

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht 2020	3
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	3
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	4
3. Ertragslage	6
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	7
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	7
Jahresabschluss 2020	8
Bilanz 2020	8
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	10
Anhang des Jahresabschlusses 2020	11
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
2. Erläuterungen zur Bilanz	12
3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
4. Sonstige Angaben	16
Bericht des Aufsichtsrates 2020	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	19

Lagebericht 2020

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Pinneberg verfügt über 2.261 eigene Wohnungen, 16 Gewerbeobjekte, 44 Einzelgaragen, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie 413 vermietete Pkw-Stellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen wurden seit der Gründung bis zum 31.12.2018 ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Seit dem 01.01.2019 besteht eine Mitgliederaufnahmebeschränkung. Neumieter erklären bereits bei Vertragsabschluss, dass sie zu dem Zeitpunkt, der von der Genossenschaft vorgegeben wird, Mitglied werden.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder und funktionierende Nachbarschaften.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht und betragen 2020 durchschnittlich € / m² 6,70 nach € / m² 6,64 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,4 % gegenüber dem Vorjahr (9,18 %) leicht gesunken und somit weiterhin konstant unter 10 %.

Neubau:

- Im Geschäftsjahr wurde der Neubau Lindenstraße 4–8 in Pinneberg mit insgesamt 24 Wohnungen (20 Wohnungen öffentlich gefördert, 4 Wohnungen frei finanziert), einer Gewerbeeinheit sowie Stellplätzen fertiggestellt. Die gesamten Baukosten betragen € 8,2 Mio.
- Weiterhin wurde der Neubau Robinienstieg 2–6 in Rellingen mit insgesamt 39 Wohnungen (29 Wohnungen öffentlich gefördert, 10 Wohnungen frei finanziert) sowie Stellplätzen begonnen. Die gesamten Baukosten betragen voraussichtlich € 8,7 Mio.
- Ein weiteres Neubauvorhaben wurde im Groot Weid 1 in Seeth-Ekholt mit insgesamt 13 frei finanzierten Wohnungen sowie Stellplätzen begonnen. Die gesamten Baukosten betragen voraussichtlich € 2,5 Mio.

Modernisierung:

- Im Geschäftsjahr wurden keine aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen getätigt.

Ankauf/Verkauf:

- Im Geschäftsjahr wurden zwölf Grundstücke mit Wohnungen im Jebbenberg / Gösselstieg in Rellingen überwiegend an Mieter aus dem Quartier veräußert.
- Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr ein Grundstück in der Pappelstraße in Rellingen veräußert.
- Zum 01.04.2020 wurde ein Büro- und Wohngebäude mit 7 Einheiten im Rübekamp 5 in Pinneberg erworben.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.886	9.851	9.686
Instandhaltungsaufwendungen	1.533	1.569	1.375
Zinsaufwendungen	2.418	2.409	2.338
Jahresüberschuss	771	3.252	1.433

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf Erträge aus Anlagenverkäufen (T€ 2.038,1) sowie höhere aktivierte Eigenleistungen (T€ 250,2) und geringere Personalaufwendungen als geplant, zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen abzüglich Erstattungen betragen durchschnittlich rd. € / m² 18,15 (Vorjahr € / m² 17,76).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir unseren Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig durchführen und die Ertragslage bei geringfügig verändertem Personalbestand stärken.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	122.207,7	92,1	113.870,7	92,8
Umlaufvermögen	10.419,7	7,9	8.860,5	7,2
Bilanzsumme	132.627,4	100,0	122.731,2	100,0
Eigenkapital	24.907,6	18,8	21.100,8	17,2
Fremdkapital langfristig				
Rückstellungen	235,0	0,2	222,6	0,2
Verbindlichkeiten	101.562,3	76,5	95.421,7	77,7
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	5.922,5	4,5	5.986,1	4,9
Bilanzsumme	132.627,4	100,0	122.731,2	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.806,8 zu. Davon entfallen T€ 3.251,8 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 272,0) und T€ 827,0 auf die Veränderungen der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,8 % (Vorjahr 17,2 %) bei einer um 8,06 % gestiegenen Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu

können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,25 % nach 2,43 % im Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21*.

	2020 T€	2019 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	3.251,8	1.433,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.405,9	2.390,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	12,5	13,6
Erträge/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.038,1	-249,1
Cashflow nach DVFA/SG	3.632,1	3.588,1
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	16,5	-20,8
Veränderung sonstiger Aktiva	-115,0	-53,5
Veränderung sonstiger Passiva	37,2	448,1
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.402,9	2.331,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.973,7	6.293,4
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.750,0	514,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.454,8	-3.724,7
Auszahlungen für Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-12,6	0,0
Erhaltene Zinsen	0,1	0,5
Auszahlungen für Bausparvertrag	-22,9	-22,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.740,2	-3.232,9
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Veränderung der Geschäftsguthaben	827,0	611,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.878,9	2.240,0
Planmäßige Tilgungen	-2.738,3	-2.585,7
Rückzahlungen von Darlehen	0,0	-12,4
Gezahlte Zinsen	-2.403,0	-2.332,0
Auszahlungen für Dividenden des Vorjahres	-272,0	-239,1
Ertragsteuerzahlungen	-105,4	-194,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.187,2	-2.512,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.420,7	547,7
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.420,7	547,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.2020	5.298,1	4.750,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2020	6.718,8	5.298,1

(*Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 21)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.396,3	1.350,3	45,9
Bautätigkeit / Modernisierung	-78,1	-127,5	49,5
Finanzdisposition	0,1	0,5	-0,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-110,6	-50,1	-60,5
Neutraler Bereich	2.044,1	260,2	1.783,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	3.251,8	1.433,4	1.830,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Veränderungen des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen. Dem gegenüber stehen gestiegene Instandhaltungskosten und Betriebskosten.

Das Ergebnis des Neutralen Bereichs ist im Geschäftsjahr wesentlich bestimmt durch Erträge aus Anlageverkäufen.

Durch den Wegfall des EK 02 fallen für das Geschäftsjahr keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	18,8	17,2
Eigenkapitalrentabilität	%	13,1	6,8
Durchschn. Wohnungsmiete	€ / m ²	6,7	6,6
Fluktuationsquote	%	7,4	9,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,1	0,3
Durchschn. Instandhaltungskosten	€ / m ²	18,2	17,8

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, weiterhin auf niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten).

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von T€ 10.299, Zinsaufwendungen von T€ 2.438 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.598. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.244. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

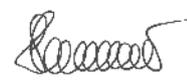
Pinneberg, den 25. März 2021

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



(Kai Lorenz)



(Sandra Maader)

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	1.400,00	1.400,00	7.847,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.599.552,23		107.563.066,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.679.357,77		884.053,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.320,00		732.313,16
4. Technische Anlagen und Maschinen	56.691,00		61.950,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.543,01		473.334,01
6. Anlagen im Bau	5.156.854,90		3.437.312,93
7. Bauvorbereitungskosten	29.965,91		693.246,69
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	122.206.284,82	17.603,56
Anlagevermögen insgesamt		122.207.684,82	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.395.105,52		3.300.127,76
2. Andere Vorräte	21.201,23	3.416.306,75	28.036,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	104.338,51		109.966,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	93.623,12	197.961,63	62.217,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.718.797,65		5.298.063,64
2. Bausparguthaben	84.020,11	6.802.817,76	61.082,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.650,84	2.650,84	956,60
Bilanzsumme		132.627.421,80	122.731.178,02

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.000,00		144.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.228.200,00		7.402.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	68.800,00	8.414.000,00	40.000,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.849.000,00		1.523.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 326.000 € (Vorjahr: 144.000,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	14.348.811,07		11.718.777,30
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.630.033,77 € (Vorjahr: 1.017.434,15 €)		16.197.811,07	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.251.849,77		1.433.442,15
2. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.956.033,77	295.816,00	-1.161.434,15
Eigenkapital insgesamt		24.907.627,07	21.100.785,30
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	235.001,00		222.554,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		108.116,42
3. Sonstige Rückstellungen	330.611,88	565.612,88	326.699,48
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.875.666,52		92.650.735,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.724.331,77		2.809.126,27
3. Erhaltene Anzahlungen	3.544.496,95		3.465.210,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.792,65		227.152,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.315.158,00		1.289.416,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	193.815,39	106.962.261,28	338.940,08
davon aus Steuern: 4.655,00 €			(1.342,17)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		191.920,57	192.440,71
Bilanzsumme		132.627.421,80	122.731.178,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.130.395,76		12.865.064,22
b) aus Betreuungstätigkeit	54.231,43		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.139,51	13.193.766,70	50.137,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		94.977,76	128.025,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		581.425,19	414.284,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.501.785,42	527.332,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.623.712,06	4.347.584,68
Rohergebnis		11.748.243,01	9.637.259,76
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.910.377,84		1.717.725,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 110.688,84 €	496.828,74	2.407.206,58	474.331,41 (108.159,01)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.405.823,08	2.390.240,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		952.375,73	968.266,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		77,57	511,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 5.718,00 €		2.408.669,36	2.338.426,38
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,16	-0,83
12. Ergebnis nach Steuern		3.574.245,99	1.748.782,37
13. Sonstige Steuern		322.396,22	315.340,22
14. Jahresüberschuss		3.251.849,77	1.433.442,15
15. Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.956.033,77	-1.161.434,15
Bilanzgewinn		295.816,00	272.008,00

Anhang des Jahresabschlusses 2020

Die Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Pinneberg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Pinneberg (GnR 128).

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 (FormblattVO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögen** sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum 31.12.2016 generell 50 Jahre und ab Fertigstellung nach dem 31.12.2016 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 11.496,68, anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 76.858,09 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 493.070,42 in die Herstellungskosten einbezogen.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren, Einbauküchen von 10 Jahren, technische Anlagen und Maschinen von 5–15 Jahren und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3–12 Jahren abgeschrieben. Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Die in 2020 angeschafften beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Einzelfall wurden in voller Höhe abgezogen, solche Wirtschaftsgüter zwischen € 800,01 bis € 1.000,00 wurden über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen, die Vorräte und Forderungen zu Anschaffungskosten bewertet. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bewertet.

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB weisen zum 31.12.2020 Anschaffungskosten / beizulegende Zeitwerte von € 57.542,94 bzw. Erfüllungsbeträge von € 70.177,82 aus.

Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften ausgeschiedener Berechtigter wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages per 31.12.2020 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % (im Vorjahr 2,71 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 15.676.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** wurde in Höhe der Vorauszahlungen bewertet, wie diese Ertrag der Folgejahre werden.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2020

	Anschaffung-/Herstellungskosten				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2020
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	154.541,15	0,00	0,00	0,00	154.541,15
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	154.541,15	0,00	0,00	0,00	154.541,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.245.826,66	139.873,28*	713.300,00	8.826.635,06	136.499.035,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.565.087,84	1.747.154,13**	0,00	101.753,23	3.413.995,20
Grundstücke ohne Bauten	732.313,16	253.421,69	0,00	-904.414,85	81.320,00
Technische Anlagen und Maschinen	76.596,26	0,00	0,00	0,00	76.596,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887.561,60	251.068,92	0,00	0,00	1.138.630,52
Anlagen im Bau	3.437.312,93	9.033.146,18***	0,00	-7.313.604,21	5.156.854,90
Bauvorbereitungskosten	693.246,69	29.965,91	481,02	-692.765,67	29.965,91
Geleistete Anzahlungen	17.603,56	0,00	0,00	-17.603,56	0,00
Sachanlagen gesamt	135.655.548,70	11.454.630,11	713.781,02	0,00	146.396.397,79
Anlagevermögen insgesamt	135.810.089,85	11.454.630,11	713.781,02	0,00	146.550.938,94

* davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €,

** davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €,

*** davon Zinsen während der Bauzeit 11.496,68 €

	Abschreibungen			Buchwert		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
	146.694,15	6.447,00	0,00	153.141,15	1.400,00	7.847,00
	146.694,15	6.447,00	0,00	153.141,15	1.400,00	7.847,00
	20.682.760,20	2.218.654,57	1.932,00	22.899.482,77	113.599.552,23	107.563.066,46
	681.034,84	53.602,59	0,00	734.637,43	2.679.357,77	884.053,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	81.320,00	732.313,16
	14.646,26	5.259,00	0,00	19.905,26	56.691,00	61.950,00
	414.227,59	121.859,92	0,00	536.087,51	602.543,01	473.334,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.156.854,90	3.437.312,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	29.965,91	693.246,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.603,56
	21.792.668,89	2.399.376,08	1.932,00	24.190.112,97	122.206.284,82	113.862.879,81
	21.939.363,04	2.405.823,08	1.932,00	24.343.254,12	122.207.684,82	113.870.726,81

Die Zugänge und Umbuchungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen Kosten für den Neubau in der Lindenstraße 4–8 in Pinneberg, der zum 01.12.2020 bezogen wurde. Hier wurden eigene Architektenleistungen, Verwaltungskosten sowie Bauzinsen aktiviert.

Bei den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** betrifft der Zugang insbesondere den Ankauf eines Büro- und Wohngebäudes im Rübekamp 5 in Pinneberg.

Die Zugänge und Umbuchungen bei den **Grundstücken ohne Bauten** betreffen den Ankauf des Grundstücks Groot Weid 1 in Seeth-Ekholz.

Im Posten **Anlagen im Bau** betreffen die Zugänge insbesondere Kosten für die Neubauten Robinienstieg 2–6 in Rellingen und Groot Weid 1 in Seeth-Ekholz. Hier wurden auch eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten aktiviert.

Die bei den **Bauvorbereitungskosten** gezeigten Zugänge betreffen im Wesentlichen Kosten für mögliche in Planung befindliche Bau- und Modernisierungsvorhaben.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von

€ 3.395.105,52. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von € 3.544.496,95 gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 122.700,00
Verwaltungskosten	€ 90.808,00
Rückstellungen für Altersteilzeit	€ 70.177,82
Abschluss- und Prüfungskosten	€ 45.449,00

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten und die Vorjahreswerte ergeben:

Verbindlichkeitspiegel 2020

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.875.666,52 (92.650.735,46)	2.869.437,98 (2.607.341,95)	11.991.884,92 (10.418.049,59)	84.014.343,62 (79.625.343,92)	98.875.666,52 (92.650.735,46)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.724.331,77 (2.809.126,27)	93.201,74 (92.036,89)	352.681,29 (351.213,47)	2.278.448,74 (2.365.875,91)	2.724.331,77 (2.809.126,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.544.496,95 (3.465.210,72)	3.544.496,95 (3.465.210,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.792,65 (227.152,65)	308.792,65 (227.152,65)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.315.158,00 (1.289.416,93)	1.315.158,00 (1.289.416,93)				
Sonstige Verbindlichkeiten	193.815,39 (338.940,08)	193.815,39 (338.940,08)				
Gesamtbetrag	106.962.261,28 (100.780.582,11)	8.324.902,71 (8.020.099,22)	12.344.566,21	86.292.792,36	101.599.998,29	

GPR=Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Gegensatz zum Vorjahr insgesamt um € 265.331,54 gestiegen; dies ist insbesondere auf Anpassungen der Grundmieten zurückzuführen. Sie enthalten neben den Mieterträgen € 3.282.726,16 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 11.496,68, anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 76.858,09 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 493.070,42.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von € 2.038.133,00.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. € 48.652,00 Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

4. Sonstige Angaben

Zum Abschlussstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von € 5,5 Mio.

Haftungsverhältnisse für Verbindlichkeiten aus Bürgschaften bestehen in Höhe von € 215.000,00.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug ohne Auszubildende und Vorstand:

Arbeitnehmer	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	6
technische Mitarbeiter	5	0
Quartiersmanager (Hauswarte)	6	2
gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	25	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anteile	Mitglieder
Stand am 01.01.2020	37.013	2.543
Korrektur Vorjahr	-36	-6
Zugänge 2020	5.308	125
Abgänge 2020	-1.144	-126
Stand 31.12.2020	41.141	2.536

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 825.600,00 auf € 8.228.200,00 erhöht.

Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Seit dem 01.01.2019 besteht eine Mitgliederaufnahmebeschränkung, so dass sich die Mitgliederzahl im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert hat.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

Kai Lorenz
Sandra Maader

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Horst Alsmöller (Vorsitzender)
Oliver Schiefer (stellvertretender Vorsitzender)
Wolfgang Domeyer
Rolf Drave (Schriftführer)
Dr. Bettina König
Katharina Bergert

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

Ergebnisverwendung

Mit Beschlüssen vom 25. März 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat von dem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.251.849,77 in die gesetzliche Rücklage € 326.000,00 und in die anderen Ergebnisrücklagen € 2.630.033,77 eingestellt.

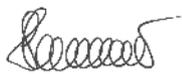
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 I der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von € 7.395.400,00 = **€ 295.816,00** auszuschütten.

Pinneberg, den 25. März 2021

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand


(Kai Lorenz)


(Sandra Maader)

Bericht des Aufsichtsrates 2020

Im Berichtsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage, die Planungen und den Geschäftsverlauf informieren lassen.

In Wahrnehmung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsvorfälle geprüft und bei zustimmungspflichtigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat führte insgesamt acht Sitzungen durch, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Beanstandungen ergaben sich nicht.

Im März / April 2021 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Jahres 2020
- den Jahresabschluss zum 31.12.2020
- den Lagebericht für das Jahr 2020 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom gesetzlichen Prüfer zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Die Bilanz des Jahres 2020, die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 sowie der Lagebericht wurden genehmigt.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2020 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 anzunehmen
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in „Andere Ergebnismittel“ und zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020.

Pinneberg, den 29. April 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Horst Alsmöller

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossen-

schaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und von Buchgewinnen aus Anlageverkäufen beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 25.03.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez.
Kues
Wirtschaftsprüferin

Menschen, Geschichten, Erlebnisse.

schaft 2020 bewegt haben, bis ins Detail.

Im Geschäftsbericht haben Sie über unser Jahr 2020 in Zahlen gelesen. Aber auch abseits von wirtschaftlicher Lage, Bilanz und Nachkommastellen ist eine Menge passiert: Viele Menschen haben bei uns ein neues Zuhause gefunden, die Nachbarschaft der Neue GeWoGe ist erneut gewachsen. Eine fröhliche Nachbarschaft, die im bewegenden letzten Jahr wieder einmal gezeigt hat, dass Zusammenhalt und Gemeinschaft ganz groß geschrieben werden! Vieles hat sich ereignet, das uns fröhlich und hoffnungsvoll in die Zukunft blicken lässt.

Wussten Sie, dass wir auch auf hoher See zuhause sind? Dass ein neuer Fußballplatz uns eine echte Herzensangelegenheit ist? Und dass unterm Dach unserer Geschäftsstelle mehr als 130 Jahre bewegte Geschichte wohnen? Nehmen Sie unser „Drehbuch“ wörtlich, stellen Sie das Heft auf den Kopf – schon sind Sie mittendrin in Ihrer Nachbarschaft 2020!

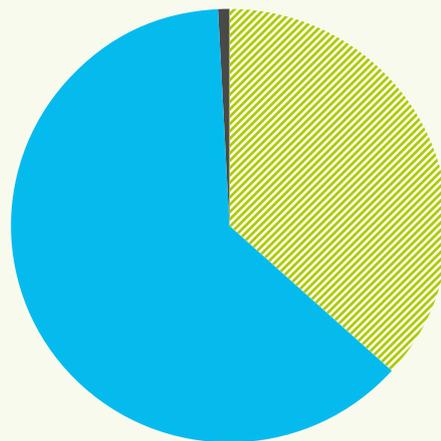
€ 9,2 Mio.

Investition in Bautätigkeit

7,4 %

Fluktuationsquote

Anzahl Wohnungen und Gewerberäume



öffentlich gefördert	836
frei finanziert	1.425
Gewerbe	16
Insgesamt	2.277

37 Mitarbeiter

durchschnittlich in 2020

2.536

Mitglieder

alle Zahlen, die unsere Genossen