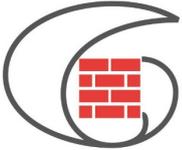


# GESCHÄFTSBERICHT

---

2020

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**  
LÜNEBURG eG 

# INHALT

---

Organe	03
Allgemeine Angaben	04
Organarbeit	05
Kennzahlenüberblick	06
Entwicklung des Bestandes	07
Lagebericht	09
Bericht des Aufsichtsrates	20
Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung	21
Anhang zum Jahresabschluss	24
Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	34

# ORGANE

---

## der Genossenschaft

### Vorstand

Ulf Reinhardt  
nebenamtlich vom 01.01.2019  
bis 31.12.2019  
hauptamtlich seit 01.01.2020

Andreas Steiger  
hauptamtlich seit 01.01.2020

### Aufsichtsrat

Bernd Kröger  
Vorsitzender ab 10.07.2013  
gewählt: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2007

Irene Alff  
gewählt: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2004

Karsten Remer  
Stellv. Vorsitzender  
gewählt: 26.06.2018  
im Aufsichtsrat seit 2009

Volker Fritz-Heinig  
gewählt: 30.06.2020  
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke  
gewählt: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2013

Christian Henkel  
gewählt: 30.06.2020  
im Aufsichtsrat seit 2014

# ALLGEMEINE ANGABEN

---

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG  
Kefersteinstraße 19, 21335 Lüneburg

Gegründet: 05. Juni 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister des AG Lüneburg am 29. August 1919.

Genossenschaftsregister: GnR 107.

Gültige Satzung vom 24. Juni 2008, eingetragen im Gen. Register am 29. Oktober 2008.

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

# ORGANARBEIT

---

Die 101. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Juni 2020 im Hotel Bergström in Lüneburg statt. Sie wurde von 28 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Ein weiteres Mitglied wurde durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Volker Fritz-Heinig und Herr Christian Henkel für weitere drei Jahre gewählt.

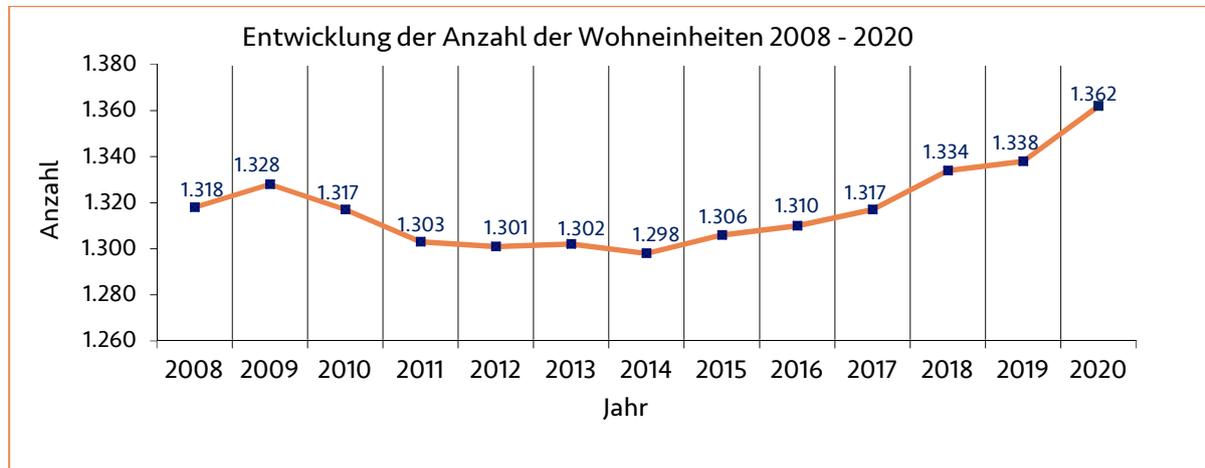
Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2020 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste die notwendigen Beschlüsse. Es fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

# Kennzahlen auf einen Blick

	2020	2019
Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerung Leerstand	8.290 TEUR	8.140 TEUR
Anzahl Wohneinheiten	1.362	1.338
Wohnfläche	87.044 m <sup>2</sup>	85.520 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	26	26
Gewerbefläche	12.310 m <sup>2</sup>	12.310 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete je Wohneinheit	443 EUR	439 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt)	88 EUR	85 EUR
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup>	6,94 EUR	6,88 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je m <sup>2</sup> (kalt)	1,38 EUR	1,33 EUR
Fluktuation pro Jahr	10,1%	9,0%
Leerstandsquote	0,84%	0,66%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	2.294 TEUR	2.374 TEUR
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup>	23,88 EUR	24,43 EUR
Zinsaufwendungen	594 TEUR	715 TEUR
Jahresüberschuss	2.092 TEUR	1.553 TEUR
Bilanzsumme	52.821 TEUR	49.350 TEUR
Bankverbindlichkeiten	24.890 TEUR	25.330 TEUR
Liquide Mittel	616 TEUR	2.308 TEUR
Eigenkapital	22.967 TEUR	20.901 TEUR
Eigenkapitalquote	43,50%	42,40%

# Entwicklung des Bestandes

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in graphischer Darstellung für die letzten Jahre.



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag.

	Baujahr	Wohnungen		Gewerbe	Garagen
		bis 1948	ab 1949		
<b>Lüneburg Nord</b>					
Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5	1999-2000		24		
Albert-Schweitzer-Str. 10	2005		16		17
Albert-Schweitzer-Str. 2	1962		5		2
Albert-Schweitzer-Str. 4	2003		6		
Am Graben 5a-k	2004		11		
Am Kreideberg 28c, 36	1955		7		
Auf dem Schmaarkamp 1b	1997			2	
Bardowicker Wasserweg 50 + 52	2003		12		
Bennigsenstr. 1 - 17	1965,66		72		10
Bessemerstr. 10 a	1992			4	
Bessemerstr. 8a	1968		2		
Hallesche Str. 2 -14	1967		42		29
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
Medebekskamp 1, 1a, 2a	1962,63		15		4
Osterfeld 1-5, 2-4	1950,53		30		4
Ostpreußenring 12-14	1990		13		10
Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115	1968,69,80		54		15
Tobakskamp 14-30,51a,b,66a	1956,62,63		60		7
Von-Dassel-Str. 1,3,5,7	1955		20		4
		<b>18</b>	<b>389</b>	<b>6</b>	<b>102</b>
<b>Lüneburg Ost</b>					
Bleckeder Landstr. 27	1913	7	1		
Bülows Kamp 11, 11a-d	2001		26	1	18
Bülows Kamp 1-9, 19, 21, 23, 25, 27	1997		123	3	24
Bülows Kamp 31 + 33	2000		10	3	
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/64	6	28		7
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32			
Gellersstr. 31, 61	1933	8			
Grenzstr. 2	1910	4			
Grüner Brink 1+3	1965		12		8



Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10			
Hopfengarten 13,16	1927,29	8			6
Hügelstr. 16	1927	4			12
Köppelweg 17,20	1929	8			4
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		<b>115</b>	<b>210</b>	<b>7</b>	<b>79</b>
<b>Lüneburg Süd</b>					
Planckstr. 83 -101	1962		40		8
Yorckstraße 42, 10-32	1954,58		87		
Röntgenstraße 25-27	1957		12		
Röntgenstraße 29-31	1957		12		
		<b>0</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Lüneburg West</b>					
Auf der Höhe 2,4,6	1932,38	14			
Sonninstr. 1	1934	6			
Auf der Höhe 10, 10a	1964		1	1	
Bögelstr. 39, 41, 43	1927/1938	12			
Brockwinkler Weg 70 (Kita)	2010			1	
Hinter der Saline 33,35	1987		11		
Schildsteinweg 32,32a	1930-31	8		1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8		5
		<b>40</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Lüneburg Zentrum</b>					
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1	10
Feldstr. 34,36	1902	8			
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954,59		33		4
Gravenhorststr. 1-9,27,29	1951,54		47		10
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959		12		5
Hindenburgstr. 97, 98	1906	10	2		
Ilmenastr. 3, 7	1938/55	7	11		
Katzenstraße 3	1910		2	3	2
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1	16
Rote Straße 9	1960		15	4	6
Schillerstr. 8 - 16	1951,52		33		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16			
		<b>51</b>	<b>245</b>	<b>9</b>	<b>53</b>
<b>Adendorf</b>					
Fliederstr. 7,9,9a	1995		12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012		12		
Dorfstraße 28	2014		5		
		<b>0</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bardowick</b>					
Alte Wittorfer Straße 26a	2015		7		
An der Schaafrift 2-10	1996		44		58
Im Ilmer 20	1994		4		
		<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>58</b>
<b>Reppenstedt</b>					
Lüneburger Str.5	1985			1	
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Schwerin</b>					
Ellerried 56 + 58	1996		39		28
		<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
<b>Bestand</b>		<b>224</b>	<b>1138</b>	<b>26</b>	<b>327</b>
			<b>1.362</b>		

# Lagebericht

---

## Grundlagen des Unternehmens

---

Der Unternehmenszweck ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag über 1.362 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 87.044 m<sup>2</sup> einschließlich einer Gästewohnung. Davon befinden sich 1.239 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 78.350 m<sup>2</sup> im Stadtbereich von Lüneburg. In der Hansestadt hat sich der Bestand durch den Kauf der Häuser Röntgenstraße 25/27 und 29/31 um 24 Wohnungen mit einer Fläche von 1.493 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Bestand in Adendorf von 29 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.230 m<sup>2</sup>, in Schwerin von 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von 2.599 m<sup>2</sup> sowie in Bardowick mit 55 Wohnungen und einer Wohnfläche von 3.865 m<sup>2</sup> ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Der Bestand an Gewerbeeinheiten blieb unverändert bei 26 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 12.310 m<sup>2</sup>. Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 335 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie 235 Pkw-Stellplätze.

Die Genossenschaft plant zukünftig den Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubau und Zukauf zu erhöhen, um die hohe Nachfrage an Wohnraum im Raum Lüneburg zu decken. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter und Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

## Wirtschaftsbericht Rahmenbedingungen

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahr, wie in der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse vorhergesagt, auf gleichem Niveau geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit weiterhin hoch. Eine Lösung ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithält.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist in den vergangenen 10 Jahren von 71.549 Einwohnern im Jahr 2010 um 6.475 auf 78.024 Einwohner im Jahr 2019 laut der Einwohnerstatistik der Hansestadt Lüneburg gestiegen. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte wird sich im Landkreis Lüneburg bis 2030 fortsetzen. Die aktuelle Prognose geht von einem Bevölkerungswachstum von 11 % aus.

Entsprechend der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse werden daher alleine im Stadtgebiet von Lüneburg bis zum Jahr 2030 ca. 4.780 neue Wohneinheiten benötigt. Singlehaushalte sowie Haushalte mit Senioren zählen dabei mit einem Anteil von 45 % bzw. 24 % zu den stärksten Nachfragegruppen.

Auf Grund der Prognosen des Landesamtes für Statistik und der GEWOS-Marktanalyse wird die Stadt Lüneburg und der Landkreis langfristig ein attraktiver und sehr gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

## Geschäftsverlauf

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

	Plan	Ist	Ist
	2020 in TEUR	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	8.077	8.290	8.145
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten	2.675	2.295	2.374
Zinsaufwendungen	624	594	715
Jahresüberschuss	1.654	2092	1.553

Auf Grundlage der vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Erhöhung der Umsatzerlöse gegenüber den Planzahlen resultieren aus den Mieten des Ankaufs 2020 der Objekte Röntgenstraße 25-27 und 29-31, die im Juli 2020 in den Bestand übernommen wurden. Hinzu kommen die Mieterlöse des Ankaufes aus dem Vorjahr - Im Ilmer 20 in Bardowick -, da sich dieses Objekt im Jahr 2020 komplett im Bestand der Genossenschaft befand und in den Planzahlen nicht enthalten war. Die Mieten wurden nur im Rahmen der Neuvermietung angepasst. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2020 durchschnittlich 6,94 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr von 6,88 EUR/m<sup>2</sup>. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,84 % (Vorjahr 0,66%) und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden. Die Erhöhung zum erklärt sich durch die Übernahme des Objektes Röntgenstraße 29-31, welches mit einem Leerstand von mehr als 50 % erworben und aufgrund der anstehenden Sanierung nicht vermietet wurde. Die Fluktuationsquote beträgt 10,1 % (Vorjahr 9,0%) und ist damit nur unwesentlich höher als im letzten Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2020 investierte die Genossenschaft insgesamt 2,3 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 23 Wohnungsmodernisierungen wurden ebenfalls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudehüllen vorgenommen. So wurden die Fassaden in der von-Dassel-Straße 1-3 und 5-7 saniert und die Fenster erneuert. Die Erneuerung der Dacheindeckung der Häuser Hopfengarten 13 und 16 sowie im Köppelweg 17 und 20 wurde ebenfalls abgeschlossen.

Die Instandhaltungsaufwendungen laut Gewinn- und Verlustrechnung betragen im Geschäftsjahr durchschnittlich rund 23,88 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 24,43 EUR/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 151,6 TEUR (Vorjahr 189,2 TEUR) für nachträgliche Herstellungskosten aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression sowie aufgrund von Anschlussfinanzierungen und Valutierungen mit geringen Zinssätzen rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

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

Bereich	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.572,5	2.007,5	565,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-119,6	-85,6	-34,0
sonstiger Geschäftsbetrieb	-50,2	-60,0	9,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.402,7</b>	<b>1.861,9</b>	<b>540,8</b>
Finanzergebnis	7,4	8,1	-0,70
Neutrales Ergebnis	30,2	-171,8	202,00
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>2.440,1</b>	<b>1.698,2</b>	<b>742,1</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-347,8	-145,3	-202,50
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.092,5</b>	<b>1.552,9</b>	<b>539,6</b>

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 565,0 TEUR. Dieses resultiert zum größten Teil aus der Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung sowie aus der Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die Wohngebäude auf 2.385,8 TEUR (Vorjahr: 2.503,5 TEUR) inkl. der anteiligen Verwaltungskosten und abzüglich der Versicherungserstattung. Weiterhin haben sich die Zinsaufwendungen durch die Tilgungen sowie durch die günstigeren Anschlussfinanzierungen um 118,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten erhöhten sich um ca. 14,5 TEUR. Die Erlösschmälerungen, welche in den Mieterlösen saldiert wurden, betragen im Geschäftsjahr ca. 45,4 TEUR. Diese entstehen größtenteils während der Modernisierungen.

Das negative Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung der Verwaltungskosten. Im Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes sind die sonstigen Erträge enthalten, die mit den anteiligen Verwaltungskosten saldiert wurden. Der positive Betrag aus dem neutralem Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen, den Erstattungsbetrag für die Verzichtserklärung der Grunddienstbarkeit in der Soltauer Straße sowie die Kosten für die vorzeitige Vertragsauflösung der Rauchwarnmelder und sonstigen Rückstellungen.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

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

	31.12.2020			31.12.2019			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	49.462,62	93,6	0,00	44.278,47	89,7	0,00	5.184,15
Finanzanlagen	250,92	0,5	0,00	275,05	0,6	0,00	-24,13
	<b>49.713,54</b>	<b>94,1</b>	<b>0,00</b>	<b>44.553,52</b>	<b>90,3</b>	<b>0,00</b>	<b>5.160,02</b>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.733,72	3,3	1.733,72	1.706,88	3,5	1.706,88	26,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	156,72	0,3	156,72	163,21	0,3	163,21	-6,49
Flüssige Mittel	615,77	1,2	615,78	2.307,90	4,7	2.307,90	-1.692,13
	<b>2.506,21</b>	<b>4,8</b>	<b>2.506,21</b>	<b>4.177,99</b>	<b>8,5</b>	<b>4.177,99</b>	<b>-1.671,78</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	601,40	1,1	20,03	618,01	1,2	27,70	-16,61
<b>VERMÖGEN</b>	<b>52.821,15</b>	<b>100,0</b>	<b>2.526,24</b>	<b>49.349,52</b>	<b>100,0</b>	<b>4.205,69</b>	<b>3.471,64</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	833,40	1,6	31,50	815,70	1,7	19,80	17,70
Rücklagen	21.341,03	40,4	0,00	19.288,05	39,1	0,00	2.052,98
Bilanzgewinn	792,48	1,5	31,81	796,94	1,6	43,96	-4,46
	<b>22.966,91</b>	<b>43,5</b>	<b>63,31</b>	<b>20.900,69</b>	<b>42,4</b>	<b>63,76</b>	<b>2.066,22</b>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.163,86	2,2	516,20	950,72	1,9	248,10	213,14
Erhaltene Anzahlungen	3.419,10	6,5	3.419,10	1.915,15	3,9	1.915,15	1.503,95
Übrige Verbindlichkeiten	25.267,09	47,8	426,69	25.579,22	51,8	298,30	-312,13
	<b>29.850,05</b>	<b>56,5</b>	<b>4.361,99</b>	<b>28.445,09</b>	<b>57,6</b>	<b>2.461,55</b>	<b>1.404,96</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4,19	0,0	4,19	3,74	0,0	3,74	0,45
<b>KAPITAL</b>	<b>52.821,15</b>	<b>100,0</b>	<b>4.429,49</b>	<b>49.349,52</b>	<b>100,0</b>	<b>2.529,05</b>	<b>3.471,64</b>

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2020 hat im Wesentlichen durch die planmäßige Abschreibung, der Aktivierung der Objekte Röntgenstraße 25-27 / 29-31 und durch die Anlagen im Bau, um 5.160,2 TEUR erhöht. Es beträgt nunmehr 49.713,5 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 52.821,15 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 94,1%.

Das Umlaufvermögen, das neben den flüssigen Mitteln von 615,8 TEUR insbesondere die noch nicht abgerechneten Betriebskosten beinhaltet, beträgt 2.506,21 TEUR.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 22.966,91 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 43,5 % (Vj. 42,4%) dar.

Das Fremdkapital, welches im Wesentlichen die Rückstellungen, die erhaltenen Anzahlungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten beinhaltet, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.404,96 TEUR erhöht. Dies liegt an der Zahlung des Kaufpreises für das Haus „Alte Wittorfer Straße 26a“, das zum 01.01.2021 verkauft wurde. Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte der Genossenschaft sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel gedeckt. Die stichtagsbezogene Unterdeckung von 1.810,9 TEUR wurde durch Kreditzusagen, die im Geschäftsjahr 2021 valutiert wurden, ausgeglichen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Modernisierungen und Instandsetzungen des Wohnungsbestandes mit Eigenmitteln finanziert werden. Bei dem zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdkapital handelt es sich um langfristige Mittel mit Laufzeiten von 10-15 Jahren. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Neubauvorhaben werden mit langfristigen Bankdarlehen finanziert, wobei ein Eigenkapitalanteil von 20 % - 25 % geplant ist. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,75 % und 4,90 %.

Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€
+/- Jahresergebnis	2.092,5	1.552,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.721,0	1.843,2
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-60,7	59,7
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.752,8</b>	<b>3.455,8</b>
-/+ Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	199,2	-93,3
-/+ Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	-3,8	2,1
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	159,8	14,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	568,3	686,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	347,8	145,3
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-280,9	-215,3
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.743,2</b>	<b>3.994,9</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12,0	-8,3
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens*)	1.480,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-6.893,2	-1.361,3
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen	24,2	23,4
+ Erhaltene Dividenden u.Ä.	7,4	8,1
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.393,6</b>	<b>-1.338,1</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	17,7	60,9
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.000,0	1.840,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.921,8	-1.921,1
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.518,7	-2.317,9
- Gezahlte Zinsen	-575,7	-694,1
- Gezahlte Dividenden	-44,0	-44,3
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.042,5</b>	<b>-3.076,5</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.692,9</b>	<b>-419,7</b>

\*) Zahlungseingang aus Grundstücksveräußerung im GJ 2020 - Übergang von Nutzen und Lasten im GJ 2021

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
	2020	2019
	T€	T€
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>2.307,9</b>	<b>2.727,6</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.743,2	3.994,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.393,6	-1.338,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.042,5	-3.076,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>615,0</b>	<b>2.307,9</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>		
	2020	2019
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	615,8	2.307,9
Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.	0,0	0,0
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-0,8	0,0
	<b>615,0</b>	<b>2.307,9</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht. Die Hauptgründe für die Verringerung der Finanzmittel liegen in den Investitionen in das Anlagevermögen. Zu den Investitionen gehörten die Grundstücksankäufe im Hanseviertel, die Baukosten für die Reihenhäuser in Barendorf und für den ersten Bauabschnitt im Hanseviertel.

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2020 über liquide Mittel in Höhe von 615,0 TEUR (Vorjahr: 2.307,9 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei den Geschäftskonten der Volksbank Lüneburger Heide eG und der Deutschen Kreditbank AG Kreditlinien von insgesamt 2.755,7 TEUR, die mit 1.500,8 TEUR in Anspruch genommen wurden. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft und zur kurzfristigen Finanzierung von Investitionen im Anlagevermögen, wie den Ankauf von Immobilien.

Die Finanzlage ist geordnet; die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2020 in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020	2019
Eigenkapital	22.967 TEUR	20.901 TEUR
Eigenkapitalquote	43,5%	42,4%
Eigenkapitalrentabilität	10,6%	8,1%
Durchschnittswohnungsmiete je m <sup>2</sup>	6,94 EUR	6,88 EUR
Fluktuation pro Jahr	10,1%	9,00%
Leerstandsquote zum Stichtag	1,32%	0,45%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten lt. GuV je m <sup>2</sup>	23,88 EUR	24,43 EUR
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	6,95%	8,53%

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 1,1 % auf 43,5 %. Die Leerstandsquote zum Stichtag von 1,32 % ist auf den fast vollständigen Leerstand des Gebäudes Röntgenstraße 29-31 vor Sanierungsbeginn 2021 zurückzuführen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken unserer Genossenschaft werden vom Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans (Liquiditätsplan) sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, der Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche. Auch die demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage sind wichtige Beobachtungsfelder. Durch Investitionen in den Neubau und die Modernisierungen im Bestand kann die Genossenschaft auf veränderte Nachfrage reagieren und somit das Risiko der Nachfragesituation verringern.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die bisher stetig stiegen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Es bestehen zurzeit keine Rechtsstreitigkeiten von wirtschaftlicher Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist 2020 wie zu erwarten das Bruttoinlandsprodukt um 4,9 % zurückgegangen. Für die Genossenschaft gab es nur unwesentliche Auswirkungen; so wurden für einige Mietverhältnisse Mietstundungen vereinbart, welche sich zum Bilanzstichtag jedoch nur auf rund 7,2 TEUR beliefen. Die Baupreise blieben in den Rahmen der Planungen.

Trotz dieser positiven Entwicklung im Hinblick auf die Corona-Pandemie können wir die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von liquiditäts- und ergebniswirksamen Ausfällen noch nicht abschließend einschätzen. Da die Bundesregierung immer wieder stringenter Maßnahmen fordert, sind insbesondere die zu erwartenden Insolvenzen noch nicht abschätzbar.

Eine Bestandsgefährdung für die Genossenschaft stellt dies jedoch nicht dar.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestände der Genossenschaft stetig weiterentwickelt und die Vermietbarkeit sichergestellt.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch energetische Modernisierungen, Dachgeschossausbauten sowie durch Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## Prognosebericht

Die auf Grundlage der Informationen vom März 2021 aktualisierte Planung geht bei den zu erwartenden schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, laut dem Konjunktur- und Wachstumsbericht vom 16.03.2021 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, für die Jahre 2021 und 2022 mindestens von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Neben dem Vermietungsgeschäft sowie der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen plant die Genossenschaft Zukäufe und Neubauten von Mehrfamilienhäusern. Die Planungsrechnungen bis 2027 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch in den kommenden Jahren kann mit Jahresüberschüssen gerechnet werden.

Im März 2021 ist die Reihenhausanlage in Barendorf mit sieben Wohneinheiten fertiggestellt worden.



Pirolweg 4, 4a-b in Barendorf



Pirolweg 2,2a-c in Barendorf

Im Neubaugebiet Hanseviertel entstehen 64 Wohneinheiten, davon 40 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ist im Herbst 2021 zu rechnen.



Neubau Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 6-8



Neubau Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 6-8

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.891,4 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	2020 - IST	2021 - PLAN
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.290,0	8.394,2
Instandhaltungsaufwendungen	2.295,0	2.599,5
Zinsaufwendungen	594,0	593,6
Jahresüberschuss	2.092,0	1.891,4

Lüneburg, im April 2021

Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle und Vorhaben unterrichten lassen. Die ausführlichen, schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes zur allgemeinen Geschäftsentwicklung, den umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben sowie Planungen von Neuprojekten wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei seiner Tätigkeit von der ordnungsgemäßen Arbeit des Vorstandes überzeugen und hat gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes festgestellt, dass keine Verstöße gegen Satzung und Genossenschaftsgesetz vorliegen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben das Rechnungswesen, die Kassenführung und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2020 einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung sowie dem Bericht über den Geschäftsverlauf stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und bittet ferner, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Die Prüfungsberichte des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen und sind in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Lüneburg, im Mai 2021

**Bernd Kröger**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.204,26	25.508,70
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.925.301,67		34.166.171,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.145.474,09		9.587.846,15
3. Grundstücke ohne Bauten	757.581,60		314.795,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	384,84		569,26
5. Technische Anlagen und Maschinen	246,22		436,03
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.396,70		50.290,79
7. Anlagen im Bau	3.902.466,57		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	440.485,00		123.939,42
9. Geleistete Anzahlungen	217.087,44	49.448.424,13	8.911,73
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	670,00		670,00
2. Sonstige Ausleihungen	250.245,64	250.915,64	274.375,02
		49.713.544,03	44.553.514,54
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.733.716,64	1.706.878,90
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.275,93		1.030,95
2. Sonstige Vermögensgegenstände	148.442,34	156.718,27	162.178,03
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		615.775,24	2.307.904,39
		2.506.210,15	4.177.992,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		601.397,72	618.008,88
		52.821.151,90	49.349.515,69

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der verbleibenden Mitglieder	801.900,00		795.900,00
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	5.700,00		0,00
3. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.800,00	833.400,00	19.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<u>II. Ergebn isrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.653.000,00		2.443.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	15.688.031,67	21.341.031,67	13.845.042,95
<u>III. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	2.092.476,63		1.552.944,72
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebn isrücklagen	1.300.000,00	792.476,63	756.000,00
		22.966.908,30	20.900.687,67
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	683.662,00		744.379,00
2. Steuerrückstellungen	76.602,00		1.965,00
3. Sonstige Rückstellungen	403.601,00		204.374,00
		1.163.865,00	950.718,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.890.526,28		25.330.262,40
2. Erhaltene Anzahlungen	3.419.098,00		1.915.148,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24,20		264,22
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.592,57		215.684,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.948,35		33.013,58
davon aus Steuern: € 12.558,46 (Vorjahr: € 29.463,30)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 1.300,68)		28.686.189,40	27.494.373,04
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		4.189,20	3.736,98
		52.821.151,90	49.349.515,69

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.130.193,83		9.969.751,36
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	10.130.193,83	1.835,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.837,74	4.056,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.252,69	6.133,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		152.999,27	60.802,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.130.656,54	4.156.288,76
6. Rohergebnis		6.180.626,99	5.886.289,96
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	646.437,05		681.054,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 22.004,68 (Vorjahr: € 101.552,82)	142.395,86	788.832,91	228.534,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.721.028,36	1.843.163,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		384.153,15	469.421,98
		3.286.612,57	2.664.115,32
10. Erträge aus sonstigen Ausleihungen anderen Finanzanlagen		7.435,82	8.111,38
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,50	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: € 17.948,00 (Vorjahr: € 21.075,00)		593.561,55	715.211,40
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		347.790,28	145.294,94
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.352.699,06	1.811.720,36
15. Sonstige Steuern		260.222,43	258.775,64
16. Jahresüberschuss		2.092.476,63	1.552.944,72
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.300.000,00	756.000,00
18. Bilanzgewinn		792.476,63	796.944,72

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

Seite 1

### 4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

#### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat ihren Sitz in Lüneburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 107) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

##### Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen. Der Ausweis der sonstigen Ausleihungen wurde ab dem Jahr 2020 geändert, die Rückzahlungen werden als Abgänge dargestellt.

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Im Bauten-Bereich werden umfassende Modernisierungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 1.252,69 (Vorjahr: € 6.133,92) aktiviert. Die Aktivierung erfolgte in Anlehnung an § 8 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung mit 3,4 % der Baukosten. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten seit dem Geschäftsjahr 2002 nicht mehr einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 3 bis 10 Jahre
- Wohnbauten 50 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten (inkl. Garagen) 25 bis 40 Jahre
- Außenanlagen 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre.

Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Soweit erkennbar ist, dass die im Zugangsjahr geschätzte Nutzungsdauer nicht erreicht wird, wird der bisherige Abschreibungsplan berichtigt. Dabei wird der im Zeitpunkt der Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorhandene Restbuchwert auf die neue Restnutzungsdauer verteilt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (bis GJ 2017: € 150,00) in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung wurden im Vorjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 35.277,16 außerplanmäßig abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die sonstigen Ausleihungen werden unter Berücksichtigung erhaltener Tilgungsleistungen ausgewiesen.

### Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

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

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 833.400,00 (Vorjahr: € 815.700,00).

### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2020 €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklage	2.443.000,00	210.000,00	0,00	2.653.000,00
Bauerneuerungsrücklage	(2.287.000,00)	(156.000,00)	(0,00)	(2.443.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	(3.000.000,00)	(0,00)	(0,00)	(3.000.000,00)
	13.845.042,95	1.090.000,00	752.988,72	15.688.031,67
	(12.500.005,34)	(600.000,00)	(745.037,61)	(13.845.042,95)
	19.288.042,95	1.300.000,00	752.988,72	21.341.031,67
	(17.787.005,34)	(756.000,00)	(745.037,61)	(19.288.042,95)

### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Aktiventrend	2,00 %
Rententrend	2,00 %
Fluktuation	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze	65 Jahre
Zinssatz	2,71 % am 01.01.2020 / 2,30 % am 31.12.2020 (jeweils 10-Jahres-Durchschnitt).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 63.072,00 (Vorjahr: € 69.808,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für Ausschüttungen gesperrt.

### Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	181.500,00	56.800,00
- sonstige Risiken Rückbaukosten	80.000,00	0,00
- Betriebskosten	49.808,00	48.868,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	40.000,00	42.000,00
- Urlaubsansprüche	25.343,00	16.756,00
- Ausstehende Eingangsrechnungen	11.400,00	19.000,00
- Steuerberatung	3.700,00	8.000,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	5.100,00	5.200,00
- sonstige Verwaltungskosten	<u>6.750,00</u>	<u>7.750,00</u>
	<u>403.601,00</u>	<u>204.374,00</u>

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 670,00.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche (> € 1.000,00) periodenfremde und außerordentliche Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	€
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
- Verzichtserklärung Grunddienstbarkeit	72.000,00	0,00
- der Auflösung von Rückstellungen	55.108,98	7.173,67
- der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen und Zahlungseingängen auf abgeschriebene Mietforderungen	816,46	4.338,67
- der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	18,28	1.328,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung Rückstellung für sonstige Risiken	80.000,00	0,00
- Einmalzahlung wegen vorzeitiger Vertragsauflösung	17.850,00	0,00
- Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	7.588,88	815,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
- Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag (VZ 2018/VZ 2019)	18,69	-176,52
- Gewerbesteuer (KJ 2019/KJ 2018)	-23,20	1.300,00
Sonstige Steuern		
- Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	-2.476,24	2.022,92

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrafen im Vorjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Firmenjubiläum in Höhe von € 150.181,43 (davon Spenden: € 103.450,00).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: € 35.277,16 Bauvorbereitungskosten) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 17.948,00 (Vorjahr: € 21.075,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

## C. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Grundstücksankäufe und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. Mio. € 6,1. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2020 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2021 sind Erbbauzinsen von € 191.410,48 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 13.860.009,59.

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte.

### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wurde der Endbestand i.S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i.S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) letztmalig zum 31.12.2019 festgestellt. Abgeltungssteuer fällt demzufolge nicht mehr an.

### Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2020 neben dem Vorstand durchschnittlich vier (Vorjahr: fünf) kaufmännische und drei (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie eine(n) (Vorjahr: einen) Auszubildende(n) in Vollzeit.

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2020	476
Zugänge	9
Abgänge	<u>10</u>
31.12.2020	<u>475</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.673 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 6.000,00 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 20 der Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist:

Ulf Reinhardt	hauptamtlicher Vorstand
Andreas Steiger	hauptamtlicher Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Bernd Kröger	Kaufmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Karsten Remer	Dipl.-Bankbetriebswirt/Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender
Volker Fritz-Heinig	Bauingenieur	
Irene Alff	Rentnerin	
Sören Janke	Justiziar	
Christian Henkel	Vertriebsmitarbeiter	

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

### Zuständiger Prüfungsverband

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

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.092.476,63 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 210.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.090.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2020 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 792.476,63 wie folgt zu verwenden:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2020 in Höhe von € 795.300,00 = | € 31.812,00         |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen =  | € <u>760.664,63</u> |
|   | € <u>792.476,63</u> |

Lüneburg, 1. April 2021

  
(Ulf Reinhardt)

  
(Andreas Steiger)

## Entwicklung des Anlagevermögens

Seite 9 des Anhangs

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwert		
	Stand am	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Geschäftsjahr	Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	
	01.01.2020				31.12.2020	01.01.2020				31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	160.840,60	11.966,29	0,00	0,00	172.806,89	135.331,90	23.270,73	0,00	0,00	158.602,63	14.204,26	25.508,70
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.985.212,79	1.956.235,38	0,00	0,00	69.941.448,17	33.819.041,11	1.197.105,39	0,00	0,00	35.016.146,50	34.925.301,67	34.166.171,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.112.505,29	35.070,06	0,00	0,00	21.147.575,35	11.524.659,14	477.442,12	0,00	0,00	12.002.101,26	9.145.474,09	9.587.846,15
3. Grundstücke ohne Bauten	314.795,76	753.073,52	-310.287,68	0,00	757.581,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.581,60	314.795,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.712,90	0,00	0,00	0,00	7.712,90	7.143,64	184,42	0,00	0,00	7.328,06	384,84	569,26
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	0,00	0,00	0,00	14.386,41	13.950,38	189,81	0,00	0,00	14.140,19	246,22	436,03
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.597,95	31.941,80	0,00	38.877,59	381.662,16	338.307,16	22.835,89	0,00	38.877,59	322.265,46	59.396,70	50.290,79
7. Anlagen im Bau	0,00	3.548.729,50	353.737,07	0,00	3.902.466,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.902.466,57	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	123.939,42	351.083,24	-34.537,66	0,00	440.485,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440.485,00	123.939,42
9. Geleistete Anzahlungen	8.911,73	217.087,44	-8.911,73	0,00	217.087,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.087,44	8.911,73
	89.956.062,25	6.893.220,94	0,00	38.877,59	96.810.405,60	45.703.101,43	1.697.757,63	0,00	38.877,59	47.361.981,47	49.448.424,13	44.252.960,82
III. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
2. Sonstige Ausleihungen	274.375,02	0,00	0,00	24.129,38	250.245,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.245,64	274.375,02
	275.045,02	0,00	0,00	24.129,38	250.915,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.915,64	275.045,02
	90.391.947,87	6.905.187,23	0,00	63.006,97	97.234.128,13	45.838.433,33	1.721.028,36	0,00	38.877,59	47.520.584,10	49.713.544,03	44.553.514,54

## Entwicklung der Verbindlichkeiten

Seite 10 des Anhangs

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.890.526,28 (25.330.262,40)	2.138.657,38 (1.955.578,38)	8.391.792,02 (7.646.919,15)	14.360.076,88 (15.727.764,87)	24.889.744,68 (25.330.262,40)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	3.419.098,00 (1.915.148,00)	3.419.098,00 (1.915.148,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24,20 (264,22)	24,20 (264,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.592,57 (215.684,84)	345.592,57 (215.684,84)				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.948,35 (33.013,58)	30.948,35 (33.013,58)				
Gesamtbetrag	28.686.189,40 (27.494.373,04)	5.934.320,50 (4.119.689,02)	8.391.792,02 (7.646.919,15)	14.360.076,88 (15.727.764,87)	24.889.744,68 (25.330.262,40)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

## Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### Bescheinigung

Wir bescheinigen wie folgt:

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen sowie der Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und den Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, 1. April 2021

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover



Brandt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater



ppa. Vespermann  
Steuerberaterin