILANZGEWINN		733.446,70	695.007,91



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. Allgemeine Angaben

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Buxtehude und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt unter der Nr. 120013 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Von dem Bilanzierungsbeibehaltungswahlrecht gem. § 249 Abs. 2 HGB bezüglich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) wird unverändert seit 2010 Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen, so dass die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte vergleichbar sind.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und Werte erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung (in der Regel liegt eine Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde).

- **Sachanlagen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte lineare Abschreibung bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den Fremdkosten und in der Regel zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital (Bauzinsen) zusammen. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden außer Fremdkosten die anteiligen Kosten des Regiebetriebes berücksichtigt.



- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Alt- und Neubauten der Grundstücke mit Wohnbauten einschließlich der zu den Wirtschaftseinheiten gehörenden Tiefgaragen und Läden werden auf der Grundlage einer betriebsgewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Außenanlagen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer in der Regel neu eingeschätzt. So wurde in den vergangenen Jahren nach umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungen die Restnutzungsdauer bei mehreren Objekten unter Berücksichtigung des Baujahres und des Umfangs der Modernisierung zum Teil deutlich erhöht. Auch in den Folgejahren werden nach aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen unter Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen Erhöhungen von Restnutzungsdauern an den jeweils betroffenen Objekten vorgenommen.

- **Grundstücke mit anderen Bauten**

Einzelne auf gesonderten Grundstücken errichtete Garagen werden auf der Grundlage einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren linear abgeschrieben.

- **Grundstücke ohne Bauten**

Grundstücke werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten wie insbesondere Kosten der Beurkundung (Notar), Eintragung ins Grundbuch und Vermessungskosten.

- **Technische Anlagen und Maschinen**

Hierzu gehören nur technische Anlagen und Maschinen, die wirtschaftlich selbständige Einheiten darstellen, wie einzelne Waschmaschinen und Trockner, die in einigen Wohnanlagen den Mietern zur Verfügung gestellt werden, oder spezielle Staubsauger für Heizungsanlagen, die mit Holzpellets betrieben werden. Sie werden mit den Anschaffungskosten bilanziert und gemäß ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer – im Regelfall 5 Jahre – linear abgeschrieben. Die seit kurzem im Bestand befindlichen PV-Anlagen werden mit 20 Jahren linear abgeschrieben.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Als Betriebsausstattung sind Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Werkstätten und Lagern, der Fuhrpark aber auch Carports, Fahrrad- und Geräteschuppen sowie Müllboxen ausgewiesen. Zur Geschäftsausstattung gehören die Einrichtungen in der Verwaltungseinheit wie Büroausstattung, Büromaschinen und EDV- und Telefonanlagen. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. So beträgt die Nutzungsdauer von Carports und Fahrradschuppen in der Regel 30 bis 33 Jahre, von Geräteschuppen und Müllboxen 16 Jahre und von Kraftfahrzeugen 6 Jahre. Neue Hardware wird mit 3 Jahren und Büromöbel werden mit 13 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis 800,00 € werden im jeweiligen Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.



- **Anlagen im Bau**

In diesem Bilanzposten sind alle Aufwendungen gesondert ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag für unvollendete oder noch nicht nutzbare Anlagen oder Gebäude angefallen sind, weil sie noch nicht der Abschreibung unterliegen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Maßnahme werden die betreffenden Kosten auf das entsprechende Anlagekonto umgebucht.

- **Bauvorbereitungskosten**

Bauvorbereitungskosten wie Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten bzw. Gebühren für Behörden- oder Verwaltungsleistungen sowie Kosten für Bodenuntersuchung, Baustoffprüfung u. Ä., die bei der Vorbereitung von Bau-, Modernisierungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sowie von Um- und Ausbauten entstehen, werden, soweit sie aktivierungsfähig sind, hier ausgewiesen. Planmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten werden nicht vorgenommen.

- **Geleistete Anzahlungen**

Bei geleisteten Anzahlungen handelt es sich um vom Unternehmen im Rahmen von Sachanlageinvestitionen erbrachte Vorleistungen auf ein schwebendes Geschäft wie Anzahlungen auf Grundstücke, Gebäude, Maschinen u. Ä. Sie werden nach Abschluss des Geschäftes auf das entsprechende Anlagekonto umgebucht.



Finanzanlagen

Die Finanzanlagen bestehen aus 10 Geschäftsanteilen an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG, die zu Anschaffungskosten angesetzt worden sind. Sie stellen einen nichtabnutzbaren Vermögenswert dar, so dass hierauf keine planmäßigen bzw. nutzungsbedingten Abschreibungen vorzunehmen sind.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- **Unfertige Leistungen**

Die Bewertung der unfertigen Leistungen, also den mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres, erfolgt zu Einzelkosten. Die Abrechnung erfolgt im nachfolgenden Geschäftsjahr.

- **Andere Vorräte**

Hier werden die Bestände der Heizungspellets, aber auch Bestände an Kleinmaterialien der Instandhaltungswerkstätten aufgeführt. Die Pellets-Bestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren und die Kleinmaterialien einzeln bewertet.

- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen werden zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Risiken werden einzeln wertberichtigt.

- **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Die flüssigen Mittel werden in Höhe der Nennwerte des Kassenbestandes und der nachgewiesenen Kontensalden ausgewiesen. Die Bewertung der Bausparguthaben erfolgt in Höhe der nachgewiesenen Ansparsummen.

- **Geschäftsguthaben**

Anstelle des gezeichneten Kapitals wird der Betrag der Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Nennwert ausgewiesen. Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgt entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Der Betrag der Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder wird gesondert angegeben. Der gesonderte Ausweis von gekündigten Geschäftsguthaben erfolgt freiwillig. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile werden entsprechend § 337 Abs. 1 Satz 4 HGB nachrichtlich erwähnt.

- **Ergebnisrücklagen**

Gemäß Satzung sind bei der Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages als gesetzliche Rücklage zu bilden, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Andere Ergebnisrücklagen oder Bauerneuerungsrücklagen können gebildet werden.



- **Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn setzt sich aus dem jeweiligen Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag, dem Gewinn- bzw. Verlustvortrag sowie den Einstellungen in bzw. den Entnahmen aus Ergebnissrücklagen zusammen. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere über die Deckung eines Bilanzverlustes beschließt die Mitgliederversammlung.

- **Rückstellungen**

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden unverändert beibehalten und sollen in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsmäßig verbraucht werden. Für die Bewertung gilt weiterhin § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB a.F. Daher kommt eine Abzinsung der Rückstellungen nicht in Betracht. Ebenso wenig sind künftige Kosten- und Preissteigerungsraten zu berücksichtigen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Für die erstmalige Zuführung von langfristigen Rückstellungen im Jahre 2010, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

- **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne des § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem aufgestellten VERBINDLICHKEITENSPIEGEL, der auch die Art und Form der Sicherheiten enthält.

Die **Grüne Hausnummer** für unser Gebäude in der **Jahnstraße 26 c.**





C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1) ANLAGENSPIEGEL:

Art der Anlagen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...															
	Anschaftungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaftungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zugänge/ Zuschreibungen €	Abgänge €	Umbuchungen +/- €	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €	Buchwert am 31.12. €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	29.794,81	1.166,20	-1.002,65	0,00	29.958,36	-15.373,63	-4.314,71	-1.002,65				-18.685,69	11.272,67	14.421,18		
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	29.794,81	1.166,20	-1.002,65	0,00	29.958,36	-15.373,63	-4.314,71	-1.002,65	0,00	-1.002,65	0,00	-18.685,69	11.272,67	14.421,18		
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke mit Wohnbauten	48.626.353,68	979.491,27		83.602,66	49.689.447,61	-14.722.829,81	-705.426,72				0,00	-15.428.256,53	34.261.191,08	33.903.523,87		
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.169.195,74			-97,22	1.169.098,52	-515.410,60	-44.517,94					-559.928,54	609.169,98	653.785,14		
3. Grundstücke ohne Bauten	8.798,57	270,00			9.068,57	0,00					0,00	0,00	9.068,57	8.798,57		
4. Technische Anlagen und Maschinen	103.649,72	43.830,40	-2.886,52		144.593,60	-19.355,35	-7.072,17	-2.886,52				-23.541,00	121.052,60	84.294,37		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	888.740,31	44.739,91	-27.525,37		875.954,85	-495.115,44	-40.573,86	-27.525,37				-508.163,93	367.790,92	363.624,87		
6. Anlagen im Bau	306.110,04	224.611,49		-83.505,44	447.216,09	0,00				0,00			447.216,09	306.110,04		
7. Bauvorbereitungskosten	16.151,18	82.733,98			98.885,16	0,00				0,00		0,00	98.885,16	16.151,18		
8. Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00	0,00						0,00	0,00	0,00		
Sachanlagen gesamt	51.088.999,24	1.375.677,05	-30.411,89	0,00	52.434.264,40	-15.752.711,20	-797.590,69	-30.411,89	0,00	-30.411,89	0,00	-16.519.890,00	35.914.374,40	35.336.288,04		
III. Finanzanlagen																
Andere Finanzanlagen	1.500,00				1.500,00	0,00						0,00	1.500,00	1.500,00		
Finanzanlagen gesamt	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00		
Anlagevermögen insgesamt	51.120.294,05	1.375.843,25	-31.414,54	0,00	52.465.722,76	-15.768.084,83	-801.905,40	-31.414,54	0,00	-31.414,54	0,00	-16.538.575,69	35.927.147,07	35.352.209,22		



- 2) Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände resultieren aus der Anschaffung von Lizenzen.
- 3) Zugänge im Sachanlagevermögen setzen sich hauptsächlich aus aktivierten Wohnungs- und Badsanierungen sowie weiterhin aus dem Ankauf der Schanzenstraße 16/18 sowie der PV-Anlage in der Winterstraße 1a zusammen.
- 4) In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.199.847,05 € (Vorjahr 1.037.376,19 €) ausgewiesen. Im Rahmen der Position „Andere Vorräte“ wurden die Bewertungsmethoden unverändert beibehalten.
- 5) Die **Forderungen aus Vermietung und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind dem nachfolgenden **FORDERUNGSSPIEGEL** zu entnehmen:

FORDERUNGSSPIEGEL

Art der Forderung	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Forderungen aus Vermietung	8.377,20 (7.970,83)	8.377,20 (7.970,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	20.984,74 (38.872,81)	10.016,17 (27.904,24)	10.968,57 (10.968,57)	(0,00)
Gesamtbetrag	29.361,94 (46.843,64)	18.393,37 (35.875,07)	10.968,57 (10.968,57)	0,00 (0,00)

Vorjahreszahlen in Klammern ()

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die in den Flüssigen Mittel enthaltenen Guthaben bei Kreditinstituten zusammen mit dem Kassenbestand betragen 247.174,32 € (Vorjahr: 131.061,26 €). Die Bausparguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 514.143,67 € auf jetzt 568.663,82 € verringert (Vorjahr: 1.082.807,49 €) und dienen einschließlich der damit verbundenen Aufnahme von zinsgünstigen Bauspardarlehen der Finanzierung von zukünftigen Investitionstätigkeiten.



- 6) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.
- 7) Die **Geschäftsguthaben** der verbliebenen Mitglieder erhöht sich durch Einzahlungen, Dividendengutschriften und Wohnungsbauprämien im laufenden Geschäftsjahr und vermindert sich um die Guthaben der zum 31.12.2023 ausgeschiedenen Mitglieder, aus den gekündigten Geschäftsanteilen sowie um die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder. Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um rd. 44,7 T€ von 2.405,8 T€ auf 2.361,1 T€ vermindert.
- 8) Die **Ergebnisrücklagen** haben sich gemäß **RÜCKLAGENSPIEGEL** wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme Ergebnisrücklagen wegen Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.275.706,32	27.000,00 (69.000,00)	0,00 (0,00)	1.302.706,32
Bauerneuerungsrücklage	10.288.765,49	100.000,00 (420.000,00)	0,00 (0,00)	10.388.765,49
Andere Rücklagen	467.324,97	23.000,00 (50.000,00)	0,00 (0,00)	490.324,97
Gesamtbetrag	12.031.796,78	150.000,00 (539.000,00)	0,00 (0,00)	12.181.796,78

Vorjahreszahlen in Klammern ()



- 9) Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)** und die **Sonstigen Rückstellungen** sind dem **RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL** zu entnehmen.

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Art der Rückstellung	Buchwert am Anfang des Geschäftsjahres	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Inanspruch- nahme	Buchwert am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Rückstellung für Bauinstandhaltung							
Flachdachsanierung	150.000,00						150.000,00
Dachsanierungen	65.000,00						65.000,00
Erneuerung der Heizungsanlagen	45.000,00						45.000,00
Summe	260.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.000,00
Sonstige Rückstellungen							
Rückstellungen für anfallende Kosten verkaufter Objekte	49.697,57						49.697,57
Rückstellungen für Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00				-19.000,00	19.000,00
Rückstellungen für interne JA-Kosten	30.000,00	30.000,00				-30.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	8.890,00	1.111,25	-1.111,25				8.890,00
Rückstellungen CO2 - Vermieteranteil	0,00	6.376,93					6.376,93
Summe	107.587,57	56.488,18	-1.111,25	0,00	0,00	-49.000,00	113.964,50
Gesamtbetrag	367.587,57	56.488,18	-1.111,25	0,00	0,00	-49.000,00	373.964,50

- 10) Die Rückstellung für noch anfallende Kosten der Verkaufsgrundstücke in Höhe von 49.697,57 € bleibt infolge der Anwendung des Bilanzierungsbeibehaltungswahlrechts (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB) unverändert bestehen, da nach Unternehmenseinschätzung die eigentlich aufzulösenden Beträge künftig bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssten. Aufgrund dessen ergibt sich nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB zum 01.01.2023 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.269,23 € und zum 31.12.2023 ein Überdeckungsbetrag in Höhe von 3.873,59 €.



- 11) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Art der Verbindlichkeit	davon mit einer Restlaufzeit von				davon gesichert	
	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.657.776,69 (20.808.995,23)	2.187.632,10 (744.649,17)	2.726.638,76 (3.337.309,34)	15.743.505,83 (16.727.036,72)	20.657.776,69 (20.808.995,23)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.102,03 (22.225,78)	1.127,68 (1.123,75)	4.550,32 (4.534,45)	15.424,03 (16.567,58)	21.102,03 (22.225,78)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.160.463,50 (1.029.387,64)	1.160.463,50 (1.029.387,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.455,42 (5.717,31)	4.455,42 (5.717,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.462,47 (192.775,83)	213.758,72 (179.072,08)	13.703,75 (13.703,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten *)	168.014,27 (85.271,48)	146.666,81 (65.451,40)	15.358,47 (14.499,33)	5.988,99 (5.320,75)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	22.239.274,38 (22.144.373,27)	3.714.104,23 (2.025.401,35)	2.760.251,30 (3.370.046,87)	15.764.918,85 (16.748.925,05)	20.678.878,72 (20.831.221,01)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

*) davon Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von 75.158,50 € (Vorjahr: 74.448,24 €)

- 12) Im laufenden Geschäftsjahr sind **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** nicht entstanden.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1) Die Umsatzerlöse enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von 3.307,2 T€ (Vorjahr: 3.197,8 T€) Erlösschmälerungen, abgerechnete Nebenkosten u. a.. Erträge aus PV-Anlagen sind in Höhe von 2,4 T€ (Vorjahr: 2,4 T€) entstanden.
- 2) Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten aktivierte Kosten des Regiebetriebes in Höhe von 11,4 T€ (Vorjahr: 18,3 T€) und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).
- 3) Unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge im Geschäftsjahr sind Erträge aus Anlagenverkäufen von 9,5 T€ (Vorjahr 0,0 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr: 1,1 T€), Erträge aus Fördermitteln (E-Kfz) in Höhe von 4,5 T€ (0,0 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 70,7 T€ (Vorjahr: 43,6 T€) und aus institutionellen Mieterzuschüssen für spezielle Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,0 T€ (Vorjahr: 0,9 T€) angefallen. Erträge aus früheren Jahren betragen im Berichtsjahr 0,4 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen sind weiterhin nicht vorhanden. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sind in 2023 ebenfalls nicht vorhanden.
- 4) In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 728,3 T€ (Vorjahr: 468,9 T€) enthalten.
- 5) Die Abschreibungen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 sind dem ANLAGENSPIEGEL zu entnehmen. Sonderabschreibung auf das Anlagevermögen 0,0 T€ (Vorjahr 18,8 T€) und Abschreibungen aus Mietforderungen 2,7 T€ (Vorjahr 0,1 T€) vorgenommen worden.
- 6) Periodenfremde Aufwendungen aus Aufwendungen aus früheren Jahren sind unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 213,61 € (Vorjahr: 0,0 €) enthalten.
- 7) In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind wie im Vorjahr keine Beträge aus Aufzinsungen enthalten.
- 8) Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 40,68 € (Vorjahr: 29,3 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Aufbewahrung.
- 9) Außerordentliche Erträge und Aufwendungen waren nicht zu verzeichnen.

D. Sonstige Angaben

- 1) Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
- 2) Es bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für vergebene Aufträge, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von	1.108.347 €
und Neubaumaßnahmen in Höhe von	0 €.

Diesen Verpflichtungen stehen noch gegenüber:

geplante Finanzierungsmittel in Höhe von	1.000.000 €.
--	--------------
- 3) Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.



4) Die **Nachschusspflicht** für die 10 Anteile an der Volksbank Stade-Cuxhaven eG beträgt **2.500,00 €**.

5) **Die Zahl** der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer**:

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Jahresdurchschnitt 12 Arbeitnehmer beschäftigt, davon ein Mitarbeiter und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeit sowie seit dem 01.08.2022 eine Auszubildende. Ein Mitarbeiter des Regiebetriebes wurde zum 01.02.2023 eingestellt.

Mitarbeiter	2023		2022	
	vollzeit	davon teilzeit	vollzeit	davon teilzeit
Kaufmännisch	5	3	5	3
Auszubildende Kaufmännisch	1	0	1	0
Technisch / Regiebetrieb	6	1	5	1
Gesamt	12	4	11	4

Darüber hinaus waren durchschnittlich 17 geringfügig Beschäftigte für unser Unternehmen tätig.

6) **Mitgliederbewegung** gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 26 von 1.790 auf 1.764. Die Summe der gezeichneten Geschäftsanteile reduzierte sich um 223 von 15.068 auf 14.845.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Nominalwert der Geschäftsanteile
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	1.790	15.068	2.410.880,00 €
Zugänge	46	610	97.600,00 €
Abgänge	-72	-833	-133.280,00 €
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.764	14.845	2.375.200,00 €

Gemäß § 17 unserer Satzung beträgt der Wert eines Geschäftsanteils 160,00 €. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, zwei Pflichtanteile zu übernehmen. Im Falle der Wohn- oder Geschäftsraumüberlassung kommen weitere nutzungsbezogene Pflichtanteile und/oder freiwillige Anteile hinzu. Die Höchstzahl aller Geschäftsanteile ist auf insgesamt 70 pro Mitglied begrenzt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf des 6-Familienhauses in der Goethestraße 9 wurden bestehende Mietverträge übernommen. Daraus resultieren zum Berichtsstichtag insgesamt 5-Nichtmitglieder-Geschäfte.

7) **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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



8) **Mitglieder des Vorstandes:**

Andrea Albers	Vorstand/Bilanzbuchhalterin	hauptamtlich
Stefan Conath	Vorstand/BA Real Estate	hauptamtlich Vorsitzender

9) **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Timo Kersten	Prüfingenieur für Baustatik	Vorsitzender Bauausschuss
Dr. Christian Bücken	Rechtsanwalt und Notar	stellv. Vorsitzender stellv. Schriftführer
Bernd Ritzenhoff	Diplom-Ingenieur, Architekt	Schriftführer Bauausschuss Prüfungsausschuss
Stefan Babis	Geschäftsführer Stadtwerke Buxtehude GmbH	Prüfungsausschuss
Christian Wilkens	Steuerberater	Prüfungsausschuss

10) **Mitgliederversammlung:**

Nach § 32 der Satzung hat einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die nächste ordentliche Mitgliederversammlung wird am 18. Juni 2024 stattfinden.

11) **Forderungen**

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

12) **Compliance**

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.



E. Weitere Angaben

Besondere Finanzinstrumente

Es wurden keine besonderen Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wie Swaps, Caps oder ähnliche in Anspruch genommen. Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden ausschließlich Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zehn und dreißig Jahren in Anspruch genommen. Parallel werden bestehende Bauspardarlehen angespart. Zinsänderungsrisiken halten sich durch steigende Tilgungsanteile zusätzlich in beschränktem Rahmen.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 733.446,70 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	2023
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2023	73.044,30 €
Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das Geschäftsjahr 2024	660.402,40 €
Bilanzgewinn	733.446,70 €

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt 14 Tage nach stattgefundener Mitgliederversammlung.

Buxtehude, den 30. Mai 2024

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stefan Conath

Andrea Albers



VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Wohnungsbestand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG per 31.12.2023:

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1900	Schanzenstraße 16+18	1	1	
1911	Sigebandstraße 12/14, 19/21	4	4	
1912	Otto-Preuße-Weg 6/8	2	2	
	Apensener Straße 12	1	2	
	Bahnstraße 11/13, 15/17, 19/21	6	6	
	Brüningstraße 43/45	2	2	
1913	Viktoria-Luise-Straße 6/8	2	2	
1914	Sigebandstraße 4/6	2	2	
	Giselbertstraße 12/14, 16/18, 20/22, 24/26	8	8	
1935	Apensener Straße 6	1	4	
1938	Goethestraße 9	1	6	
1949	Sigebandstraße 1	1	6	
1950	Sigebandstraße 8/10	1	6	
	Sigebandstraße 3	1	6	
	Heitmanns Weg 1 – 9	5	34	
	Schlesierweg 3/5	2	11	
	Mushardweg 2	1	6	
1951	Mushardweg 4/6	2	15	
	Fichtenweg 1/3	2	12	
	Jork, Kurze Straße 15	2	6	
1952	Fichtenweg 2	1	6	
1953	Fichtenweg 4/6	2	11	
	Apensener Straße 14/16	2	10	
	Winterstraße 1 a/b	2	4	1 Geschäftsstelle
1954	Sachsenbergstr. 2/12 + Stader Str. 70-72 c	10	31	
1956	Schwanmanweg 3	1	7	
	Schwanmanweg 5/7	2	10	
1959	Gartenstraße 20	1	4	
1961	Jork, Kurze Straße 21	6	6	
	Hastedtstraße 4/6	2	15	1 Laden
1963	Leddinstraße 5/7	2	14	

Baujahr	Strasse	Häuser	Wohnungen	Sonstiges
1964	Rödingweg 1/3	2	32	
1966	Wiesenstraße 35/37	2	8	
	Estetalstr. 28/30 + Hermann-Löns-Str.1 a/b	4	48	
1969	Friedenstraße 8/10	2	32	
	Gartenstraße 22	1	8	
	Estebürgge, Neue Straße 1 a-c	3	12	
	Schillerstraße 8 a/b	2	18	
1972	Friedenstraße 6	1	16	
	Friedenstraße 4	1	6	
	Wiesenstraße 39	1	11	
1975	Schillerstraße 1/3	2	2	
1989	Grothe-Marie-Straße 27	1	17	
1991	Wiesenstraße 42	1	17	
1992	Wiesenstraße 44	1	14	
1994	Wiesenstraße 46	1	14	
1995	Wiesenstraße 48	1	14	
1997	Schlesierweg 6	1	6	
2000	Rödingweg 6	1	8	
2002	Rödingweg 2	1	6	
	Rödingweg 4	1	6	
2004	Apensener Straße 8	1	1	
2005	Giselbertstraße 8 / 10	2	9	
2006	Sigebandstraße 21 A	1	1	
2007	Schlesierweg 4	1	4	
2009	Apensener Straße 10	1	3	
2011	Schlesierweg 1 B	1	6	
2012	Schlesierweg 1 A	1	9	
2013	Schlesierweg 1	1	6	
2014	Pommernweg 2 a-e	5	5	
2021	Apensener Str. 4	1	6	
2022	Jahnstraße 26 C	1	17	
Insgesamt		124	621	1 Laden 1 Geschäftsstelle

127 Garagen auf verschiedenen Grundstücken

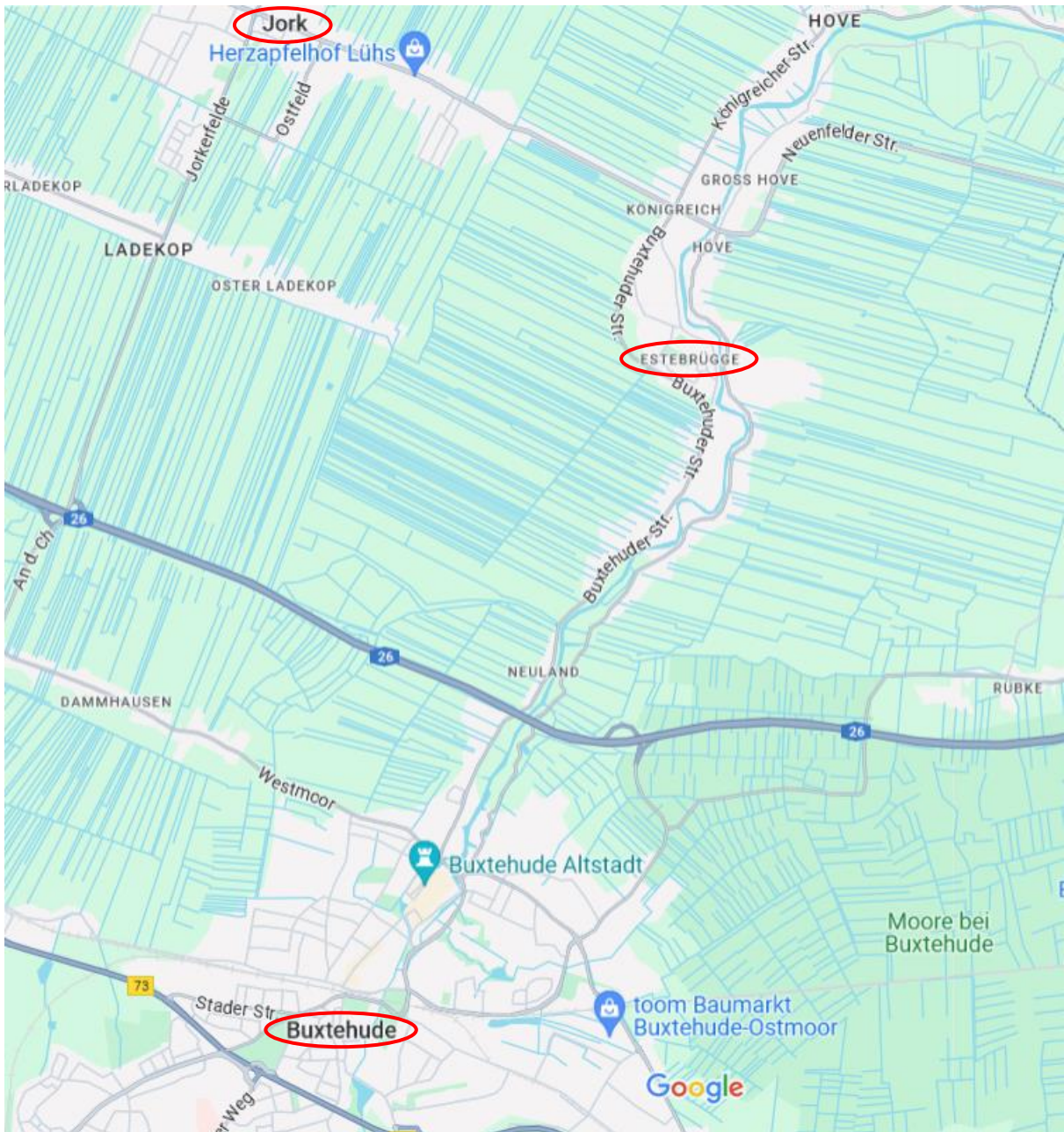
47 Carports auf verschiedenen Grundstücken

61 Einstellplätze im Freien auf verschiedenen Grundstücken



Wohnqualität in Buxtehude und Umgebung

Die Gebäude der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft befinden sich in guten Wohnlagen überwiegend in Buxtehude sowie zum Teil auch in Jork und Estebügge.





IMPRESSUM UND BILDNACHWEISE

Impressum

Herausgeber

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Winterstraße 1 a
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 66914-0
Telefax: +49 4161 66914-99
E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de
Internet: www.buxtehuder-wohnungsbau.de

Text und Inhalt

Stefan Conath, Andrea Albers

Layout und Druck

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Bildnachweise

Bilder/Ansichten/Visulisierungen

- Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
 - Abbildung Gebäude Winterstraße 1a/b auf Deckblatt
 - Foto Dr. Schmitt und S. Conath auf Seite 7
 - Abbildung Schanzenstraße 16/18 auf Seite 8
 - Abbildung Urkunde Grüne Hausnummer auf Seite 10 und 28
 - Abbildung Gebäude Grothe-Marie-Straße 27 auf Seite 19
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Logo „Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland“ auf Rückseite
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Logo „Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland“ auf Rückseite
- Ortsgrafik aus Seite 39: Kartengrafik © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Winterstraße 1a
21614 Buxtehude

Telefon: 04161 / 66914-0
Telefax: 04161 / 66914-99

Internet: www.buxtehuder-wohnungsbau.de
E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de

Zur Homepage



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland



**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND**