BAUGENOSSENSCHAFT

KOLPING eG

Lagebericht
und Jahresabschluss
2020

Eulenkamp 18, 22049 Hamburg
Telefon 040 6894 8604 0
Fax 040 6894 8604 29
Email info@baugenossenschaft-kolping.de
www.baugenossenschaft-kolping.de

Baugenossenschaft KOLPING eG
Eulenkamp 18, 22049 Hamburg

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 751 Wohnungen, 11 Gewerbeflächen, ein eigengenutztes Büro und 422 Stellplätze – davon 257 in Garagen im Hamburger Stadtgebiet.
Die Zahlen haben sich durch Ankauf der VE 20 „Alte Holstenstrasse 11" um 7 Wohnungen und 2 Gewerbeflächen erhöht.
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Durch den Ankauf der VE 20 war zeitweise Vermietung an Nichtmitglieder erforderlich.
Die Nachfrage an 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 Nachbarschaft pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegeben Rahmen geringfügig erhöht und betrugen durchschnittlich 5,89 €/m² (Vorjahr 5,84 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 5,7 % leicht gestiegen zum Vorjahr (5,1 %) und im Vergleich zu der Region Hamburg gering.

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.650,0	3.680,3	3.586,2
Instandhaltungsaufwendungen	1.700,0	1.791,9	1.182,5
Zinsaufwendungen	360,0	309,7	347,9
Jahresüberschuss	377,4	505,9	842,6

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Im Jahresabschluss spiegeln sich die Planabweichungen in den Umsatzerlösen aus Mieten und den sonstigen betrieblichen Erträgen wider.

Die Zinsaufwendungen reduzierten sich aufgrund planmäßiger Tilgung.

Die bereits in den Vorberichten erwähnte Altbelastung durch Schadstoffe unter der Kellerdecke des Waschcenters Eulenkamp ist nach wie vor gegeben. Sie wird einvernehmlich mit der zuständigen Behörde regelmäßig beobachtet. Die Sanierung mit Hilfe eines umweltfreundlichen biologischen Verfahrens wird weiterhin durchgeführt. Die Sanierung läuft weiter nach Plan. Im Jahr 2020 entstanden Kosten in Höhe von T€ 7,3 (Vorjahr: T€ 0,9).
Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Baugenossenschaft positiv, da ihre Wohnungen sich in ansprechender Lage befinden und preisgünstig sind. Die Investitionen in die Ver-

besserung insbesondere älterer Wohnanlagen wurden planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	25.445,7	90,6	26.080,3	94,1	- 634,6
Umlaufvermögen	2.637,0	9,4	1.633,3	5,9	+ 1.003,7
Gesamtvermögen	**28.082,7**	**100,0**	**27.713,6**	**100,0**	+ 369,1
Eigenkapital	12.958,9	46,2	12.487,0	45,1	+ 471,9
Fremdkapital					
langfristig	13.406,4	47,7	13.525,3	48,8	- 118,9
kurzfristig	1.717,4	6,1	1.701,3	6,1	- 16,1
Gesamtkapital	**28.082,7**	**100,0**	**27.713,6**	**100,0**	+ 369,1

Das Anlagevermögen beträgt 90,6 % der Bilanzsumme und ist unverändert durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.
Die Erhöhung des Eigenkapitals beruht auf dem im Geschäftsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss von T€ 505,9 gemindert um die Ausschüttung der Dividenden für 2019 von T€ 83,3 und der Erhöhung der Geschäftsguthaben um T€ 49,3. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,3 % gestiegener Bilanzsumme 46,2 % (Vorjahr 45,1 %).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4% weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 0,51 €/m² (Vorjahr: 0,58 €/m²).

Über die in Anspruch genommenen Kredite verfügt die Baugenossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rd. T€ 511,3 die zur Zwischenfinanzierung von Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

	2020 T€	2019 T€
1. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 505,9	+ 842,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+ 643,4	+ 633,7
Cashflow nach DVFA/SG	**+ 1.149,3**	**+ 1.476,3**
Veränderung der kurzfristiger Rückstellungen	- 52,3	+ 79,8
Sonstige kurzfristige Veränderung	- 46,5	- 40,8
Zinsaufwendungen	+ 309,7	+ 347,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**+ 1.360,2**	**+ 1.863,1**
2. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das AV	- 8,8	- 1.476,2
Erhaltene Zinsen	+ 1,4	+ 2,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 7,4**	**- 1.474,5**
3. Finanzierungsbereich		
Valutierungen von Darlehen	+ 650,0	+ 0,0
Planmäßige Tilgung	- 702,4	- 682,1
Außerplanmäßige Tilgung	- 66,3	- 127,6
Gezahlte Zinsen	- 309,7	- 347,8
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	+ 49,3	+ 15,7
Dividendenauszahlung	- 83,3	- 81,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**- 462,4**	**- 1.223,4**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**+ 890,4**	**- 834,8**
Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 890,4	- 834,8
Finanzmittelbestand 01.01	+ 136,0	+ 970,8
Finanzmittelbestand 31.12.	**+ 1.026,4**	**+ 136,0**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung ausreichte und die Investitionen hiermit finanziert werden konnten. Trotz Abflüssen im Finanzierungsbereich erhöhten sich die liquiden Mittel von T€ 136,0 auf T€ 1.026,4.

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

2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 505,9 erwirtschaftet gegenüber T€ 842,6 im Vorjahr.
Die Ertragslage der Genossenschaft ist im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 5.039,9 nach T€ 4.902,7 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 3.680,2) und Umlagen (T€ 1.355,9).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.791,9 nach T€ 1.182,5 im Vorjahr.

Die Ertragslage der Baugenossenschaft ist weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4%igen Dividende gewährleisten. Des Weiteren wird auch die Bildung von Rücklagen ermöglicht.

3. Prognose-, Chancen- und Risikomanagement

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

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Weitere wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen.

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

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei konstanten Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von T€ 3.700,0, Zinsaufwendungen von T€ 300,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.100,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 925,5. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 18. Mai 2021

Baugenossenschaft KOLPING eG

Der Vorstand

Köpp Stahmer

JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Baugenossenschaft **KOLPING** eG
Eulenkamp 18, 22049 Hamburg-Wandsbek

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		62.687,00	82.729,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	25.362.495,01		24.527.564,88
Technische Anlagen und Maschinen	8.788,00		3.511,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.680,00		18.093,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	25.382.963,01	1.448.407,45
Anlagevermögen insgesamt		25.445.650,01	26.080.305,33
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		1.324.019,85	1.342.640,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	14.465,54		28.549,73
Sonstige Vermögensgegenstände	254.877,14	269.342,68	104.601,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.026.439,67	135.968,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.292,13	17.292,13	21.570,00
Bilanzsumme		28.082.744,34	27.713.636,08

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.440,00		68.320,00
der verbleibenden Mitglieder	2.135.360,00		2.092.960,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.760,00	2.210.560,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlung auf Geschäftsanteile 0,00			0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.555.000,00		1.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr € 90.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	8.742.453,42	10.297.453,42	8.073.164,88
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 669.288,54 (Vorjahr € 423.164,88)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		
Jahresüberschuss	505.885,86		
Einstellung in Ergebnisrücklagen	55.000,00	450.885,86	752.578,14
Eigenkapital insgesamt		12.958.899,28	12.487.023,02
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		26.415,99	0,00
Sonstige Rückstellungen		80.031,24	132.251,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.123.555,69		13.164.225,06
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	282.869,43		360.996,20
Erhaltene Anzahlungen	1.431.544,43		1.367.231,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.018,30		3.299,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.532,57		165.717,53
Sonstige Verbindlichkeiten	3.179,31	14.989.699,73	8.654,70
davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 3.516,74)			
Rechnungsabgrenzungsposten		27.698,10	24.237,58
Bilanzsumme		28.082.744,34	27.713.636,08

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

	€	2020 €	2019 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.039.882,79	4.902.729,89
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-18.621,07	39.710,91
Sonstige betriebliche Erträge		290.143,87	72.660,70
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.962.172,59	2.366.261,91
Rohergebnis		**2.349.233,00**	**2.648.839,59**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	445.214,83		432.235,67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 893,16 (Vorjahr € 893,16)	84.015,61	529.230,44	74.389,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		643.436,44	633.824,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		152.977,99	140.751,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung € 1.397,00 (Vorjahr € 2.134,00)		1.397,00	2.173,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr € 0,00)		309.665,54	347.855,15
		715.319,59	1.021.956,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag		28.938,46	-175,14
Ergebnis nach Steuern		**686.381,13**	**1.022.131,29**
Sonstige Steuern		180.495,27	179.553,15
Jahresüberschuss		**505.885,86**	**842.578,14**
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		55.000,00	90.000,00
Bilanzgewinn		**450.885,86**	**752.578,14**

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

Baugenossenschaft **KOLPING eG**
Eulenkamp 18, 22049 Hamburg-Wandsbek

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft KOLPING eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GenR 770).
Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen und Verordnungen über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgten nicht.

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den entgeltlich erworbenen Anschaffungskosten aktiviert. Aktivierte Software wird in 3 bzw. 5 Jahren und ein Nutzungsrecht an einer fremden Tiefgarage in 50 Jahren abgeschrieben.
2. Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Kosten der Verwaltungsleistungen und Fremdkapitalkosten wurden nicht aktiviert
3. Die am 1.1.1984 vorhandenen Buchwerte der Gebäude wurden unter Berücksichtigung der Zugänge in den Folgejahren auf folgende Nutzungszeiten verteilt:
   Bis Ende 1970 bezugsfertig 40 Jahre VE 5 - 8,
   bis Ende 1980 bezugsfertig 60 Jahre VE 9 – 13,
   ab 1.1.1981 bezugsfertig 77 Jahre VE 14,
   ab 1.1.1993 bezugsfertig 80 Jahre VE 15 – 17.
   VE 18 auf 42 Jahre (Restlaufzeit des inzwischen abgelösten Erbbaurechts).
   VE 19 (bezugsfertig 2015) wird in Anlehnung an die bisherigen Bauten auf 80 Jahre verteilt.
   VE 20 auf 50 Jahre (Baujahr 1904 – Ankauf zum 01.01.2020).
   Die Verwaltungseinheiten 3 und 4 (bezugsfertig bis 1960) sind vollständig abgeschrieben.
4. Die aus der energetischen Modernisierung von VE 2 resultierenden Zugänge werden auf 30 Jahre abgeschrieben. Die Zugänge aus der umfassenden Modernisierung und Erweiterung der VE 1 werden auf 60 Jahre abgeschrieben.
5. Die ab dem Jahre 1996 gesondert erfassten Herstellungskosten der Außenanlagen werden in 10 bis 20 Jahren abgeschrieben.
6. Die unter „Technische Anlagen und Maschinen" erfassten Waschmaschinen werden linear in 10 Jahren abgeschrieben.
7. Gegenstände der „Betriebs- und Geschäftsausstattung" werden linear zwischen 3 bis 7 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Gegenstände wurden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben und als Abgang gezeigt.
8. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.
9. Abgegrenzt wurden im Wesentlichen vorweg gezahlte Erbbauzinsen, die auf die Laufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie Geldbeschaffungskosten, die auf die Zinsbindung von 10 Jahren verteilt werden. Ferner wurden Kosten, die als Zuschuss für ein Multi-Media-Objekt gezahlt wurden, abgegrenzt. Diese werden auf die Laufzeit des Vertrags von 15 Jahren verteilt, beginnend mit dem 01.01.2008.

10. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages ausgewiesen. Auf eine Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (€ 500,00) wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.
11. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel auf Seite 15 dargestellt.
2. Beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind die Anschaffungskosten der VE 20 (Alte Holstenstrasse 11) zugegangen/umgebucht worden.
3. Die Zugänge bei den „Technischen Anlagen und Maschinen" betreffen eine Waschmaschine und einen Trockner.
4. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen "Unfertige Leistungen" beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind unter den sonstigen Vermögengegenständen in Höhe von T€ 24,0 ausgewiesen. Es handelt sich um zwei abgezinste Baukostenzuschüsse für die energetische Modernisierung der VE 2 und der VE 1, welche über einen Zeitraum von 6 Jahren ausgezahlt werden.
6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht auf der Seite 14 dargestellt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 1.355,9 abgerechnete Nebenkosten.

2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten T€ 1.791,5 an Instandhaltungsaufwendungen.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)
Anleihen	---	---	---	---	---	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**13.123.555,69**	**862.049,44**	**5.243.711,06**	**7.017.795,19**	**13.123.555,69**	**GPR**
	(13.164.225,06)	(636.279,95)	(2.431.240,54)	(10.096.704,57)	(13.164.225,06)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**282.869,43**	**7.934,32**	**34.209,01**	**240.726,10**	**282.869,43**	**GPR**
	(360.996,20)	(78.126,77)	(33.205,38)	(249.664,05)	(360.996,20)	
Erhaltene Anzahlungen	**1.431.544,43**	**1.431.544,43**	---	---	---	
	(1.367.231,75)	(1.367.231,75)	(---)	(---)	(---)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung.	**5.018,30**	**5.018,30**	---	---	---	
	(3.299,24)	(3.299,24)	(---)	(---)	(---)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**143.532,57**	**143.532,57**	---	---	---	
	(165.717,53)	(165.717,53)	(---)	(---)	(---)	
Sonstige Verbindlichkeiten	**3.179,31**	**3.179,31**	---	---	---	
	(8.654,70)	(8.654,70)	(---)	(---)	(---)	
Gesamtbetrag	**14.989.699,73**	**2.453.258,37**	**5.277.920,07**	**7.258.521,29**	**13.406.425,12**	
	(15.070.124,48)	(2.259.309,94)	(2.464.445,92)	(10.346.368,62)	(13.525.221,26)	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit Restlaufzeiten bis zu einem bzw. zwischen einem und fünf Jahren handelt es sich um planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

*) GPR =Grundpfandrecht

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
		des Geschäftsjahres					des Geschäftsjahres				
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.740,28				187.740,28	105.011,28	20.042,00		125.053,28	62.687,00	82.729,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	43.888.132,04	2.360,00		1.448.407,45	45.338.899,49	19.360.567,16	615.837,32		19.976.404,48	25.362.495,01	24.527.564,88
Technische Anlagen und Maschinen	67.762,94	6.390,00	4.916,70		69.236,24	64.251,94	1.113,00	4.916,70	60.448,24	8.788,00	3.511,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	129.279,57	31,12			129.310,69	111.186,57	6.444,12		117.630,69	11.680,00	18.093,00
Geleistete Anzahlungen	1.448.407,45		0,00	-1.448.407,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.448.407,45
	45.533.582,00	8.781,12	4.916,70	0,00	45.537.446,42	19.536.005,67	623.394,44	4.916,70	20.154.483,41	25.382.963,01	25.997.576,33
Anlagevermögen insgesamt	45.721.322,28	8.781,12	4.916,70	0,00	45.725.186,70	19.641.016,95	643.436,44	4.916,70	20.279.536,69	25.445.650,01	26.080.305,33

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine, neben den in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, weiteren Verpflichtungen.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	-	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	-
	5	**1**

Darüber hinaus wurden 2 Objektpfleger beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	938
Zugang		42
Abgang		- 35
Ende	2020	945

Eine Haftsumme ist satzungsgemäß nicht vorhanden.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Saldo um € 42.400,00.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Köpp, Thomas
Stahmer, Jürgen

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Karpinski, Rainer, Vors.
Gerken, Gerhard, stellv. Vors.
Kaczmarek, Margret
Banze, Martin
Daasch, Michael
Weber, Nikolaus

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben nicht stattgefunden.

Hamburg, den 18. Mai 2021

Baugenossenschaft KOLPING eG

Der Vorstand

Thomas Köpp Jürgen Stahmer