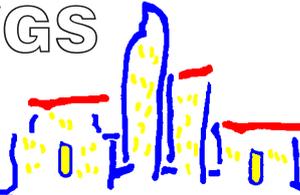


WGS



Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



# Geschäftsbericht 2020



**Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG**  
**Zuhause in der Region Soltau**



## Geschäftsbericht 2020



### Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

#### Seite

1	Rechtsverhältnisse/Mitgliedschaften
2	Vorstand
3	Aufsichtsrat
4	Bericht des Vorstandes
5	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
6	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
7	Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
8	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
9	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
10	Vermögenslage
11	Vermögenslage
12	Kennzahlen Vermögenslage
13	Kennzahlen Vermögenslage
14	Kennzahlen Finanzlage
15	Kennzahlen Ertragslage
16	Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen/Nachtragsbericht
17	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
18	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
19	Eigenkapital - langfristiges Fremdkapital
20	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten
21	Mitgliederbewegungen
22	Wohnungsbestand
23	Wohnungsbestand
24	Garagen
25	Eigennutzung / Pkw-Einstellplätze / Fahrradunterstände
26	WEG-Verwaltung
27	Bilanz Aktiva
28	Bilanz Passiva
29	Gewinn - und Verlustrechnung
30	Anhang Allgemein
31	Anhang Allgemein
32	Anhang Erläuterungen
33	Anhang Umlaufvermögen
34	Anhang Passiva
35	Anhang Verbindlichkeiten
36	Anhang Gewinn- und Verlustrechnung
37	Anhang Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang Sonstige Angaben
39	Anhang Weitere Angaben
40	Anhang Weitere Angaben
41	Anhang Gewinnverteilung
42	Bericht des Aufsichtsrates

## **Rechtsverhältnisse**

### **der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG**

Gründung der Genossenschaft	11.03.1919
Eingetragen in das beim Amtsgericht Lüneburg geführte Genossenschaftsregister	GenR 100021
Gerichtsstand	Soltau
Sitz der Genossenschaft	Reitschulweg 1 A 29614 Soltau Telefon 05191/9828-0

### **Mitgliedschaften:**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

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

FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen-Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Heinrichstr. 169 b, 40239 Düsseldorf

BVMW Bundesverband mittelständische Wirtschaft, Unternehmerverband Deutschland e. V., Potsdamer Straße 7, 10785 Berlin

ARGE Elbe-Weser Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg/Stade, Groß-Hehlener-Kirchweg 5, 29223 Celle

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Niedersachsen/Bremen, Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

IHK Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Am Sande 1, 21335 Lüneburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften von 2008 e. V., Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

## **Organe der Genossenschaft**

### **Vorstand**

Ralf Gattermann  
- hauptamtlich/geschäftsführend -  
Dipl.-Betriebswirt  
Hasselbrookstr. 26

22089 Hamburg

Hans-Ehrenfried Fritz  
- nebenamtlich -  
Justizamtsinspektor  
Bürgermeister-Schultz-Str. 6a

29614 Soltau

Hartmut Oetjens  
- nebenamtlich -  
Kaufmann  
Freudenthalstr. 3

29614 Soltau

**Aufsichtsrat**

gewählt am /

Olaf Klang  
Dipl.-Kfm.  
Bornemannstr. 3  
29614 Soltau

Vorsitzender

24.06.2020

Norbert Pohl  
Dipl.-Ing.  
Wischengrund 42  
29614 Soltau

stellvertretender  
Vorsitzender

27.06.2019

Wilfried Ewald  
Sparkassenfachwirt  
Scharrler Str. 6  
29640 Schneverdingen

Schriftführer

24.06.2020

Jörg Hornbostel  
Elektroinstallateurmeister  
Paul-Gerhard-Str. 17  
29614 Soltau

28.06.2018

Frauke Bangemann  
Physiotherapeutin  
Beekgarten 8  
29649 Wietzendorf

27.06.2019

Anja Wickens  
Finanzbuchhalterin  
Pestalozzistr. 47  
29614 Soltau

28.06.2018

**Prüfungsausschuss**

Wilfried Ewald  
Frauke Bangemann  
Anja Wickens

Vorsitzender

**Bauausschuss**

Jörg Hornbostel  
Olaf Klang  
Norbert Pohl

Vorsitzender

# **Bericht des Vorstandes**

über das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

# Bericht des Vorstandes

## 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine schwere Rezession geraten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Prozent. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. In der Industrie ging die Wirtschaftsleistung verglichen mit 2019 um 10,4 Prozent zurück. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 Prozent niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe. Die Bruttowertschöpfung nahm hierzu im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 Prozent zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gab es allerdings eine Zweiteilung: Während die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 Prozent zurückgingen und damit so stark wie noch nie, wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem Anstieg von 3,4 Prozent stabilisierend, wozu nach Angaben des Statistischen Bundesamtes unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten nach den amtlichen Zahlen mit minus 3,5 Prozent den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Auch auf den Außenhandel wirkte sich die Corona-Pandemie massiv aus. Der Export und der Import von Waren und Dienstleistungen ging im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück: Der Export um 9,9 Prozent, der Import um 8,6 Prozent. Besonders groß war der Rückgang des Dienstleistungsimports, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die staatlichen Haushalte in Deutschland beendeten das Jahr 2020 mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2,0 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 Prozent. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften nach Einschätzung der Statistiker Entlassungen verhindert haben.

## 2. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Soltau verfügt über 754 eigene Wohnungen, überwiegend im Soltauer Stadtgebiet; kleinere Bestände besitzen wir zudem an den Standorten Munster sowie Walsrode. Ein weiteres Dienstleistungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist die Verwaltung von Eigentümergeinschaften. Derzeit verwalten wir 13 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 96 Wohneinheiten.

Unsere eigenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, 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, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Vermietungssituation blieb in der Region Soltau im Geschäftsjahr 2020 weiterhin angespannt. Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG konnte sich jedoch, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, am Markt gut behaupten.

Die Nettomieten unserer vollmodernisierten Genossenschaftswohnungen liegen – je nach Ausstattung – zwischen 4,80 Euro und 10,00 Euro je qm/Wohnfläche/Monat. Bei noch nicht vollmodernisierten Wohnungen liegt die Nettomiete unter 4,80 Euro je qm /Wohnfläche/ Monat. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand, auch mit den Wohnungen, die aus Modernisierungsgründen leer standen, betrug 2020 gegenüber der Sollmiete 2,40 % (2019: 2,85 %).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG hatte im Geschäftsjahr 2020 eine gegenüber dem Vorjahr leicht höhere Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Die Anzahl der Nutzerwechsel bei der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG betrug im Jahr 2020: 66 bei 754 eigenen Wohneinheiten (WE) (Vorjahr: 52/748 WE). Dies entspricht, auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen, einer Quote von 8,75 % (Vorjahr: 6,96 %).

Die Gründe ergeben sich hauptsächlich aus der Altersstruktur der Nutzungsberechtigten. In vielen Fällen endet das Mietverhältnis durch Umzug ins Pflegeheim oder durch Tod. Aber auch der arbeitsplatzbedingte Ortswechsel war oftmals ein Grund für Wohnungskündigungen. Um die Vermietbarkeit zu sichern, werden bei Wohnungswechseln verstärkt umfangreiche Modernisierungen vorgenommen.

Die Wartezeiten bei der Wohnungsvergabe sind wie bisher uneinheitlich. Während unsere Wohnungen in Munster oder auch Einzimmerwohnungen in Soltau oft kurzfristig angeboten werden können, müssen Interessenten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Soltau kurzfristig Wartezeiten in Kauf nehmen. Am 31.12.2020 hatten wir 92 Wohnungssuchende zu verzeichnen (Vorjahr: 107).

## **Neubau - Modernisierung – Sanierung –Instandhaltung**

Eine anhaltend intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes sowie der Abschluss einer Neubaumaßnahme waren im Geschäftsjahr 2020 die Hauptaktivitäten der Geschäftspolitik der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG.

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft im Jahr 2020 war der Neubau eines Stadthauses an der Ernst-August-Str. 4 in Soltau mit sechs Wohneinheiten, Carports und PKW-Stellplätzen über einen Generalübernehmer. Die Übernahme und Bewirtschaftung nach Fertigstellung des Objektes wurde zum 01.03.2020 durch uns vorgenommen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2020 war die energetische Modernisierung und barrierefreie Erschließung unseres Bestandshauses Pestalozzistr. 49/51 in Soltau. Diese Großmodernisierungsmaßnahme wurde im Herbst 2020 abgeschlossen.

Auch haben wir im Jahr 2020 wiederum umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei verschiedenen Wirtschaftseinheiten vorgenommen. Es wurden insgesamt 34 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, unterschiedlichen Umfangs.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von 1.593,8 Tsd. € für Neubau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung in unseren Objektbestand aufgewendet (2019: 3.911,7 Tsd. €).

Moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens.

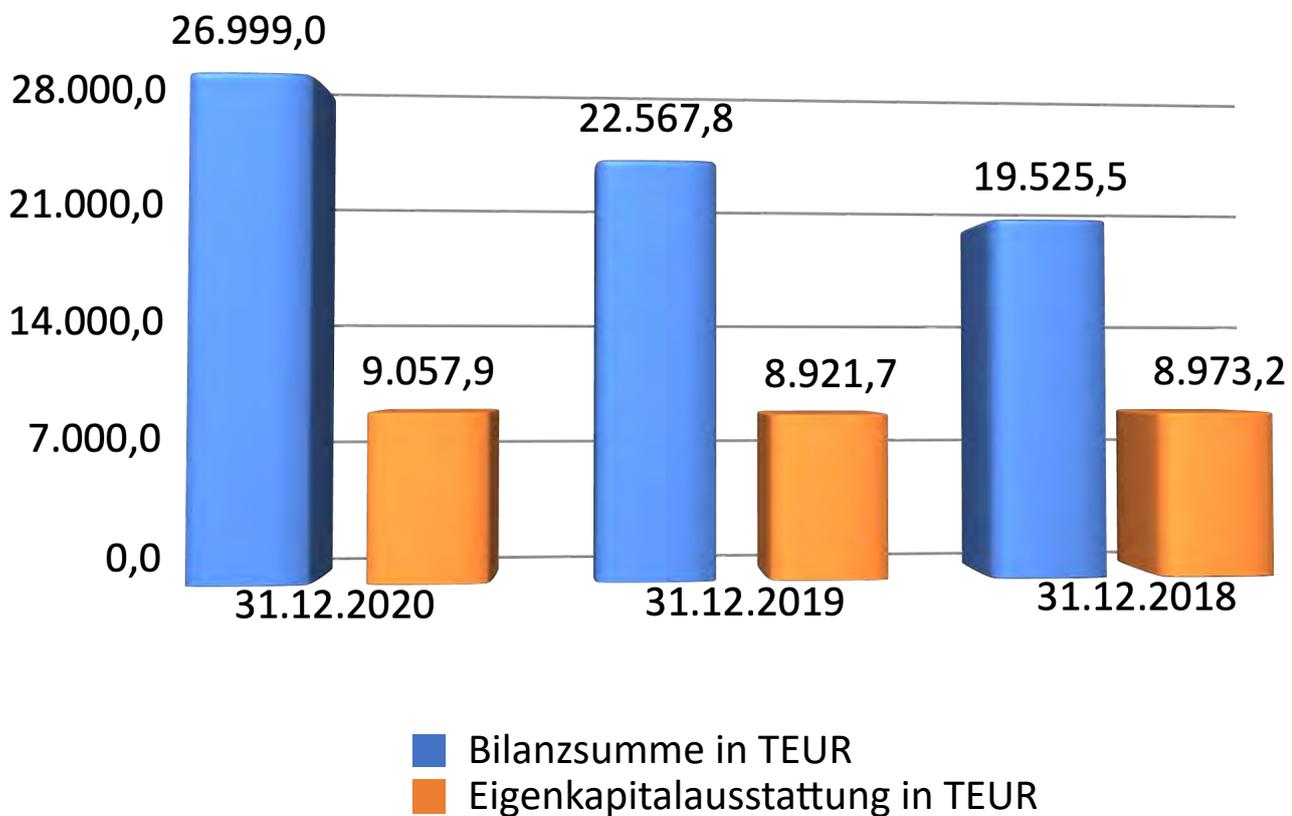
Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen haben nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den gestiegenen Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Nutzungsberechtigten zu entsprechen und eine zeitnahe Wiedervermietung freier werdender Wohnungen zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde beim Quartier: SOL-TAU 22 mit der schlüsselfertigen Erstellung des 1. Bauabschnitts (Erich-Kästner-Str. 2a/b) durch einen Generalübernehmer begonnen. Der Pauschalpreis für die 36 Wohneinheiten und 47 PKW-Einstellplätze beläuft sich auf 7.342,0 T€ und ist nach Abnahme der Objekte im August 2021 fällig. Gemäß der Fertigstellung zum 31.12.2020 wurde ein Betrag in Höhe von 4.038,1 T€ im Jahresabschluss 2020 als Rückstellung eingestellt.

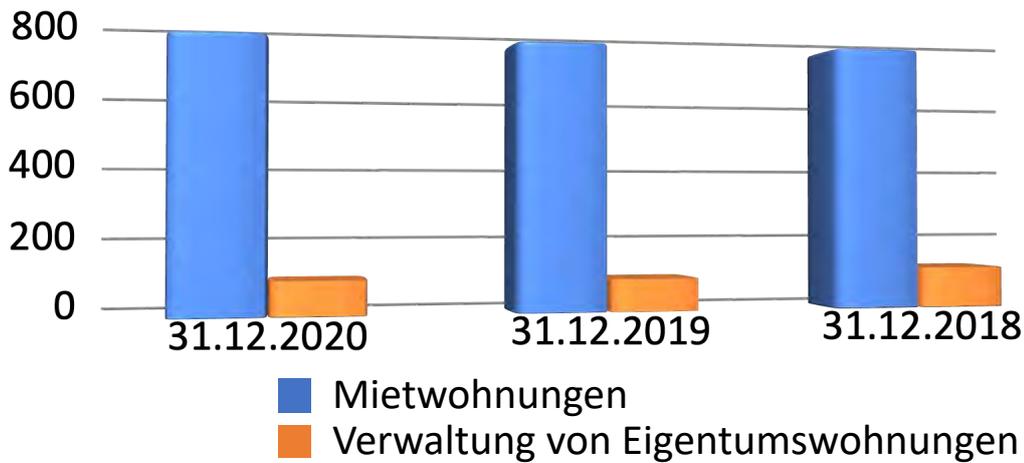
### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Mietwohnungen			
Bestand am Stichtag	754	748	748
Verwaltung von Eigentumswohnungen			
Bestand am Stichtag	96	91	115
Bilanzsumme in TEUR	26.999,0	22.567,8	19.525,5
Veränderung der Bilanzsumme (%)	19,64	15,58	4,25
Eigenkapitalausstattung in TEUR	9.057,9	8.921,7	8.973,2
davon Geschäftsguthaben in TEUR	1.792,2	1.793,3	1.813,8
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme	33,55 %	39,53 %	45,96 %
Geschäftsguthaben im Verhältnis zur Bilanzsum.	6,6 %	7,9 %	9,3 %
Mitgliederbestand	1.406	1.374	1.342
Geschäftsanteile	11.048	10.888	10.892

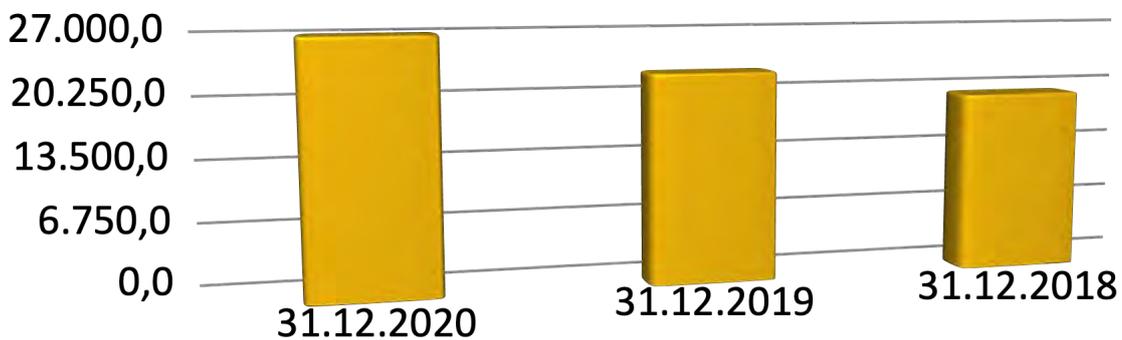
#### Entwicklung Eigenkapital / Bilanzsumme



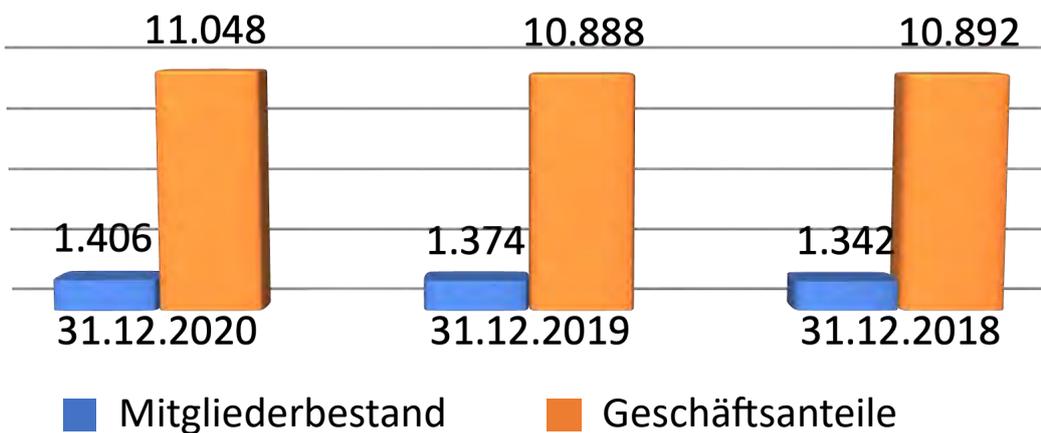
## Wohnungsbestand am Stichtag



## Entwicklung der Bilanzsumme



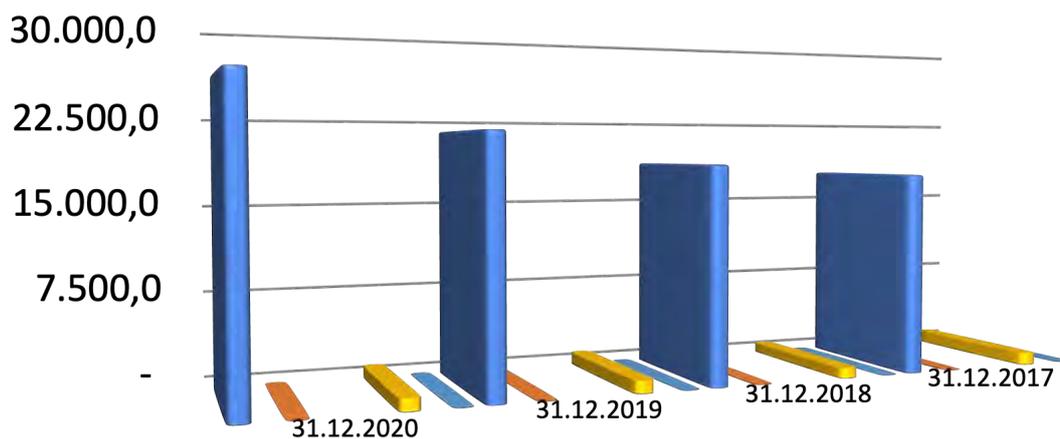
## Mitgliederbestand / Geschäftsanteile



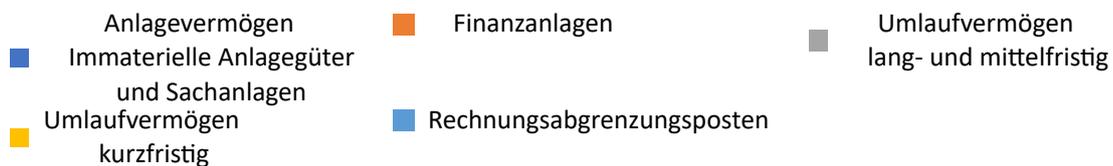
## Vermögenslage

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	25.970,6	21.487,1	18.663,6	17.680,0
Finanzanlagen	0,9	0,9	0,9	0,9
Umlaufvermögen lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	1.027,1	1.079,5	860,7	1.048,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>26.998,9</b>	<b>22.567,8</b>	<b>19.525,5</b>	<b>18.730,0</b>

### Aktivseite

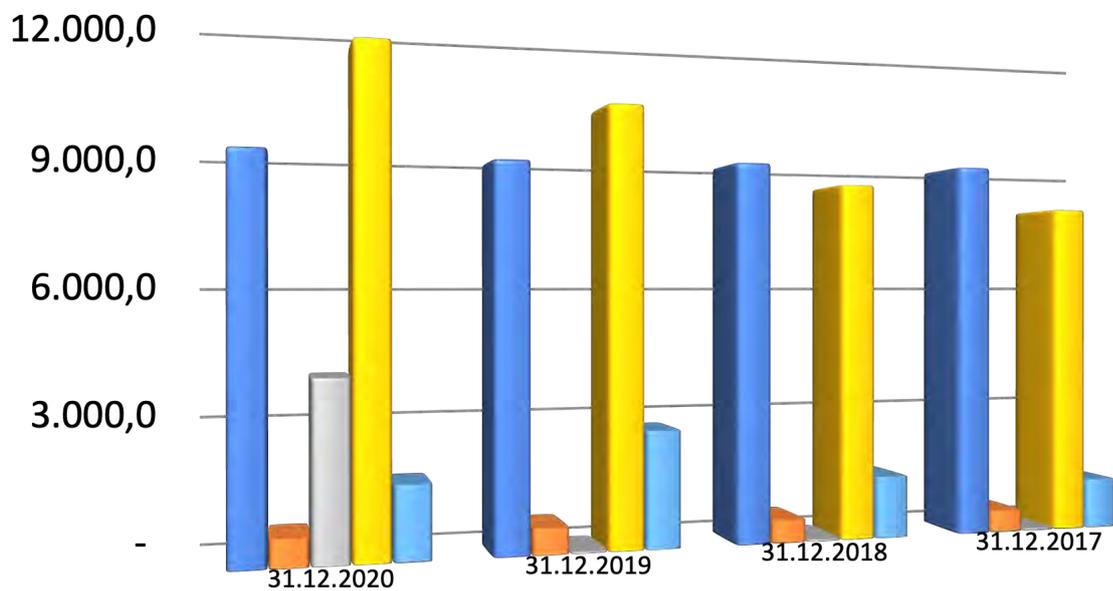


TEUR

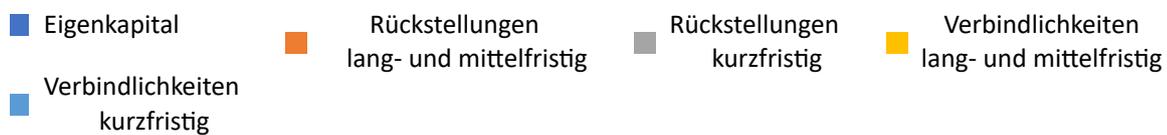


	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Passiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	9.057,9	8.921,7	8.973,2	8.986,2
Rückstellungen lang- und mittelfristig	638,8	604,6	539,0	523,1
Rückstellungen kurzfristig	4.091,9	39,1	38,3	37,0
Verbindlichkeiten lang- und mittelfristig	11.505,3	10.260,8	8.503,3	7.982,6
Verbindlichkeiten kurzfristig	1.705,0	2.741,6	1.471,7	1.201,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>26.998,9</b>	<b>22.567,8</b>	<b>19.525,5</b>	<b>18.730,0</b>

## Passivseite



## TEUR



## Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2020	2019	2018
Eigenkapital (TEUR)	9.057,9	8.921,7	8.969,3
langfristiges Fremdkapital (TEUR)	11.505,3	10.260,8	8.503,3
Anlagevermögen (TEUR)	20.563,2	19.182,5	17.472,6
Anlagedeckungsgrad I *	34,88 %	47,80 %	48,06 %
Anlagedeckungsgrad II **	79,18 %	102,78 %	93,61 %
Investitionen AV (TEUR)	1.595,0	3.942,3	1.549,6
Abschreibungen AV (TEUR)	639,7	589,8	546,4
Netto-Investitionen (TEUR)	955,3	3.352,5	1.003,2
Fremdkapital (TEUR)	17.941,0	13.646,2	10.552,3
Eigenkapitalquote ***	33,55 %	39,53 %	45,95 %
Statischer Verschuldungsgrad ****	198,07 %	152,96 %	117,65 %

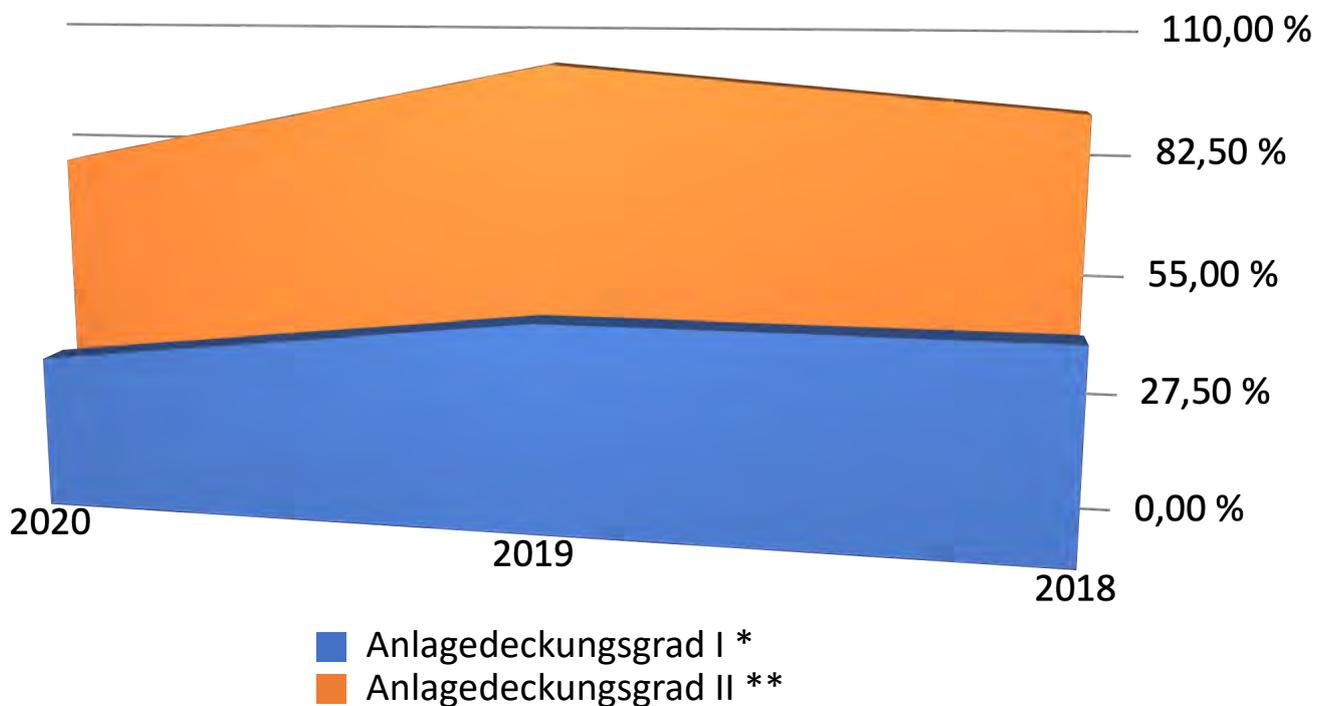
\* = Eigenkapital/Anlagevermögen

\*\* = Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen

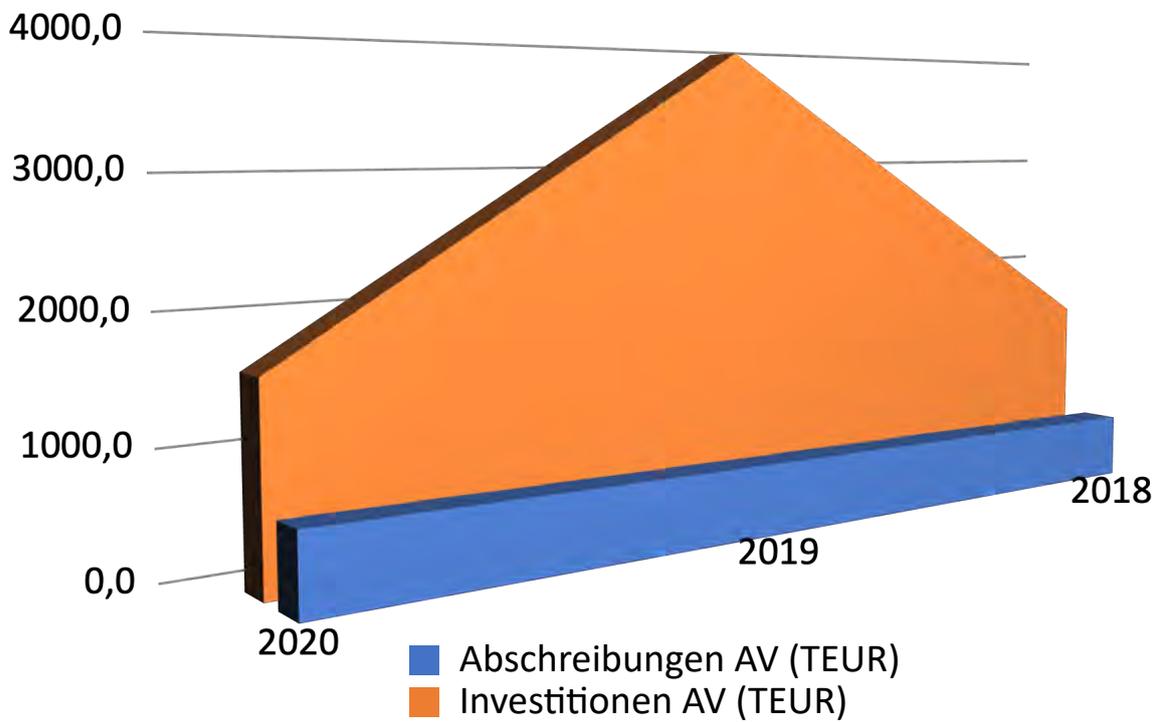
\*\*\* = Eigenkapital/Gesamtkapital

\*\*\*\* = Fremdkapital/Eigenkapital

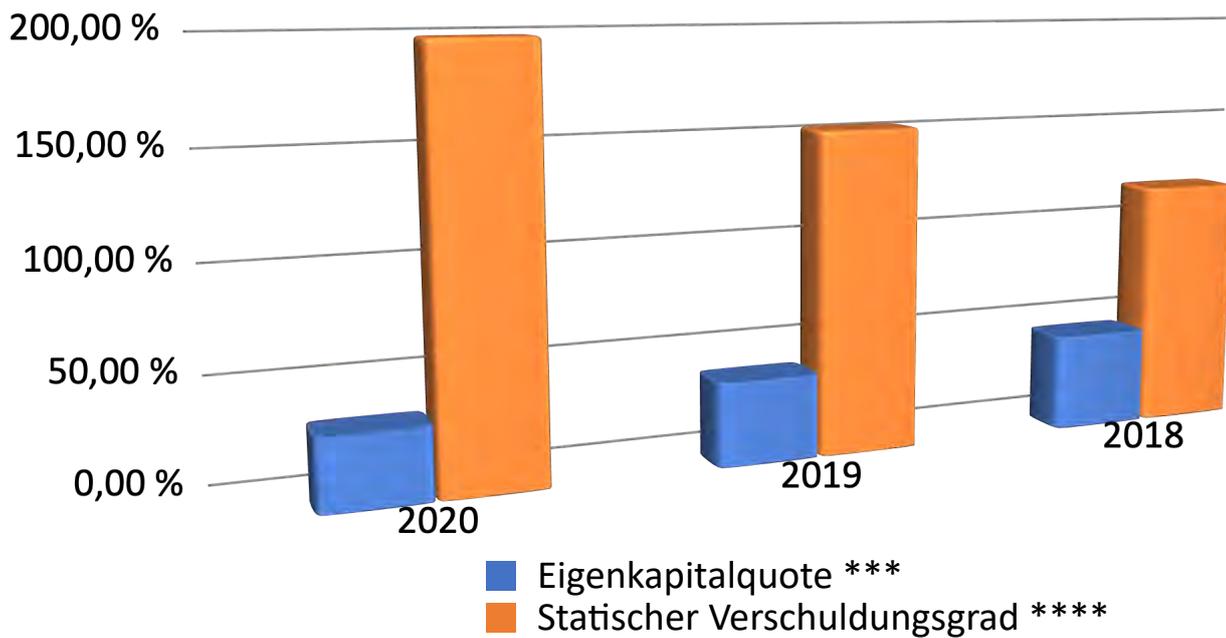
## Anlagedeckungsgrade



### Investitionsverhalten



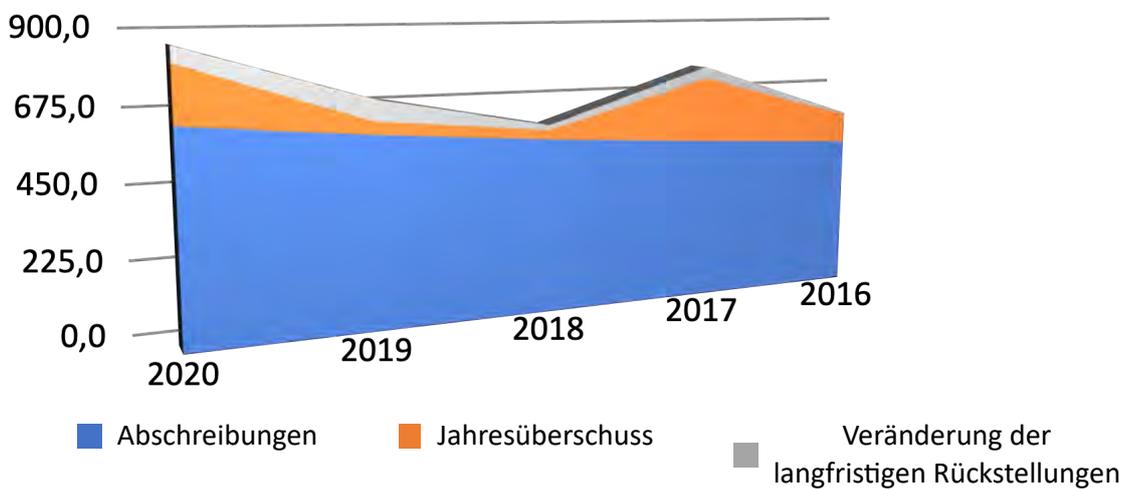
### Statischer Verschuldungsgrad



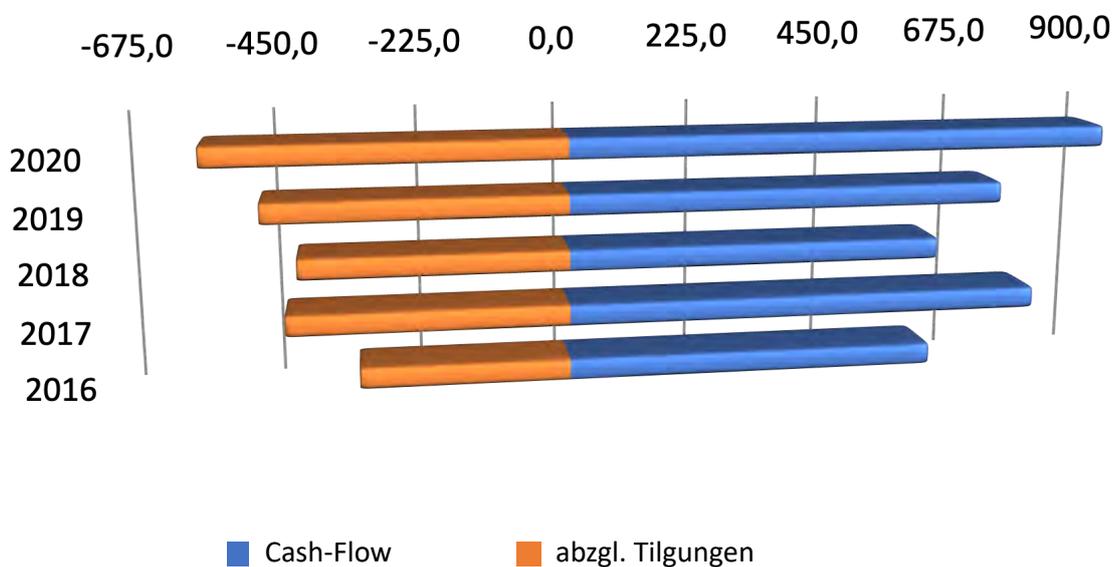
## Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

	2020	2019	2018	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	172,1	38,8	28,9	206,4	94,4
Abschreibungen	639,7	589,8	546,4	512,3	482,1
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	48,9	65,6	15,9	37,4	7,1
<b>Cash-Flow</b>	860,7	694,2	591,2	756,1	583,6
abzgl. Tilgungen	-550,6	-466,1	-414,3	-434,8	-325,5
<b>Geldüberschuss</b>	310,1	228,1	176,9	321,3	258,1

## Cash-Flow



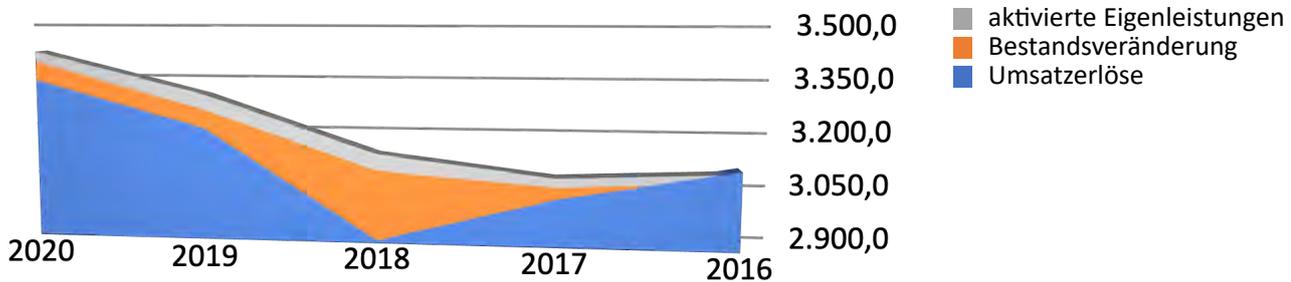
## Cash-Flow und Tilgungen



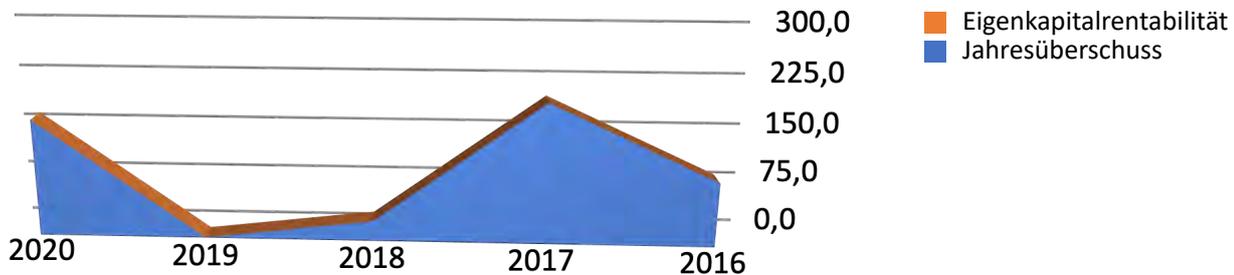
## Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

	2020	2019	2018	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.346,7	3.215,1	2.907,1	3.032,3	3.118,5
Bestandsveränderung	52,8	52,0	195,9	32,7	-31,7
aktivierte Eigenleistungen	28,6	43,5	46,6	26,0	24,3
Gesamtleistung	3.428,1	3.310,6	3.149,6	3.091,0	3.111,1
Jahresüberschuss	172,2	38,8	28,9	206,4	94,4
Eigenkapitalrentabilität	1,9 %	0,4 %	0,6 %	2,3 %	1,1 %
Nettosollmiete (inkl. Erlösschm.)	2.510,2	2.430,1	2.351,0	2.509,3	2.548,4
Instandhaltungsaufwand	512,7	529,0	638,8	494,2	619,2
Zinsaufwand	214,7	197,8	180,1	171,4	184,9

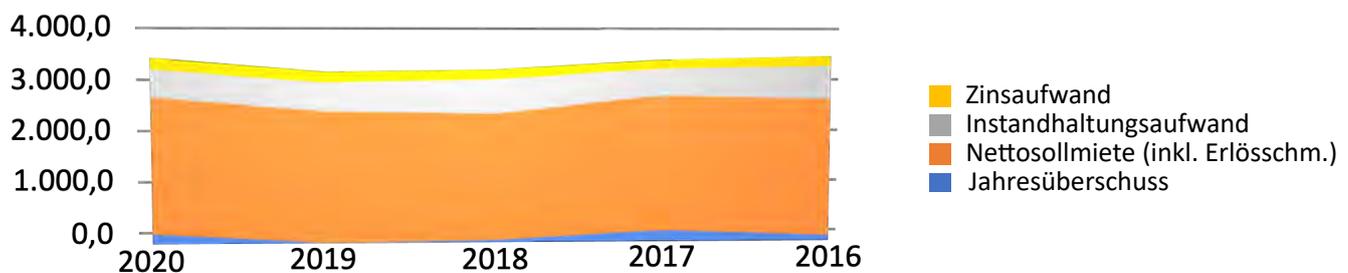
### Gesamtleistung



### Rentabilität



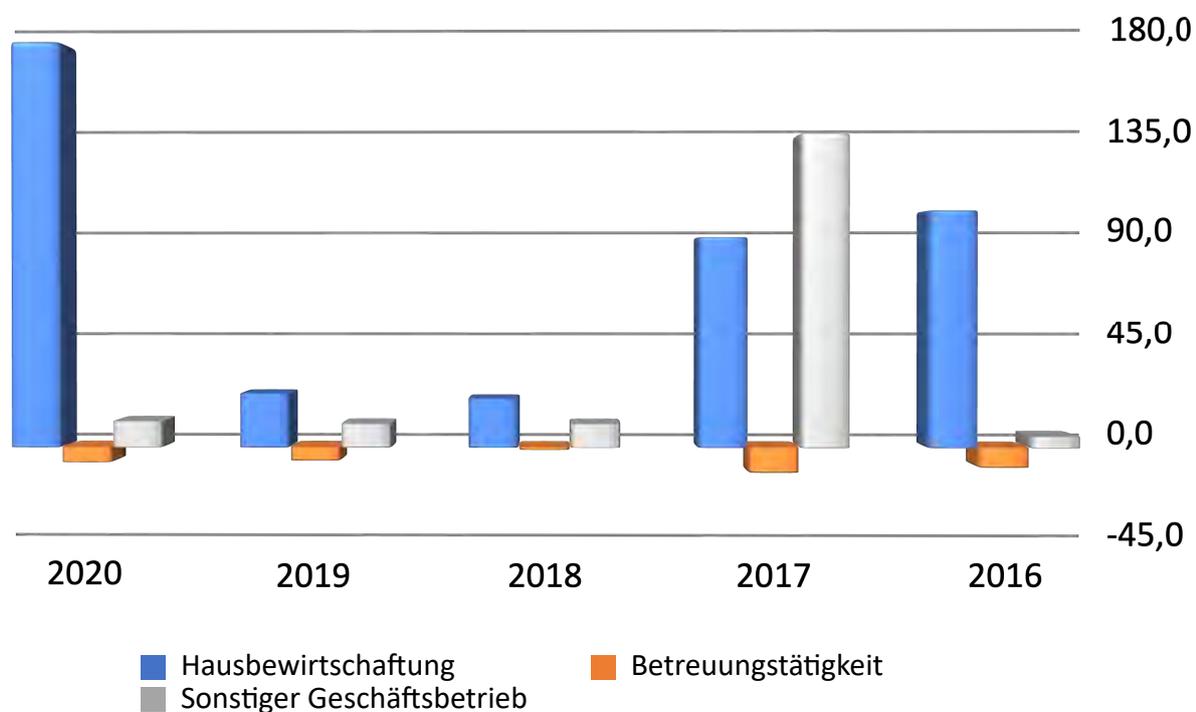
### Ausgewählte Einflussfaktoren



## Gewinn- und Verlustrechnung nach Quellen

	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Hausbewirtschaftung	167,7	22,2	20,1	86,9	97,9
Betreuungstätigkeit	-6,2	-5,4	-0,9	-10,3	-8,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	10,7	9,7	9,7	129,8	4,6

## Ertragslage nach Quellen



## 4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Vorstandsberichts nicht ergeben.

## 5. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG ist geordnet. Die bisherige positive Entwicklung dürfte sich in allen Bereichen auch in Zukunft fortsetzen. Durch eine jahrzehntelang mit Augenmaß verfolgte Unternehmenspolitik im Investitions-, Finanzierungs- und Vertragsbereich steht die Genossenschaft auf einer wirtschaftlich soliden Basis.

Die steuerpflichtigen Erträge resultieren:

- aus der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften;
- aus der Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen an „Nicht-Wohnungsmieter“ der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG;
- aus der Vermietung von Stellplätzen für Mobilfunkantennen;
- aus Stromeinspeisung Photovoltaikanlage;
- aus Leistungen für Fremde.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft war im Jahr 2020 zu jeder Zeit gewährleistet. Dieses wird auch nach den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements sorgfältig beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen unseres Wohnwertmietenkonzeptes auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch langfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

In den Jahren 2021 und 2022 werden wir die hohen Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in unserem Hausbesitz fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern, denn es zeigt sich gerade bei unverändert schwieriger Marktsituation, dass neben der Lage und der Miethöhe nur die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes die Vermietbarkeit von Wohnraum sichert.

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wird die vollständige Erneuerung der Bad- und Sanitärinstallation weiterhin ein Modernisierungsschwerpunkt bleiben. Eine große Anzahl der freigewordenen Wohnungen wird zur Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit entsprechend ausgestattet.

Selbstverständlich wird auch bei bestehenden Mietverhältnissen der Wunsch nach Verbesserung der Wohnqualität berücksichtigt. Diese nicht unerheblichen und nur bedingt mietwirksamen Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen sichern jedoch nachhaltig die künftige Ertragskraft und Substanz unseres Hausbesitzes. Darüber hinaus bleibt die dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes gewährleistet.

Beim Neubaugebiet an der Winsener Straße in Soltau (Quartier: SOL-TAU 22) haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Generalübernehmer mit der schlüsselfertigen Erstellung von fünf Bauwerken, mit insgesamt 60 Wohneinheiten, beauftragt. Die Fertigstellung der Bauwerke erfolgt in drei Bauabschnitten in den Jahren 2021 bis 2023.

Eine stetige Verbesserung der Wohnqualität bei angemessener Mietpreisentwicklung hat dazu geführt, dass unsere Genossenschaft eine hohe Akzeptanz bei den Mitgliedern und Mietinteressenten erreicht hat. Für die kommenden beiden Jahre rechnen wir mit Jahresergebnissen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020. Dabei gehen wir davon aus, dass die Mieten- und Leerstandsentwicklung sowie die Investitionen in den Bestand in etwa konstant bleiben und sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschlechtern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverkehr zuverlässig einzuschätzen. 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.

Den wesentlich derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Wirtschaftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden.

Der Vorstand möchte sich hiermit bei den Kreditinstituten, der Aareal Bank AG, der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Kreissparkasse Soltau, sowie den örtlichen Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2020 bedanken.

Unser besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten für ihr Engagement.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sprechen wir für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Sie haben mit ihrer persönlichen Leistungsbereitschaft wesentlich zum geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG  
- der Vorstand -

gez. Gattermann  
-geschäftsführend-

gez. Fritz

gez. Oetjens

**Entwicklung des Eigen- und langfristigen  
Fremdkapitals ab 1991**

	Eigenkapital	langfristiges Fremdkapital
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1991	4.632,6	3.449,4
1992	4.785,2	3.414,4
1993	4.973,2	3.277,3
1994	5.130,1	3.244,5
1995	5.061,7	3.088,7
1996	4.838,9	3.223,4
1997	5.002,1	3.414,8
1998	5.033,4	3.151,4
1999	5.114,4	3.013,7
2000	5.208,7	2.877,0
2001	5.510,2	2.737,6
2002	5.705,2	2.593,5
2003	5.989,3	2.871,0
2004	6.161,1	2.858,0
2005	6.326,3	2.908,0
2006	6.500,8	3.155,9
2007	6.831,3	3.800,6
2008	6.916,3	4.050,9
2009	7.036,2	4.262,0
2010	7.125,7	4.596,1
2011	7.247,5	5.162,5
2012	7.518,7	5.675,5
2013	8.145,6	5.775,8
2014	8.675,6	6.137,3
2015	8.811,6	6.379,7
2016	8.848,5	6.825,8
2017	8.986,2	7.982,6
2018	8.969,3	8.503,3
2019	8.969,3	8.503,3
2020	9.057,9	11.505,3

## Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab 1991

	nur Fremdaufträge	
	Instandhaltung	Modernisierung/ Sanierung/
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1991	310,3	158,9
1992	379,9	98,7
1993	173,0	440,6
1994	211,3	299,0
1995	191,7	676,4
1996	190,5	786,9
1997	105,0	617,0
1998	164,8	707,7
1999	214,5	751,8
2000	209,1	808,0
2001	234,4	652,9
2002	224,9	664,4
2003	198,1	1.149,5
2004	239,2	874,8
2005	245,2	1.058,8
2006	208,7	1.279,8
2007	230,5	778,3
2008	228,2	1.208,1
2009	227,4	1.245,9
2010	191,9	1.341,3
2011	242,6	1.599,0
2012	276,7	1.325,6
2013	229,2	1.451,1
2014	302,7	1.019,5
2015	300,7	1.339,8
2016	619,0	1.199,6
2017	298,2	1.207,7
2018	368,6	1.703,8
2019	324,7	1.012,2
2020	248,9	979,8

## Mitgliederbewegungen

### Entwicklung des Geschäftsguthabens ab 1991

(verbleibende Mitglieder per 31.12.)

	<u>Geschäfts-</u> <u>guthaben</u>	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>
	(T€)		
1991	598,3	1.516	3.948
1992	565,5	1.526	3.793
1993	575,4	1.560	3.789
1994	565,2	1.565	3.748
1995	561,1	1.554	3.711
1996	560,5	1.572	3.689
1997	572,2	1.574	3.743
1998	572,2	1.565	3.753
1999	581,6	1.554	3.803
2000	574,6	1.534	3.769
2001	575,7	1.467	3.624
2002	576,2	1.474	3.642
2003	565,3	1.434	3.560
2004	552,9	1.439	3.572
2005	572,9	1.449	3.602
2006	581,9	1.418	3.653
2007	569,0	1.420	3.570
2008	544,0	1.370	3.443
2009	524,9	1.293	3.293
2010	505,7	1.212	3.179
2011	549,7	1.195	3.439
2012	732,4	1.208	4.586
2013	1.267,4	1.203	7.935
2014	1.736,8	1.202	10.862
2015	1.747,7	1.201	10.924
2016	1.660,8	1.205	10.382
2017	1.749,3	1.232	10.933
2018	1.742,7	1.342	10.892
2019	1.741,1	1.374	10.888
2020	1.767,5	1.406	11.048

## Wohnungsbestand

		<u>Baujahr</u>	<u>Wohnungen</u>
Am Park 9	Munster	1972/1973	8
Am Park 11/13	Munster	1969/1970	24
Amselweg 5		1965	4
Amselweg 9		1967	4
Beethovenstr. 13/17/21		1967	30
Breslauer Str. 2/2 A		1958	8
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A		1960	24
Brandenburger Str. 3a		2018	5
Carl-von-Ossietzky-Str. 8		1992	5
Damaschkeweg 1/3		1951	16
Damaschkeweg 2/4		1951	16
Damaschkeweg 5/7		1952	12
Damaschkeweg 9/11		1952	12
Damaschkeweg 6/8/10		1954	18
Damaschkeweg 12		1953	6
Danziger Hof 1		1957	4
Danziger Hof 3		1963	4
Danziger Hof 2/4		1962	8
Ernst-August-Str. 4		2020	6
Harburger Str. 17		1935	4
Harburger Str. 17 A		1934	2
Harburger Str. 19		1931	2
Harburger Str. 21		1934	2
Heidlandstr. 17/ Reinickendorfer Str. 11		1959	8
Heidlandstr. 19/21		1959	8
Herzog-Bernd-Str. 10 A		1970	7
Hindenburgallee 10	Munster	1952	6
Hummelweg 30, 30a		1980	2
Hummelweg 48/50/52/54/56/58		1980	10
Kantweg 2		1967	5
Kantweg 16		1955	5
Kantweg 41		1972/1973	18
Kantweg 43		1972/1973	12
Klabundeweg 1		1994	5
Klabundeweg 2		1954	5
Klabundeweg 4		1954	5
Klaus-Groth-Gasse 4A/4B/4C/4D	Munster	1988	4
Lohengaustr. 7		1950	5
Lohengaustr. 7a-c		2015	4
Lohengaustr. 18		1954	6
Lorenz-Wiegels-Str. 7		1953	6
Lorenz-Wiegels-Str. 9		1954	4
Lorenz-Wiegels-Str. 11		1953	5
Pastor-Bode-Weg 6		1960	4
Pastor-Bode-Weg 7		1962	4
Pastor-Bode-Weg 8		1961	4
Pestalozzistr.45/47		1965	20

## Wohnungsbestand

	Baujahr	Wohnungen
Pestalozzistr.49/51	1964	16
<b>Reinickendorfer Str. 13/15</b>	1956	8
Reinickendorfer Str. 17/19	1957	8
Reinickendorfer Str. 16/18	1957	8
Reinickendorfer Str. 20/22	1959	8
Reitschulweg 1/3 - Winsener Str. 48/50	1950/1951	14
Reitschulweg 2 a-d	2008	6
Reitschulweg 5/7	1951	15
Reitschulweg 9/11	1952	8
Reitschulweg 13/15	1953	12
<b>Saarlandstr. 5</b>	1960	6
Sachsenweg 2/4	1964	12
Sachsenweg 6/8/10	1997	3
Schubertstr. 4/6	1965	30
Schulze-Delitzsch-Weg 1/3	1954	12
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	1955	15
Schulze-Delitzsch-Weg 11	1955	5
Soldiner Str. 5/7	1964	12
Soldiner Str. 9/11	1966	12
Soldiner Str. 10/12	1968	29
Soldiner Str. 13/15	1970	12
Soldiner Str. 17/19	1974	12
Stettiner Str. 15	1968	12
Sunderstr. 58/58 A            Walsrode	1950	12
Theodor-Storm-Str. 6/8/10/12/14	1964/1965	20
Trift 15	1957	4
Trift 17	1956	4
Trift 19	1958	4
Trift 28	1959	3
Trift 34 / Brandenburger Str. 1/3	1957	6
Trift 36/38	1958	8
<b>Visselhöveder Str. 38</b>	1955	6
<b>Winsener Str. 52/54/56</b>	1951	18
Winsener Str. 58/60	1951	8
Gesamt:		<hr/> 754

## Garagen

	<u>Baujahr</u>	<u>Garagen</u>
Amselweg 9	1973	2
Bgm.-Pfeiffer-Str. 2-4 A	2005	3
Carl-von-Ossietzky-Str. 8	1992	1
Damaschkeweg 2/4	2015	3
Damaschkeweg 6/8/10	2004	2
Damaschkeweg 12	1953	4
Harburger Str. 17/21	1948/1965	3
Heidlandstr. 19/21	2015	7
Herzog-Bernd-Str. 10 A	1968	3
Hindenburgalle 10, Munster	1959	3
Kantweg	1965/1968	10
Hummelweg - Garagenhof	1980	3
Klabundeweg/Wirtschaftsweg	1963	10
Klabundeweg	1958	7
Klabundeweg	1958/68/88	7
Lohengaustr. 7	2005	1
Lohengaustr. 9	1963	2
Pastor-Bode-Weg 9	1961	5
Pestalozzistr. 49/51	1964	12
Reitschulweg 2a-d	2008	4
Reitschulweg 15	1959	4
Reinickendorfer Str. 14	1958	11
Saarlandstr. 5	1960	4
Sachsenweg 2	1965	5
Soldiner Str. 7/9	1965	9
Stettiner Str. 15	1971	5
Sunderstr. 58, 58a, Walsrode	2013	6
Trift 34	2018	6
Trift 36/38	1962	4
Trift 36/38	2004	2
Winsener Str. 50	1954	5
Danziger Hof 1/3 - Kellergaragen	1963	5
Trift 15/17 - Kellergaragen	1957	6
Gesamt:		<u>164</u>

**Eigennutzung:**

Wirtschaftsweg/Garage	1963	2
Klabundeweg/Garage	1958	2
Klabundeweg/Garage	2013	1
Klabundeweg/Carports	2015	2
Werkstatthof/Garage	1995	1
Reitschulweg 5/7/Garagen	2001	2
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Danziger Hof 1 - Kellergarage	1963	1
Werkstattgebäude	1974	1
Bürogebäude Reitschulweg 1a	2003	1
Büro-Reitschulweg	1951	1

Gesamt: 

---

 15

**Pkw-Einstellplätze** 

---

 248

**überdachte Fahrradunterstände/Abstellräume:**

	Baujahr	Anzahl
Am Park 13, Munster	1995	1
Brandenburger Str. 3a	2018	1
Breslauer Str. 2/2a	2012	1
Carl-von-Ossietzkystr. 8	1992	1
Danziger Hof 1	2010	1
Danziger Hof 3	2012	1
Damaschkeweg 1/3	2010	1
Damaschkeweg 2/4	2015	1
Damaschkeweg 6/8/10	2011	2
Damaschkeweg 9/11	2014	1
Ernst-August-Str. 4	2020	1
Heidlanstr. 17/Reinickendorfer Str. 11	2013	1
Kantweg 16	2012	1
Kantweg 43	2016	1
Klabundeweg 2, 4	2015	1
Lohengaustr. 7, 7a-c	2014	1
Lohengaustr. 18	2004	1
Pestalozzistr. 45/47	2014	1
Pestalozzistr. 49/51	2020	1
Reitschulweg 1/3	2010	1
Reitschulweg 2a-d	2008	3
Sachsenweg 6/8/10	1997	1
Saarlandstr. 5	2012	1
Schulze-Delitzsch-Weg 5/7/9	2013	1
Soldiner Str. 17/19	2011	1
Stettiner Str. 15	2016	1
Theodor-Storm-Str. 6/8/10	2006	2
Visselhöveder Str. 38	2017	1

Gesamt: 

---

 32

### Verwaltung von Eigentumswohnungen (alle in Soltau):

WEG Beethovenstr. 29/31	WE	8
WEG Feldstr. 21 a und b	WE	4
WEG Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 10	WE	4
WEG Geschwister-Scholl-Str. 7	WE	5
WEG Georg-Droste-Weg 1	WE	4
WEG Goethestr. 1/3	WE	15
WEG Hummelweg 10	WE	4
WEG Hummelweg 28	WE	2
WEG Julius-Leber-Str. 6	WE	6
WEG Kantweg 21/23	WE	12
WEG Sachsenweg 1/3	WE	12
WEG Schubertstr. 14	WE	4
WEG Trift 50, 52 a-c	WE	<u>16</u>
Gesamt:	WE	<u>96</u>

Außerdem befindet sich der Garagenhof Hummelweg mit 24 Einheiten in unserer Verwaltung.

**Bilanz zum 31. Dezember 2020****AKTIVA**

	€	€	Vorjahr €
	_____	_____	_____
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke			
1. - und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.197.597,27		17.513.294,18
2. - mit Geschäfts- und anderen Bauten	529.001,64		558.731,26
3. - ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.462,13		132.637,32
5. Anlagen im Bau	5.144.661,60		2.575.475,40
6. Bauvorbereitungskosten	2.913,03		245.110,72
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	25.970.636,67	461.826,00
	_____	_____	_____
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		900,00	900,00
		_____	_____
		25.971.537,67	21.487.976,88
		-----	-----
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	824.143,20		771.337,15
2. Andere Vorräte	42.041,74	866.184,94	64.416,52
	_____	_____	_____
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.469,70		7.831,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.995,09		2.728,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.313,18	21.777,97	3.447,97
	_____	_____	_____
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		139.156,70	229.801,95
		_____	_____
		1.027.119,61	1.079.562,94
		-----	-----
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		288,66	297,76
		_____	_____
<b><u>BILANZSUMME</u></b>		<b>26.998.945,94</b>	<b>22.567.837,58</b>
		_____	_____

	<b>PASSIVA</b>		
	€	€	Vorjahr €
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.720,00		52.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.767.680,00		1.741.120,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.760,00</u>	1.792.160,00	<u>0,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsant.: € 0,00 (Vj: € 0,00)			
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 20.000,00 (Vj: € 10.000,00)	1.017.868,04		997.868,04
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj: € 0,00)	3.645.625,96		3.645.625,96
3. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 50.000,00 (Vj.: € 10.000,00)	<u>2.440.804,37</u>	7.104.298,37	<u>2.390.804,37</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	59.287,93		75.344,61
2. Jahresüberschuss	172.153,16		38.762,52
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>-70.000,00</u>	161.441,09	<u>-20.000,00</u>
		<u>9.057.899,46</u>	<u>8.921.685,50</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	638.845,00		590.467,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>4.091.880,05</u>		<u>53.242,54</u>
		<u>4.730.725,05</u>	<u>643.709,54</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.172.318,11		9.844.212,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	923.384,06		948.331,02
3. Erhaltene Anzahlungen	953.120,31		886.758,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		41.254,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.388,31		1.255.029,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.021,02</u>		<u>26.855,63</u>
davon aus Steuern: € 6.519,65 (Vj: € 6.628,13)		<u>13.166.231,81</u>	<u>13.002.442,54</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		44.089,62	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<u><b>26.998.945,94</b></u>	<u><b>22.567.837,58</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>Vorjahr</u> <u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.283.841,29		3.151.827,97
aus Betreuungstätigkeit	24.389,79		27.788,45
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>38.477,46</u>	3.346.708,54	<u>35.502,28</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.806,05	52.027,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		28.644,18	43.467,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		63.958,61	87.287,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.319.119,87		1.322.926,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>704,15</u>	<u>1.319.824,02</u>	<u>1.042,10</u>
6. Rohergebnis		2.172.293,36	2.073.931,50
7. Personalaufwand (davon für Altersversorgung: 63.331,94 €) (Vorjahr: 73.274,02 €)			
a) Löhne und Gehälter	610.542,03		576.619,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>180.991,71</u>	791.533,74	<u>183.835,35</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		639.743,53	589.753,39
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>259.630,34</u>	<u>394.548,17</u>
		481.385,75	329.175,59
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	54,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung Pensionsrückstellung: 15.348,00 €) (Vorjahr: 16.449,00 €)		214.725,34	197.772,96
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-828,90</u>	<u>-2.639,81</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		267.489,31	134.096,44
15. Sonstige Steuern		<u>95.336,15</u>	<u>95.333,92</u>
16. Jahresüberschuss		172.153,16	38.762,52
17. Gewinnvortrag		59.287,93	75.344,61
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		70.000,00	20.000,00
19. Bilanzgewinn		<u><b>161.441,09</b></u>	<u><b>94.107,13</b></u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

**Firma: Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG**  
**Sitz: 29614 Soltau**  
**Genossenschaftsregister: Amtsgericht Lüneburg;**  
**Register Nr.: 100021**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

#### Bewertungsmethoden

##### **Anlagevermögen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbare Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Fremdkapitalzinsen wurden in 2020 nicht aktiviert.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt bemessen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zweieinhalb bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Wohngebäude 80 Jahre  
- bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Im Jahr 2020 wurde durch Anwendung der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (Anlagen 3/4) nach umfangreichen und aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen bei folgenden Wirtschaftseinheiten die Restnutzungsdauer verlängert (alle in Soltau):

Pastor-Bode-Weg 7 um 16 Jahre bis zum 31.12.2057

Pestalozzistr. 49/51 um 35 Jahre bis zum 31.12.2078

Schulze-Delitzsch-Weg 1/3 um 40 Jahre bis zum 31.12.2093

Geschäftsgebäude 33 1/3 Jahre  
- die Nutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde im Geschäftsjahr 2003 neu festgesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt entsprechend nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG 33 Jahre und 4 Monate.

Garagen 30 Jahre  
Pkw-Einstellplätze 30 Jahre  
überdachte Fahrradunterstände 30 Jahre, ab Geschäftsjahr 2017: 15 Jahre  
Außenanlagen 15 Jahre

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben wir die lineare Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der amtlichen AfA-Tabelle gewählt. Im Wirtschaftsjahr zugewandene Wirtschaftsgüter werden anteilig monatsweise abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter wurden im Jahre des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

**Außerplanmäßige Abschreibungen** wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen.

### **Umlaufvermögen**

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken bestehen angemessene Wertberichtigungen (Forderungen aus Vermietung). Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

#### **Grundstücke mit Wohnbauten**

Ausgewiesen werden hier 754 Wohneinheiten mit 43.118,86 qm Wohnfläche und 12 Kellergaragen (hiervon eine im Eigenbestand).

#### **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**

Der Bilanzausweis beinhaltet 153 Garagen, das Verwaltungsgebäude Reitschulweg 1A sowie den Betriebshof für den eigenen Regiebetrieb.

#### **Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung**

umfassen im Wesentlichen Fahrzeuge des Regiebetrieb, EDV-Hardware und Gegenstände der Büroausstattung.

#### **Anlagen im Bau**

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2020 angefallene Kosten für die Neubaumaßnahme SOL-TAU 22; Erich-Kästner-Str. 2a/b, 4, 8 und 10 ausgewiesen. Gemäß der Fertigstellung zum 31.12.2020 durch einen Generalübernehmer wurde für das Gebäude Erich-Kästner-Str. 2a/b mit 36 Wohneinheiten ein Betrag von T€ 4.038,1 erfasst und als Rückstellung eingestellt.

Weiterhin wurden aktivierungspflichtige Kosten für zwei umfangreiche Wohnungsmodernisierungen, die im Geschäftsjahr 2021 beendet werden, ausgewiesen.

#### **Bauvorbereitungskosten**

Hierunter werden im Geschäftsjahr 2020 angefallene Kosten für einen geplanten Garagenneubau an der Lohengaustr. 18 in Soltau ausgewiesen.

#### **Geleistete Anzahlungen**

Kein Bilanzausweis im Geschäftsjahr 2020.

#### **Die Finanzanlagen**

beinhalten sechs Geschäftsanteile der Volksbank Lüneburger-Heide eG.

## **Umlaufvermögen**

### **Unfertige Leistungen**

Hier sind T€ 824,1 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### **Andere Vorräte**

Ausgewiesen werden hier Heizölvorräte und Fliesenbestände.

### **Forderungen**

Die Forderungen haben vollständig eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

sind am Bilanzstichtag durch Inventuraufnahme bzw. Kontoauszüge belegt.

### **Andere Rechnungsabgrenzungsposten**

wurden mit vorausbezahlten Pachtzahlungen, Kfz-Versicherungen sowie Zinsen aktiviert.

## **Passiva**

### **Das Geschäftsguthaben**

erhöhte sich bei den verbleibenden Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr um T€ 26,6.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### **Rücklagen**

Die Rücklagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 70,0.

### **Rückstellungen**

#### **Pensionsrückstellungen**

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 48,4.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte nach der Teilwertmethode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,30 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Rentenentwicklung von 1,00 % und eine Fluktuation von 0,00 % unterstellt.

Angaben gemäß § 253 Abs. 6 HGB für den Anhang der HGB-Bilanz:  
Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz / 7-Jahresdurchschnitt in Höhe von 1,60 % betragen 705.155,00 Euro, so dass sich die Ausschüttungssperre auf 70.310,00 Euro beläuft.

#### **Steuerrückstellungen**

sind im Geschäftsjahr 2020 nicht zu bilden.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Unter dieser Position werden Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen, Jahresabschlussarbeiten, Jubiläums-, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten sowie für die Künstlersozialabgabe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.038,6.

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.172.318,11	556.813,73	2.197.668,39	8.417.835,99	11.172.318,11	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	923.384,06	33.517,16	129.351,75	760.515,15	923.384,06	GPR
Erhaltene Anzahlungen	953.120,31	953.120,31				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.388,31	94.388,31				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.021,02	23.021,02				
Gesamtbetrag	13.166.231,81	1.660.860,53	2.327.020,14	9.178.351,14	12.095.702,17	GPR

1) GPR = Grundpfandrecht

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" beinhaltet Vorausleistungen durch die Nutzungsberechtigten für noch nicht abgerechnete Umlagen des Jahres 2020.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Unter **Verbindlichkeiten aus Vermietung** werden bereits erhaltene Mieten für das Folgejahr ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte dieser Ausweis unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten**.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich zusammen aus Garantieleistungen, Betriebskosten und Handwerkerrechnungen.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** werden Verbindlichkeiten aus der Mitgliederverwaltung und verschiedene kleinere Posten ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die <b>Umsatzerlöse</b> setzen sich wie folgt zusammen:	T€
aus Hausbewirtschaftung	3.283,8
aus Betreuungstätigkeit	24,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	38,5
	<hr/>
	<b>3.346,7</b>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um T€ 131,6.

### Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Hier wird die Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Erträge

	T€
Auflösung von Rückstellungen	1,3
Rückerstattung von Versicherungen - Instandhaltung -	27,8
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	23,2
Erträge aus Mitgliederverwaltung	5,6
Erträge aus bereits ausgebuchten Mietforderungen	5,7
Erträge aus Sonstigem	0,4
	<hr/>
	<b>64,0</b>

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich Sonstige betriebliche Erträge um T€ 23,3.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**

setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	745,7
Gartenpflegearbeiten/Winterdienst/Rauchwarnmelder	6,2
Instandhaltungskosten	512,7
Instandhaltungskosten Versicherungsübernahme	27,8
Sonstiges	26,7
	<hr/> <b>1.319,1</b> <hr/>

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Aufwendungen um T€ 3,7.

Die **Personalaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 31,1 T€.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betragen T€ 639,7 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 50,0.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen.

Die **Sonstigen betriebliche Aufwendungen** setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen und Abschreibungen aus Mietforderungen (T€ 35,0), sächlichen Verwaltungskosten (T€ 207,0) und Kosten des Regiebetriebes (T€ 17,6).

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Aufwendungen um T€ 134,9.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** waren im Geschäftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen.

Die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 17,0.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von € 15.348,00 angefallen.

**Steuern** (Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie Grund- und Kraftfahrzeugsteuern.)

Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 1,8 T€.

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse aus

- Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln
- Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften
- Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen
- der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

bestanden nicht.

### Die Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung

gem. § 416 BGB betragen € 900,--. Hier handelt es sich um sechs Geschäftsanteile bei der Volksbank Lüneburger Heide eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** (ohne Vorstand) betrug:

kaufmännische Mitarbeiter: Vollbeschäftigte: 6; Teilzeitbeschäftigte:	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Vollbeschäftigte: 4; Teilzeitbeschäftigte:	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>

Außerdem wurde eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

(verbleibende Mitglieder)

01.01.2020	1.371 Mitglieder mit	10.881 Geschäftsanteilen
Zugang 2020	92 Mitglieder mit	257 Geschäftsanteilen
Zugang 2020		63 weiteren GeschAnt.
Abgang 2020	57 Mitglieder mit	153 Geschäftsanteilen
<b>31.12.2020</b>	<b>1.406</b>	<b>11.048</b>

## E. Sonstige Angaben

von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten (Beträge in €)	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
Verbindlichkeiten gegenüber:		
Kreditinstituten	556.813,73	503.018,75
anderen Kreditgebern	33.517,16	28.747,73
Erhaltene Anzahlungen	953.120,31	886.758,47
Verbindlichkeiten aus:		
Vermietung	0,00	41.254,68
Lieferungen und Leistungen	94.388,31	1.255.029,78
Sonstige Verbindlichkeiten	23.021,02	26.855,63
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b><u>1.660.860,53</u></b>	<b><u>2.741.665,04</u></b>

### Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft sind, ergeben sich aus einem im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossenen Vertrag mit einem Generalübernehmer.

Der Vertrag beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung einer Neubaumaßnahme (fünf Bauwerke mit insgesamt 60 Wohnungseinheiten). Der Pauschalpreis beläuft sich auf € 12,1 Mio. und ist nach Abnahme der jeweiligen Objekte fällig. Die Fertigstellung der Maßnahme und erstmalige Vermietung der fünf Bauwerke ist für die Jahre 2021 bis 2023 vorgesehen.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

### **Mitglieder des Vorstandes**

Ralf Gattermann, Dipl.-Betriebswirt (hauptamtl./geschäftsf. Vorstand)  
Hans-Ehrenfried Fritz, Justizamtsinspektor (nebenamtl. Vorstand)  
Hartmut Oetjens, Kaufmann (nebenamtl. Vorstand)

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Olaf Klang, Dipl.-Kfm.	Vorsitzender
Norbert Pohl, Dipl.-Ing.	stellvertr. Vorsitzender
Wilfried Ewald, Sparkassenfachwirt	Schriftführer und Prüfungsausschussvorsitzender
Jörg Hornbostel, Elektroinstallateurmeister	Bauausschussvorsitzender
Frauke Bangemann, Physiotherapeutin	
Anja Wickens, Finanzbuchhalterin	

## Gewinnverteilungsvorschlag

	€
Den Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	161.441,09
<b>Ausschüttung einer Dividende</b> von 3,00 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2020 in Höhe von 1.742.240,00 Euro	52.267,20
und den verbleibenden Bilanzgewinn mit auf das Jahr 2021 vorzutragen.	<u>109.173,89</u>
	<u>161.441,09</u>

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt vier Wochen nach der Mitgliederversammlung im Jahr 2021.

Soltau, den 15. April 2021

### **WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG**

#### **DER VORSTAND**

Gattermann  
-geschäftsführend-

Fritz

Oetjens

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2020 durch den Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Liquidität, der Rentabilität und der Kapitalverwendung unterrichtet. Zu den Berichten des Vorstandes wurde in sieben gemeinsamen sowie in fünf Aufsichtsratssitzungen Stellung genommen. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammen getreten und tätig geworden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Jahresabschluss 2020 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig analysiert.

Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass Dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

### **Prüfungsergebnis:**

- a) Die Zahlungsbereitschaft war am Bilanzstichtag per 31.12.2020 gegeben.
- b) Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme beträgt 33,6 %.
- c) Es bestehen keine Einwendungen gegen die Buchführung und den Jahresabschluss 2020.

Der Mitgliederversammlung wird nachfolgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Den Jahresabschluss zu genehmigen.
2. Auf die am 01.01.2020 dividendenberechtigten Guthaben eine 3,00 %ige Dividende auszuschütten.
3. Den verbleibenden Bilanzgewinn mit € 109.173,89 auf das Jahr 2021 zu übertragen.

Frau Wickens und Herr Hornbostel scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung aus.

Soltau, den 6. Mai 2021

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLTAU eG**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Olaf Klang**