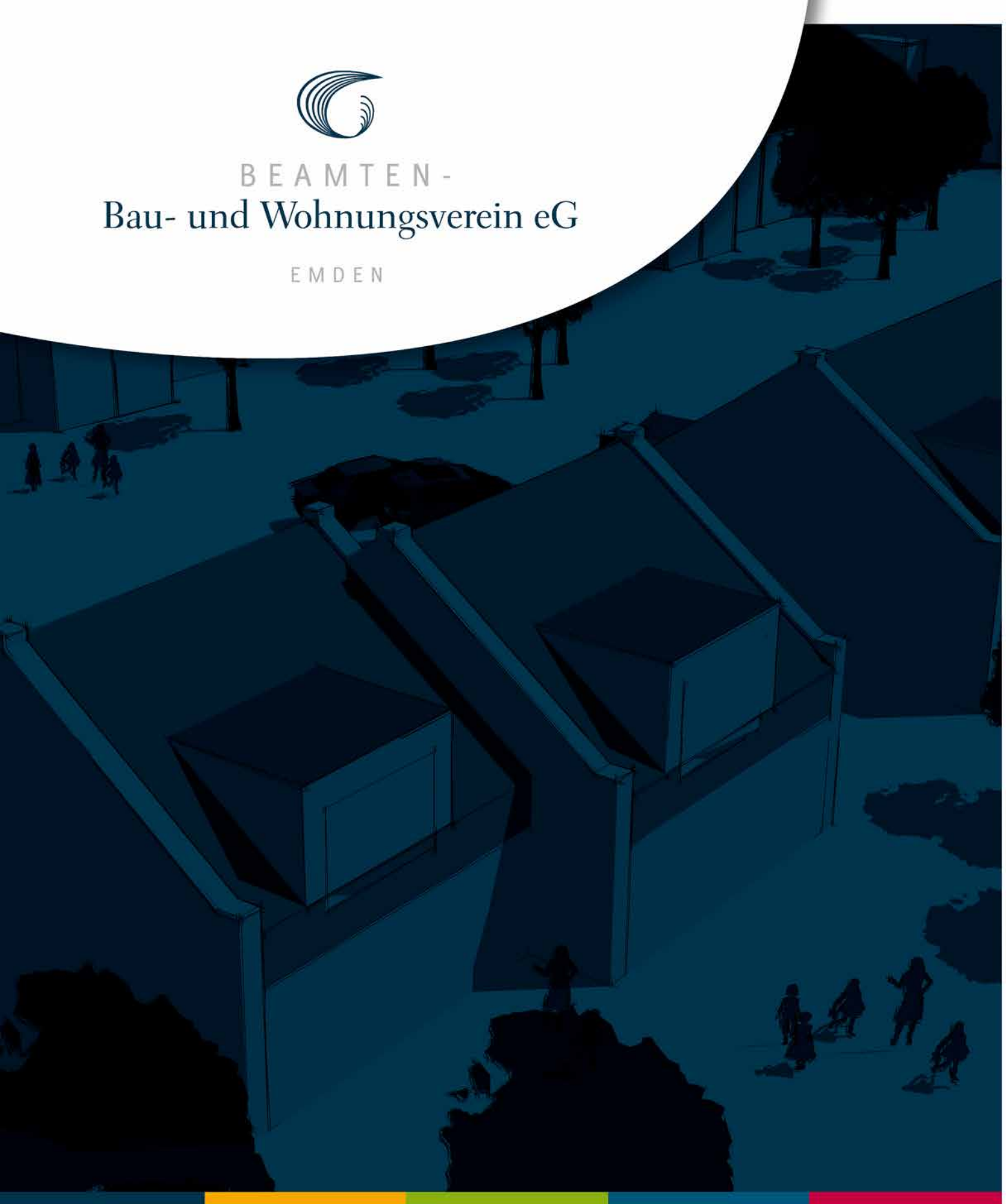




BEAMTEN -  
Bau- und Wohnungsverein eG

EMDEN



**GESCHÄFTSBERICHT 2015**

# Inhaltsverzeichnis

## GESCHÄFTSBERICHT 2015

### die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

#### BAUPROJEKTE

Generationenwohnen in Emden, Lise-Meitner-Straße.....	4
Unser Neubau in der Auricher Straße 55, 55 A-K in Emden .....	6

<b>WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>8</b>
--	----------

#### LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	
Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG .....	12
Organe der Genossenschaft .....	13
Geschäftsverlauf auf einen Blick .....	14
Vermietung .....	14
Investitionen .....	15
Betriebskostenmanagement .....	16
Mitgliederentwicklung und Betreuung .....	18
Arbeitnehmer .....	18
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage .....	19
Finanzlage .....	20
Kapitalflussrechnung .....	21
Finanzierungsmittel .....	22
Ertragslage .....	22
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen .....	24
Nachtragsbericht .....	25
Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	25

#### JAHRESABSCHLUSS

Bilanz .....	26
Gewinn- und Verlustrechnung .....	28
Anhang zum Jahresabschluss	
Allgemeine Angaben .....	29
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	29
Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung .....	30
Erläuterung zur Bilanz.....	30
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	31
Verbindlichkeitspiegel.....	32
Anlagenspiegel.....	34
Sonstige Angaben.....	36

<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....</b>	<b>38</b>
---	-----------



## GENERATIONENWOHNEN IN EMDEN, LISE-MEITNER-STRASSE

### NEUBAU VON FAMILIENHÄUSERN UND -WOHNUNGEN IN EMDEN-LARRELT

#### DER STADTTEIL LARRELT

Zwischen dem geschlossenen inneren Stadtgebiet Emdens und den ländlich geprägten Ortsteilen Twixlum und Wybelsum erstreckt sich, entlang der wichtigsten Eingangsstraße im Westen, das Wohnsiedlungsgebiet des Stadtteils Larrelt. Im Zuge der Wohnraumentwicklung seit Beginn der 1990er-Jahre – vor allem im Zusammenhang mit dem südlich der Hauptstraße gelegenen VW-Werk – ist das dörfliche Larrelt mit der Stadt zusammengewachsen. Die VW-Siedlung, welche hier zwischen Larrelter Straße, Autobahnring und dem Stadtteil Larrelt im Westen des Emdener Stadtgebiets Larrelter Tief entstand, ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und beherbergt heute den weitaus größeren Anteil der Larrelter Bevölkerung.

Larrelt ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Familien mit Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet. Eine hohe Freiraumqualität in den Wohnquartieren und die Nähe zur un bebauten Landschaft machen den Ort für diese Gruppe besonders attraktiv. Die gute Anbindung an das Zentrum und durch die Autobahnnähe auch an überregionale Ziele, ergibt eine für Ostfriesland sehr gute Erreichbarkeitssituation. Eine gut ausgebildete soziale Infrastruktur (Grundschule, 3 Kindertagesstätten) sowie die Nähe zum Einkaufszentrum „Dollart-Center“ mit einem breiten Spektrum an Versorgungseinrichtungen machen Larrelt zu einem gefragten Wohnstandort in Emden.

#### BAUFLÄCHEN

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG verfügt über Flächen in Emden-Larrelt an der Lise-Meitner-Straße. Die Flurstücke 88/41 und 88/42 besitzen eine Gesamtgröße von ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Sie liegen im nördlichen, jüngsten Baugebiet des Stadtteils und werden von der Lise-Meitner-Straße sowie dem parallel zu ihr verlaufenden Fußpfad 3. Polderweg erschlossen. Das Larrelter Tief mit seiner naturnahen Umgebung grenzt unmittelbar an die Siedlung an. Von der Autobahn sind die für das Projekt vorgesehenen Grundstücke durch mehrere Reihen dichter Begrünung abgeschottet – mit einer bestehenden Ausgleichsfläche hier besonders gut. Mit dem Pkw kann die Innenstadt (Große Straße) in weniger als 10 Minuten erreicht werden. Fast ebenso schnell ist der Weg mit dem Fahrrad zu bewältigen (ca. 15 Minuten). Die VW-Siedlung ist mit der Buslinie 504 auch über den ÖPNV gut mit der Innenstadt vernetzt. Die Fahrzeit ab Haltestelle „Lise-Meitner-Straße“ beträgt im Durchschnitt 20 Minuten.

#### KONZEPT MIT »PLUS«: GENERATIONENWOHNEN IN EMDEN

Die aktuellen gesellschaftlichen und demografischen Trends erfordern auch für die Stadt Emden eine Neuorientierung beim Wohnungsbau. Zunehmend wird es künftig erforderlich sein, die baulichen Strukturen der Bevölkerungsstruktur bzw. den Erfordernissen des Markts anzupassen. Die Nachfrage nach „2 Familien unter einem Dach“ wird steigen. Insbesondere junge Familien, bei denen die Berufstätigkeit der

Eltern im Mittelpunkt des Alltagslebens steht, sind häufig auf die Unterstützung der älteren Generationen angewiesen, um die Betreuung der Kinder zu gewährleisten. Diese Zielgruppe soll mit dem Konzept „Generationenwohnen in Emden“ besonders angesprochen werden. Die Idee: ein komplementäres Wohnangebot für Familien mit Kindern und Paare im Pensionsalter – mit getrenntem Haushalt, aber optimalen Bedingungen für Kooperation.

Unter dem Motto „Zusammen und eigenständig“ wird eine wesentliche Lücke beim Wohnangebot geschlossen. So orientiert sich das Vorhaben zum einen an den Bedürfnissen der in Emden lebenden Menschen und an wichtigen Stadtentwicklungszielen.

Zum anderen schafft es – anders als ähnlich betitelte Ansätze mit einem eher experimentellen Charakter – ein an der gesellschaftlichen Wirklichkeit orientiertes, niederschwelliges Angebot für das nachbarschaftliche Miteinander der Generationen.

#### BAUVORHABEN

Mit einem Neubauprojekt, welches sich an einer im Wandel begriffenen Gesellschaft orientiert, möchte die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG ein weiteres zukunftsfähiges Angebot für ihre Mitglieder schaffen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in verdichteter Bauweise auf den bereits im Besitz befindlichen Flächen an der Lise-Meitner-Straße.

Geplant ist eine Gesamtwohnfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup>:

- 4 Reihenhäuser 125 m<sup>2</sup>
- 12 Wohnungen 68 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss)
- 12 Wohnungen 98 m<sup>2</sup> (Obergeschoss + Nutzfläche im Dachgeschoss)



## UNSER NEUBAU IN DER AURICHER STRASSE 55, 55 A-K IN EMDEN

FERTIGSTELLUNG 2015

Das tief geschnittene Grundstück von der Auricher Straße bis zum Hinter Tief bot eine überaus attraktive Fläche für konzentriertes Wohnen, stadtnah und am Gewässer mit Nutzung von Bootsteganlagen.

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG hat hier die Chance genutzt, Wohnquartiere zu schaffen, die durch ihre barrierearmen und großzügigen Wohnungszuschnitte generationenübergreifend ein attraktives Wohnumfeld bieten. Insgesamt wurden auf der Fläche vier Gebäudekomplexe mit jeweils 4-5 Wohnungen mit verschiedenen Ausstattungen erstellt. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen 48 m<sup>2</sup> und 108 m<sup>2</sup>, erdgeschossig wie obergeschossig mit 2 bis 4 Zimmern.

Insgesamt entstanden somit 18 Wohnungen, von denen 9 barrierearm gestaltet und teilweise durch eine Aufzugsanlage erreichbar sind, sowie eine Gewerbeeinheit, die ebenfalls barrierearm erreicht werden kann. Die erschaffene Gesamtwohn-/Nutzfläche beträgt damit ca. 1.525 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder großzügigen Terrassen versehen.

Es befinden sich gut zugängliche Stellplätze für PKW vor den Häusern im Innenhof, die durch eine Zufahrt von der Auricher Straße, zwischen den Hausnummern 53 und 55, erreichbar sind.

Das Kopfgebäude Auricher Str. 55 ist im Jahre 1936 erbaut und im Zuge der

Errichtung der Wohnanlage vollständig saniert und im alten Stil wieder hergerichtet worden (Holzsprossenfenster, Stufengiebel etc.). Bei dem Gebäude handelt es sich stilistisch um ein Gebäude im Heimatschutzstil.

Die aufgesetzte Giebelverdachung sowie die seitliche Holzverbreterung der Gauben und die strenge horizontale Fenstergliederung (in den Gauben noch original) lassen das Gebäude in der sonst zurückhaltenden Klinkerbaueile imposant erscheinen.



## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

#### VERBANDSUNTERNEHMEN WIRTSCHAFTEN NACHHALTIG

Die Wohnungsunternehmen im vdW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell trägt zur Wohn- und Lebensqualität von rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen bei. Die vdW-Mitglieder denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld ergeben zusammen das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Aktuell beherrschende Themen für die Wohnungswirtschaft sind die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen, die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen, die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie die Herausforderungen an die Branche durch die Digitalisierung.

#### DEUTSCHE WIRTSCHAFT IM JAHR 2015 WEITER IM AUFSCHWUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet

durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

#### PROGNOSEN

Der bisher eher verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen und an Dynamik gewinnen, da die Einkommensaus-sichten sich weiterhin gut entwickeln. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut rechnet mit einem Plus von 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Und die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

#### BRUTTOWERTSCHÖPFUNG DER GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

#### AUF HOHEM NIVEAU

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4,5 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

#### DEUTSCHLANDS IMMO- BILIENMÄRKTE STEUERN AUF GROSSE HERAUSFOR- DERUNGEN ZU

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge wurden 2015 allein im Büroimmobiliensegment 50 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater gestiegen als noch 2014, dennoch kam es vor allem in den größten Städten zu weiteren Aufwärtsbewegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland weiter anhalten. Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte wird durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten sowie gestiegene Löhne und Gehälter wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Im Frühjahrsgutachten wird die Politik da-

vor gewarnt, mit zusätzlichen Auflagen das Bauen weiter zu verteuern.

#### WOHNUNGSMARKT: MIETEN- ANSTIEG AUF MODERATEM NIVEAU

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 Prozent (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreissteigerungen mehr beobachten, und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. „Die Mietpreisanstiege haben in ganz Deutschland an Schwung verloren“, heißt es im Gutachten. Dennoch könne man mit Blick auf die starke Nachfrage und chronische Unterversorgung in mehreren Wohnungsmärkten nicht davon ausgehen, dass es zu einer Preisstagnation im Mietsegment komme.

#### KAUFPREISE FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN STEIGEN STÄRKER ALS MIETEN

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben. Mit einem Wachstum von 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2014 zu I-III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar be-

schleunigt. Eine Abflachung ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2 Prozent gestiegen. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise.

#### DIGITALISIERUNGSPOTENZIAL DER BRANCHE WIRD WEITER- HIN NICHT AUSGESCHÖPFT

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist umfassender als es oberflächlich betrachtet erscheint. Die größten Wachstumspotenziale bestehen in den nächsten zehn Jahren im Bereich „Smart Home“, also in der automatischen Steuerung und Vernetzung diverser Techniksysteme und Geräte im Haus, sowie in der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten.

#### VERBRAUCHERPREISE STEI- GEN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Einige Waren wurden aber auch teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+ 5,9 Prozent), Kaffee, Tee und Kakao (+ 5,5 Prozent) oder

Tabakwaren (+ 4,0 Prozent). 2014 hatte die Teuerungsrate noch bei 0,9 Prozent gelegen, 2013 bei 1,5 Prozent. Seit 2011 (2,1 Prozent) ist die Inflation in Deutschland kontinuierlich gesunken. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

#### POSITIVE ARBEITSMARKT- ENTWICKLUNG BEI MO- DERATEM WIRTSCHAFTS- WACHSTUM

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2,79 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

#### WOHNUNGSBAUBEDARFE STEIGEN

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen.



## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

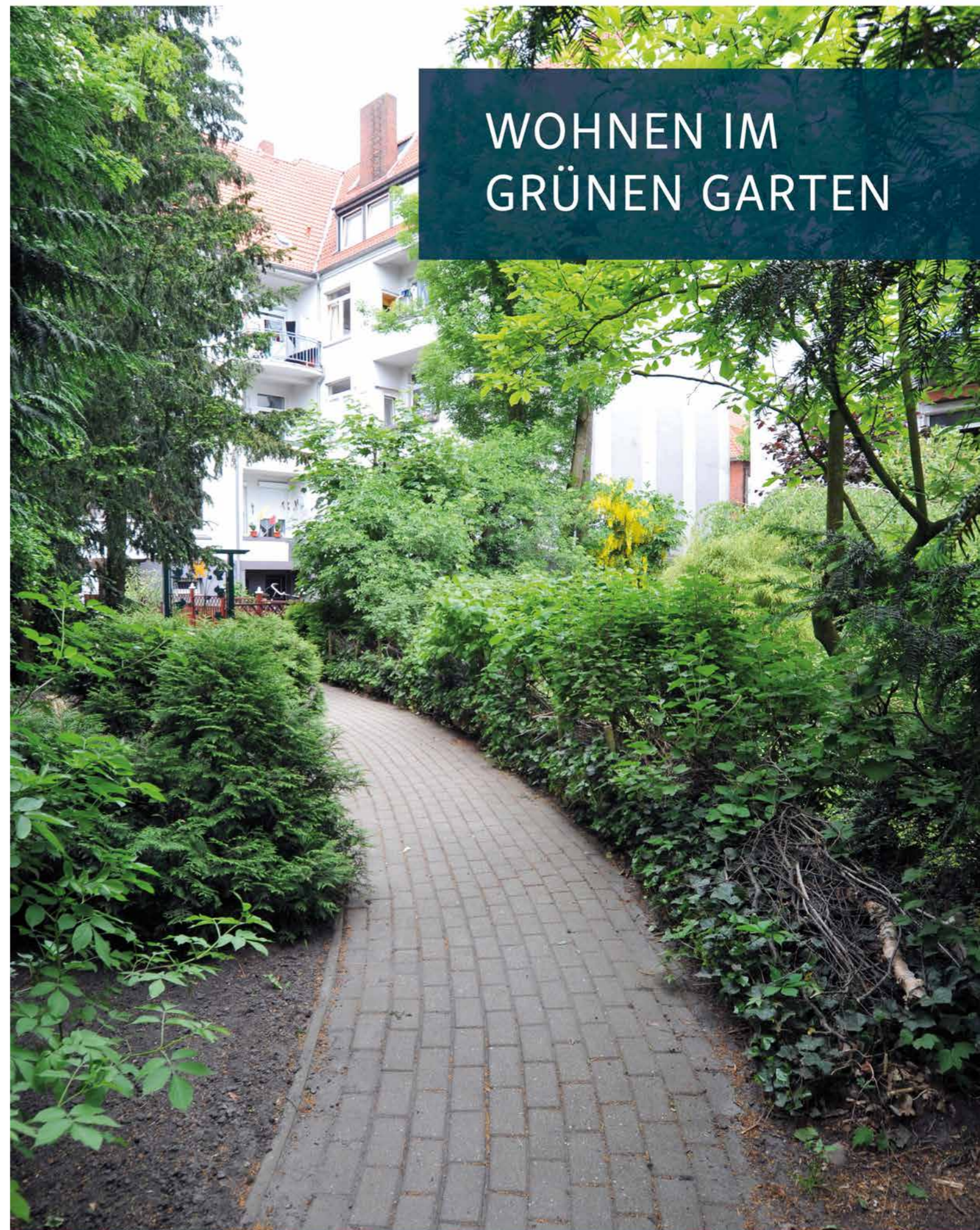
Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bisher – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungsegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

### FLÜCHTLINGSZAHLEN STEIGEN

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für

2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge stammen aus den folgenden drei Ländern: Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge), Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge), Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge).

## WOHNEN IM GRÜNEN GARTEN



## LAGEBERICHT

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

#### DIE BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Emden wurde am 19. Januar 1902 gegründet und ist unter Nr. 100003 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich eingetragen.

Die letzte Neufassung der Satzung ist am 23. Juni 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Unsere Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen, Einrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf den ostfriesischen Raum. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Der Unternehmenssitz befindet sich in Emden, Gräfin-Anna-Straße 23.

Die gesetzlichen Prüfungen der Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig durch den **vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen**, Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Emden verfügt per 31.12.2015 über 1035 eigene Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von rund 76.942 m<sup>2</sup>, 110 Garagen, 76 Kfz-Stellplätzen, einer Bürofläche für die Verwaltung der Genossenschaft und einem Werkstattgebäude für den Regiebetrieb. Drei Wohneinheiten hiervon und eine Ladeneinheit mit insgesamt ca. 285,19 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche befanden sich zum vorgenannten Stichzeitpunkt noch in der Bauphase und werden 2016 fertiggestellt. Weiterhin befinden sich in Emden-Larrelt eine bebaubare Grundstücksfläche von 4.701 m<sup>2</sup> und in Emden-Borssum das Bauvorratsgelände mit 75.523 m<sup>2</sup>.

Die Erstellung von 18 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftsfläche (vormals Laden) in der Auricher Straße 55 in Emden ist in 2015 weitestgehend abgeschlossen worden. Lediglich die Fertigstellung von 3 Wohneinheiten und 1 Ladeneinheit sowie die Abschlussarbeiten an den Außenanlagen erfolgen erst 2016 für das vorgenannte Neubauprojekt vollständig.

Die geplante Fertigstellung einer weiteren Wohneinheit in der Okko-tom-Brook-Straße 32 in Emden durch den

Ausbau des Dachgeschosses wird bis auf Weiteres verschoben. Ersatzweise werden wir die Planung und den Ausbau von zwei Dachgeschosswohnungen in den Objekten Richardstraße 14 (Baubeginn 2016) und Friedrich-Naumann-Straße 27 in Emden vorantreiben.

Es werden weiterhin drei Wohnungen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet.

## LAGEBERICHT

### ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

#### MITGLIEDER DES VORSTANDES

##### **Heike Tobias-Broja**

Dipl.-Ing. (FH) Bau- und Umwelttechnik ..... hauptamtlich

##### **Bernfried Hollmann**

Bankkaufmann,  
Fachw. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft..... hauptamtlich

##### **Werner Nörtker**

Verwaltungsamtsrat der AOK ..... nebenamtlich

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

##### **Hans-Erich Hoffmann** <sup>2)</sup>

städt. Angestellter i.R. .... Vorsitzender

##### **Ingrid Reichert**

Verwaltungsangestellte i.R. .... stellv. Vorsitzende

##### **Peter Dolischnyj** <sup>1)</sup>

Verwaltungsfachangestellter i.R. .... Schriftführer

##### **Dieter van Hove** <sup>1)</sup>

Rechtsanwalt und Notar

##### **Meinhard Eilers** <sup>1) 2)</sup>

Rentner (verstorben 4.05.2016)

##### **Hero Janssen** <sup>2)</sup>

Bundesbahnbeamter a.D. – (bis 25.06.2015)

##### **Bernd van Ellen** <sup>2)</sup>

leitender Angestellter (seit 25.06.2015)

Turnusgemäß scheidet folgende Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahre 2016 aus:

##### **Herr Hans-Erich Hoffmann**

die Wiederwahl ist zulässig.

<sup>1)</sup> Mitglied im Prüfungsausschuss

<sup>2)</sup> Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss



## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

#### DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK:

	2015 T€	geplant 2015 T€	2014 T€
Jahresüberschuss	371	207	157
Umsatzerlöse aus Sollmieten	3.631	3.676	3.543
Instandhaltung (Fremdkosten)	1.331	1.550	1.548
Instandhaltung (Regiebetrieb)	310	490	453
Modernisierung/Aktivierung	4.780	3.710	2.166
davon aktivierte Eigenleistungen	410	170	288
Abschreibungen	615	615	578
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	229	268	186

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich höhere Aktivierungen und Minderungen bei den Ausgaben für die Instandhaltung und die Zinsbelastungen ergeben.

Die aktivierungspflichtigen Kosten sind aufgrund der verschobenen Fertigstellung des Neubauvorhabens höher ausgefallen (im Vorjahr waren daher geringere Aktivierungen notwendig).

Die Gesamtleistung an Zinsen fällt gegenüber der Planung aufgrund des für die Genossenschaft allgemein günstigen Zinsniveaus geringer aus. Insbesondere konnten Darlehensverbindlichkeiten zu geringeren Zinssätzen dauerhaft prolongiert werden. Die gegenüber der Vorausschau größer angefallenen zu aktivierenden Eigenleistungen sind weiterhin der hohen

Anzahl an zu modernisierenden Wohnungen geschuldet.

Diese außerplanmäßig zu modernisierenden Wohnungen beherbergen natürlich auch ungeplante kurzfristige Leerstände. Hieraus resultieren höhere Erlösschmälerungen gegenüber der Vorausschau. Dieses wird durch die höheren Nutzungsentgelte der modernisierten Wohnungen in den Folgejahren kompensiert werden.

#### VERMIETUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Emden. Die Aktivitäten unserer Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Wohnungsmodernisierungen und Bestandssanierungen haben nachhaltig positiven

Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Nutzerzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Die Wohnungen der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Emden 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 die dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Im abgelaufenen Jahr fanden 115 Wohnungswechsel (im Jahre 2014: 104 Wohnungswechsel) statt, dies entspricht einer Nutzerwechselrate von 11,14 Prozent (Vorjahr 10,2 Prozent) und stellt immer noch einen herausragenden Wert der Wohnungswirtschaft dar, zumal 4 Nutzer

## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG treu geblieben sind und eine andere Wohnung aus dem Bestand angemietet haben (sog. Wohnungstausch aufgrund Familienveränderung, aus Altersgründen o. Ä.). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Sofern Wohnungen temporär leer standen, dann mehr aus Gründen durchzuführender Sanierungsmaßnahmen und weniger aufgrund Mieterfluktuation.

Per 31.12.2015 waren 22 Wohnungen leer stehend, davon 5 aufgrund normaler Fluktuation und 17 Wohnungen aufgrund durchzuführender Modernisierungen, somit ergibt sich eine Leerstandquote von 2,13 Prozent (stichtagsbezogen).

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist äußerst günstig. Stichtags bezogen zum 31.12.2015 betrug die durchschnittliche Miete ca. 4,06 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr ca. 3,98 €/m<sup>2</sup>/Wfl.) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 74,56 m<sup>2</sup> (vermietbare Gesamtwohnfläche 76.942 m<sup>2</sup>). Im Geschäftsjahr 2015 wurden lediglich modernisierungs- oder fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt. Generelle Mietanpassungen erfolgten nicht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir trotz außerplanmäßig notwendig gewordener Instandhaltungen und Modernisierungen die Ertragslage stabilisiert haben.

#### INVESTITIONEN

Im Investitionsjahr 2015 floss der über-

wiegende Teil der zur Verfügung stehenden Mittel in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte und damit in das Kerngeschäft der Beamten- Bau- und Wohnungsvereins eG. Dabei blieb der Anteil des Investitionsvolumens in den Bestand über die letzten Jahre auf hohem Niveau konstant mit einer leicht ansteigenden Tendenz. Die Investition in unser fertiggestelltes Neubauprojekt in der Auricher Straße 55 in Emden rundet das Wohnungsangebot ab.

Weitere Neubauprojekte und Ausbauten im Bestand befinden sich in der Planung und Entwicklung.

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand der Beamten- Bau- und Wohnungsvereins eG betragen im Jahre 2015 6.519 T€ inkl. der Eigenleistungen.

Die Investitionstätigkeit hinsichtlich der aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (u. a. der Anbau von Balkonen und Rollläden sowie Gegensprechanlagen und Wohnungsmodernisierungen) betrug insgesamt 1.216 T€ (Vorjahr 942 T€). Dies entspricht durchschnittlich 15,80 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr 12,43 €/m<sup>2</sup>/Wfl.).

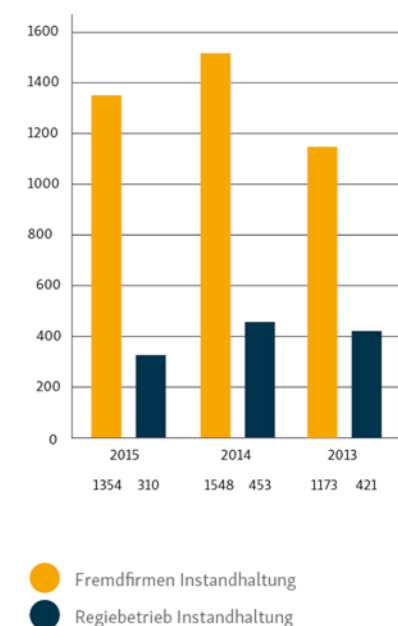
23 Wohnungsmodernisierungen gingen umfänglich in die Aktivierung ein – hiervon wurden 18 Wohnungen in 2015 fertiggestellt und 5 Wohnungen waren jahresübergreifend in Arbeit. Dabei erfolgten im Wesentlichen die Erneuerungen der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Des Weiteren die

Modernisierungen der Bäder, Fenster und Türen sowie Schall- und Wärmedämmmaßnahmen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) für das Geschäftsjahr betragen insgesamt 1.331 T€ (Vorjahr 1.548 T€). Die Eigenleistungen des Regiebetriebes gingen mit 310 T€ in die Instandhaltung ein (Vorjahr 453 T€). Damit wurden rd. 1.641 T€ für die Instandhaltung investiert. Dies entspricht durchschnittlich rd. 21,33 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr 26,42 €/m<sup>2</sup>/Wfl.).

Somit betragen die Gesamtinvestitionen zur Bestandspflege 2.857 T€ – entsprechend sind das 37,31 €/m<sup>2</sup>.

Aufwendungen in T€







## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

#### BETRIEBSKOSTEN

Die Gesamtsumme in 2015 für die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller unserer Wohnobjekte betrug ca. 1.059 T€ (VJ 1.072 T€). Damit konnten die Betriebskosten mit leichten Rückgängen zugunsten unserer Mitglieder stabil gehalten werden.

Ohne Heiz- und Warmwasserkosten betrugen die Betriebskosten durchschnittlich ca. 1,15 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (Vorjahr ca. 1,18 €). Dem bundesweiten Durchschnitt gegenübergestellt ist dies immer noch ein vergleichsweise günstiger Wert.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist für unsere Genossenschaft ein immer größer werdender Verwaltungsakt, der

mit weiteren Kosten und Personalaufwand verbunden ist. Darüber hinaus hat die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG als Vermieter von Wohnungen einen stets steigenden Aufwand aus den gesetzlichen Verpflichtungen zur Überwachung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit unserer Objekte.

Zunehmend bieten wir unseren Nutzern nun auch Dienstleistungen wie Gartenpflege und Treppenhausreinigung an, die früher gar nicht oder nur selten von unseren Nutzern abgefragt wurden.

#### ENTWICKLUNG DER HEIZKOSTEN

Bei ca. 20 Prozent unseres Bestandes werden die Wohnungen durch Zentralheizungsanlagen erwärmt. Der größte

Teil dieser Anlagen besitzt darüber hinaus eine zentrale Warmwasserversorgung.

Die Kosten für die Wärmeerzeugung dieser Heizungsanlagen betrugen im Jahre 2014 ca. 161 T€ (VJ 149 T€). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Gesamtkosten je Wohneinheit nicht nennenswert geändert, da im Jahr 2015 die Heizwärmeversorgung für das Neubauprojekt Auricher Str. 55 hinzurechnen ist.

Die Heizkosten betragen damit ca. 0,92 € (Vorjahr 0,94 €) je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat (inkl. Warmwasserversorgung).

In den nächsten Jahren ist jedoch weiterhin mit steigenden Energiepreisen zu rechnen.

Hausreinigung 19 T€	Versicherungen 96 T€
Schornsteinfeger 62 T€	Aufzug 3 T€
Kabelfernsehen 124 T€	Regenwasser 19 T€
Deichacht 4 T€	Wasser und Kanal 316 T€
Müllbeseitigung 138 T€	Grundsteuer 125 T€
Straßen-/Winterdienst 10 T€	Sonstiges 3 T€
Beleuchtung 21 T€	Rauchwarnmelder 22 T€
Gartenpflege 48 T€	Heizungswartung 70 T€



## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

#### MITGLIEDERENTWICKLUNG UND BETREUUNG

Zum 31. Dezember 2015 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.886 Mitglieder (Vorjahr 1.831). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 3.838 (Vorjahr 3.203). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 165.943,45 € erhöht und betragen zum Stichtag 1.030.278,66 € (Vorjahr 864.335,21 €). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Seit 2014 sind bei der Anmietung einer unserer Genossenschaftswohnungen, je nach Wohnungsgröße und -art, über dem satzungsgemäßen Pflichtanteil hinaus, 1 bis 4 weitere Anteile zu zeichnen. Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft steht in erster Linie im direkten Zusammenhang

mit der Nutzung einer Wohnung aus dem Bestand. Zunehmend wurden aber auch unter dem Gesichtspunkt der Rendite weitere Genossenschaftsanteile gezeichnet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben gem. § 4 unserer derzeit geltenden Satzung per gemeinsamen Beschluss festgelegt, die Aufnahme von neuen Mitgliedern derart einzuschränken, dass außenstehenden, nicht wohnungsnutzenden Kapitalanlegern die Zeichnung von neuen oder weiteren Genossenschaftsanteilen verweigert werden kann. Für das Geschäftsjahr 2015 haben mehrere Mitglieder mehr als 20 Anteile und 8 Mitglieder die Maximalanzahl von 50 Geschäftsanteilen gezeichnet.

#### ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigt im

Geschäftsjahr 2015 neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 20 Arbeitnehmer (davon 11 Handwerker Vollzeit und 1 Teilzeit im Regiebetrieb sowie 4 weitere Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz, insbesondere für ihren Einsatz bei der Bewältigung der Sonderbelastungen angesichts unserer ambitionierten Projekte.

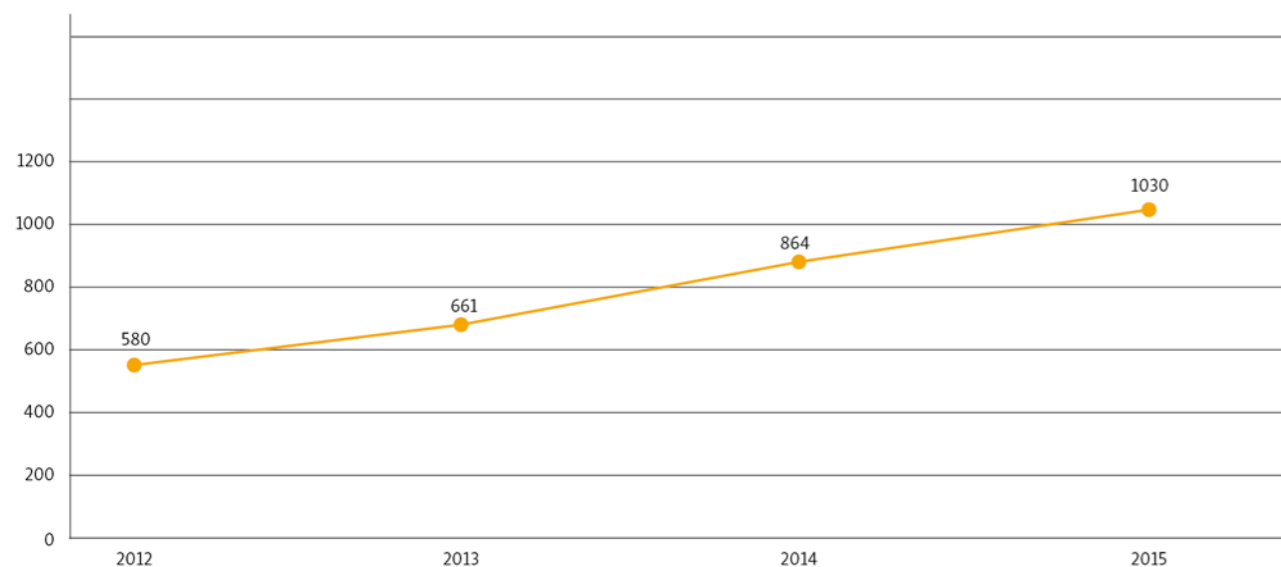
#### MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand 1. Januar 2015	1.831
Zugänge	182
Abgänge	127

Stand 31. Dezember 2015 **1.886**

#### ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSGUTHABENS

(Angaben in T€)



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.089	90,8	16.268	81,9	2.821
Finanzanlagen	0		0		0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	1.944	9,2	3.594	18,1	-1.650
Aktive RAP	0		0		0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>	<b>19.862</b>	<b>100,0</b>	<b>1.171</b>
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	11.530	54,8	11.019	55,5	511
Eigenmittel (kurzfristig)	49	0,2	49	0,2	0
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	406	1,9	395	2,0	11
Rückstellungen (kurzfristig)	66	0,3	66	0,3	0
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	7.110	33,8	6.683	33,6	427
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.849	8,8	1.629	8,2	220
Passive RAP (kurzfristig)	23	0,1	21	0,1	2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>	<b>19.862</b>	<b>100,0</b>	<b>1.171</b>

Rund 91 Prozent des Kapitals der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG sind in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 511 T€ zu. Davon entfallen 326 T€ auf die Mehrung der Rücklagen und 166 T€ auf die Einzahlungen zusätzlicher Geschäftsanteile. Das Umlaufvermögen beläuft sich

auf rund 9 Prozent der Bilanzsumme. Größte Positionen sind die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 1.212 T€ und der Bestand an flüssigen Mitteln mit 635 T€.

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der Beamten- Bau- und Wohnungsvereins eG im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten

finanziert sind. Die Höhe der Verbindlichkeiten hat sich durch die Valutierung von Fremdkapital zur Finanzierung unserer Investitionen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rund 5,9 Prozent gestiegener Bilanzsumme 55,1 Prozent (Vorjahr 55,7 Prozent). Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### FINANZLAGE

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Emden erzielt aus der Hausbewirtschaftung stetig einen finanziellen Überschuss, um aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Schuldentilgung tragen zu können.

Weiterhin kann auch die Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile ermöglicht werden.

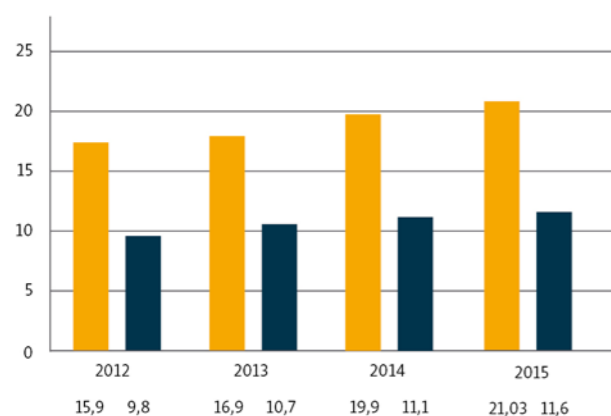
Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Dauerfinanzierungsmitteln handelt es sich mit Ausnahme von einem variabel verzinslichen Terminkredit ausschließlich um Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 15 Jahren.

Der Terminkredit wird derzeit regelmäßig zu einem äußerst attraktiven Zinssatz prolongiert. Er dient dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich. In 2016 wird die Darlehenssumme des Termin-

kredits in ein langfristiges Annuitätendarlehen eingehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Cabs oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr ca. 3,02 Prozent nach rund 3,4 Prozent im Vorjahr.

#### BILANZENTWICKLUNG



● Bilanzsumme  
● Eigenkapital

#### KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	11.579	55,1	11.068	55,7
Rückstellungen	471	2,2	461	2,3
Fremdkapital	8.960	42,6	8.312	41,8
RAP	23	0,1	21	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>	<b>19.862</b>	<b>100,0</b>

## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.439,6	1.191,0	1.248,6
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit*	1.316,6		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.483,2		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	361,7		
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>634,7</b>	<b>2.439,6</b>	<b>-1.804,9</b>
darin enthalten:			
*Cashflow nach DVFA/SG	1.035,8	750,7	285,1
**planmäßige Tilgungen	-256,2	-224,3	31,9

Die Kapitalflussrechnung wurde angepasst an die Vorschriften des DRS 21.

(\*DVFA: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und FS Management e. V.)

(\*SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

#### KAPITALFLUSSRECHNUNG/ANALYSE

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte nicht nur aus, um die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent zu finanzieren, sondern stand darüber hinaus auch für weitere Investitionszahlungen zur Verfügung.

Die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens gingen mit 614,8 T€ in die Berechnung ein. In der Finanzierungstätigkeit wurden Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von 690 T€ berücksichtigt.



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### FINANZIERUNGSMITTEL

Zur Finanzierung ist im Berichtsjahr ein KfW-Darlehen über 375 T€ für den Neubau an der Auricher Straße 55 in Emden 2015 zur Auszahlung gekommen.

Ein Darlehen in Höhe von 200 T€ und ein Forward-Darlehen in Höhe von 247 T€ kamen zwecks Ablösung eines auslaufenden Darlehens in 2015 jeweils zur Auszahlung.

Eine weitere Forward-Vereinbarung mit 62 T€ wird 2017 zur Auszahlung kommen. Neben der Umwandlung des bestehenden Terminkredites mit insgesamt 400 T€ in langfristige Darlehen, werden voraussichtlich zur Refinanzierung von aktivierungspflichtigen Maßnahmen und Neubauvorhaben in 2016 und 2017 weitere zusätzliche Fremdmittel von rund 6.000 T€ benötigt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

Für die Geschäftsjahre 2016 – 2018 sind derzeit aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten und für Bestandsobjekte mit einer Höhe von rund 7,85 Mio. € geplant.

#### ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderungen	
			T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	4.843,2	4.753,4	89,8	1,93
Zinserträge	3,0	4,6	-1,6	-34,78
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	576,2	406,1	170,1	32,01
<b>Zwischensumme Erlöse</b>	<b>5.422,4</b>	<b>5.164,1</b>	<b>258,30</b>	
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.475,3	2.690,0	-214,7	-9,62
Abschreibungen	614,9	574,7	40,2	7,43
Personalaufwand	1.236,1	1.169,7	66,4	6,56
Zinsaufwand	229,2	185,8	43,4	29,93
Sonstige Aufwendungen	367,0	258,8	108,2	40,39
Steuern	129,1	127,6	1,5	1,26
<b>Zwischensumme Aufwendungen</b>	<b>5.051,6</b>	<b>5.006,6</b>	<b>45,0</b>	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>370,8</b>	<b>157,5</b>		

## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### DIE AUFTEILUNG DER UMSATZERLÖSE IM EINZELNEN

Erlöse aus	2015 €	2014 €
1. Sollmieterträge	3.710.544	3.605.322
Erlösschmälerungen	-79.619	-61.606
2. a) Betriebskosten-Vorausz.	1.051.762	958.126
b) Heizkosten-Vorausz.	70.433	154.495
Erlösschmälerungen	-17.864	-10.055
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
<b>Summe</b>	<b>4.735.256</b>	<b>4.646.281</b>

#### BETRIEBSFUNKTIONEN

	2015 T€	2014 T€	Δ T€
Hausbewirtschaftung	323,6	53,3	270,3
sonstiger Geschäftsbereich	47,1	104,1	-57,0
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,1	0
<b>Jahresüberschuss Summe</b>	<b>370,8</b>	<b>157,5</b>	<b>213,3</b>

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung der Genossenschaftswohnungen. Stabile Mieterträge können nachhaltig die hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte sichern und steigern.



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	T€	2015 %	2014 %
<b>Eigenkapitalquote</b>			
Bilanziertes Eigenkapital	11.579		
Bilanzsumme	21.033	55,1 %	55,7 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>			
Jahresüberschuss + Ertragssteuern	371		
Eigenkapital	11.579	3,2 %	1,7 %
<b>Gesamtrentabilität</b>			
Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	577		
Bilanzsumme	21.033	2,7 %	1,7 %
<b>Anlagendeckungsgrad</b>			
Eigenkapital + langfr. Rückstellungen + Dauerschulden	18.947		
Anlagevermögen	19.089	99,3 %	104,8 %
<b>Fremdkapitalkosteneinsatz</b>			
Fremdkapitalzinsen	206		
Langfristiges Fremdkapital	6.897	3,0 %	3,4 %
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>			
Dauerschulden	6.897		
Cashflow nach DVFA/SG	1.036	6,7 %	7,4 %
<b>Tilgungskraft</b>			
Cashflow nach DVFA/SG	1.036		
planmäßige Tilgungen	256	4,0 %	3,3 %
<b>Tilgungsquote</b>			
planmäßige Tilgungen	256		
durchschnittliche Dauerschulden	6.897	3,7 %	4,1 %
<b>Umsatzrentabilität</b>			
Umsatzerlöse	4.735		
Eigenkapital	11.579	40,9 %	42,0 %
<b>Mietenmultiplikator</b>			
Grundstücke und -gleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten	18.854		
Jahresmietensoll abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse	3.631	5,2 %	4,0%
<b>Erlösschmälerungsquote</b>			
Erlösschmälerungen	80		
Jahresmietensoll + Aufwendungszuschüsse	3.711	2,2 %	1,7%
<b>Durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>			
		4,06 €	3,98 €
<b>Gesamtinvestitionen zur Bestandserhaltung je m<sup>2</sup>/Wfl./p. a.</b>			
		37,71 €	38,85 €

## LAGEBERICHT

### NACHTRAGSBERICHT & PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### NACHTRAGSBERICHT

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

#### PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Auch in den kommenden Jahren wird die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG Emden die vorgesehenen hohen Investitionen in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in Verbindung mit weiteren Neubauaktivitäten vorantreiben. Unsere Geschäftspolitik ist seit jeher auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, was zu einer positiven Entwicklung des Bestandes beiträgt.

Im Sommer 2016 beginnt das neue Bauvorhaben mit insgesamt 28 Wohneinheiten auf unserem Grundstück in der Lise-Meitner-Str. in Emden. Weitere Neubauvorhaben, die voraussichtlich nach der Fertigstellung des vorgenannten Projektes begonnen werden, sind bereits in der Vorplanung. Darüber hinaus werden wir auch in den kommenden Jahren die Attraktivität unserer Wohnungen durch den Anbau von Balkonen oder ähnlichen Maßnahmen verbessern. Weitere Ausbauten

im Bestand werden ab 2016 in Angriff genommen. Ebenso werden wir nicht aus den Augen verlieren, dass die Nachfrage nach bezahlbaren, barrierearmen Wohnformen in den Folgejahren steigen wird.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung gleichmäßiger Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prologationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten (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 Nutzungsentgelten (Mieten) und nicht weiter ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung

von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2016 mit Umsatzerlösen (Sollmieten) in Höhe von 3.875 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von 297 T€ und für Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.280 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 100 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattungen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation, punktuell leicht steigende Mieten und zusätzliche Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir wahrnehmen, wenn sich der Neubau weiterer Wohnungsbestände als wirtschaftlich ergibt. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Im personellen Bereich stehen für die nächsten 2 Jahre im kaufmännischen Bereich (Verwaltung unseres Bestandes) und im Regiebetrieb Veränderungen an.



**JAHRESABSCHLUSS**

## BILANZ

## Aktiva

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.498,91	11
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.356.888,24		14.180
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	119.304,54		123
3. Grundstücke ohne Bauten	375.788,08		376
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.035,23		119
6. Anlagen im Bau	30.450,43		1.459
7. Bauvorbereitungskosten	84.753,96	19.083.220,48	0
		<b>19.088.719,39</b>	<b>16.268</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.212.268,39		1.105
2. Andere Vorräte	21.841,81	1.234.110,20	17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	43.293,36		22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	32.012,65	75.306,01	10
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		634.671,87	2.440
		<b>1.944.088,08</b>	<b>3.594</b>
		<b>21.032.807,47</b>	<b>19.862</b>

**JAHRESABSCHLUSS**

## BILANZ

## Passiva

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.880,00		49
2. der verbleibenden Mitglieder	994.398,66		816
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzelzahlungen auf Geschäfts- anteile: 3.481,34 € (Vorjahr: 17.291,89 €)	0,00	1.030.278,66	0
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.532.000,00		1.454
2. Bauerneuerungsrücklage	5.500.000,00		5.284
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.040.044,01	10.072.044,01	3.008
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	400.000,00		400
2. Jahresüberschuss	370.756,84		157
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	294.000,00	476.756,84	100
		<b>11.579.079,51</b>	<b>11.068</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	405.495,00		395
2. Sonstige Rückstellungen	65.783,13		66
		<b>471.278,13</b>	<b>461</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.214.220,40		5.936
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	896.760,30		747
3. Erhaltene Anzahlungen	1.267.954,79		1.111
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.536,98		49
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	427.102,13		412
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 53.016,94 € (Vorjahr: 1.052,00 €) davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	106.298,86	8.959.873,46	57 8.312
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		22.576,37	21
		<b>21.032.807,47</b>	<b>19.862</b>



## JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

	€	2015 €	2014 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.735.255,65		4.646
b) aus Betreuungstätigkeit	524,59	4.735.780,24	0
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		107.416,14	107
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		410.238,42	289
4. Sonstige betriebliche Eigenleistungen		166.022,16	118
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.475.250,72	2.690
6. Rohergebnis		2.944.206,24	2.470
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	954.642,72		890
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung; davon für Altersvorsorge 87.733,83 € (Vorjahr: 91.922,41 €)	281.570,34	1.236.213,06	280
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		614.807,69	575
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		366.979,05	259
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.987,44	5
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen; davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 16.844,00 € (Vorjahr: 18.579,00 €)		229.232,74	186
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		499.961,14	285
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123,86	0
14. Sonstige Steuern		129.080,44	128
15. Jahresüberschuss		370.756,84	157
16. Gewinnvortrag		400.000,00	400
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		294.000,00	100
18. Bilanzgewinn		476.756,84	457

## JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vollständig vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit wurde nicht durchbrochen.

Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: **Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Basis der Einzelkosten und angemessener

Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von 410.238,42 € (Vorjahr: 288.403,53 €) aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände** (entgeltlich erworbene Lizenzen) werden über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Neubauten) bzw. linear mit 2,5 Prozent p. a. (Altbauten) abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen bei Neubauten über die Restnutzungsdauer und bei Altbauten ebenfalls mit 2,5 Prozent p. a. Kosten der Außenanlagen werden bei Altbauten mit 5 Prozent p. a., bei Neubauten mit 10 Prozent p. a. abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2014 werden Außenanlagen einheitlich unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

- **Die Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 410,00 € wurden bis einschließlich dem Geschäftsjahr 2007 bei entsprechender Ausübung des steuerrechtlichen Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 60,00 € bis 150,00 € in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

**Unfertige Leistungen** aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten sowie **andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten der anderen Vorräte unter Anwendung des Fifo-Verfahrens (Heizölbestände) bzw. unter Anwendung der Durchschnittsmethode (Reparaturmaterial usw.) vorgenommen wird.



## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen bzw. durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen berücksichtigt.

**Flüssige Mittel** werden zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wird auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages werden erwartete Rentensteigerungen (Rententrend: 1,5 % p. a.) sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen

sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 Prozent (Stand: Dezember 2015) zugrunde gelegt. Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** weist Einnahmen aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2015 sind im Anlagepiegel, auf den Seiten 34-35, dargestellt.

#### Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.212.268,39 € (Vorjahr: 1.104.852,25 €). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von 14.100,00 € (Vorjahr: 13.300,00 €) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** beträgt 1.030.278,66 € (Vorjahr: 864.335,21 €).

#### RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand	Jahresüberschuss	Bilanzgewinn	Stand
	01.01.2015	des Geschäftsjahres	des Vorjahres	31.12.2015
	2015	2015	2015	2015
	(2014)	(2014)	(2014)	(2014)
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.454.000,00 (1.438.000,00)	78.000,00 (16.000,00)	0,00 0,00	1.532.000,00 (1.454.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.284.000,00 (5.200.000,00)	216.000,00 (84.000,00)	0,00 0,00	5.500.000,00 (5.284.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.008.277,01 (2.969.988,43)	0,00 0,00	31.767,00 (38.288,58)	3.040.044,01 (3.008.277,01)
	9.746.277,01 (9.607.988,43)	294.000,00 (100.000,00)	31.767,00 (38.288,58)	10.072.044,01 (9.746.277,01)

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### RÜCKSTELLUNGEN

Die Sonstigen Rückstellungen von 65.783,13 € (Vorjahr: 65.580,32 €) setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	Vorjahr
	€	€
Urlaubsansprüche	29.433,13	29.854,32
Prüfung Jahresabschluss	12.900,00	12.500,00
Erstellung Jahresabschluss	17.500,00	10.000,00
Dämmung oberste Geschossdecken	0,00	7.826,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	4.000,00	3.500,00
Steuerberatungskosten	1.950,00	1.900,00

#### VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der in diesem Anhang auf Seite 32 aufgestellt ist.

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

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

##### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

An wesentlichen (> 1.000,00 €) periodenfremden Erträgen und Aufwendungen (-) sind entstanden:

	2015	Vorjahr
	€	€
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	35.902,86	260,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.826,00	0,00
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	2.405,87	5.270,04
Erträge aus früheren Jahren	278,98	3.709,57
Erträge aus Vereinnahmung von Mietguthaben	0,00	2.506,56
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-40.399,38	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-12.640,64	-26.655,86

##### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 16.844,00 € (Vorjahr: 18.579,00 €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen.





## JAHRESABSCHLUSS

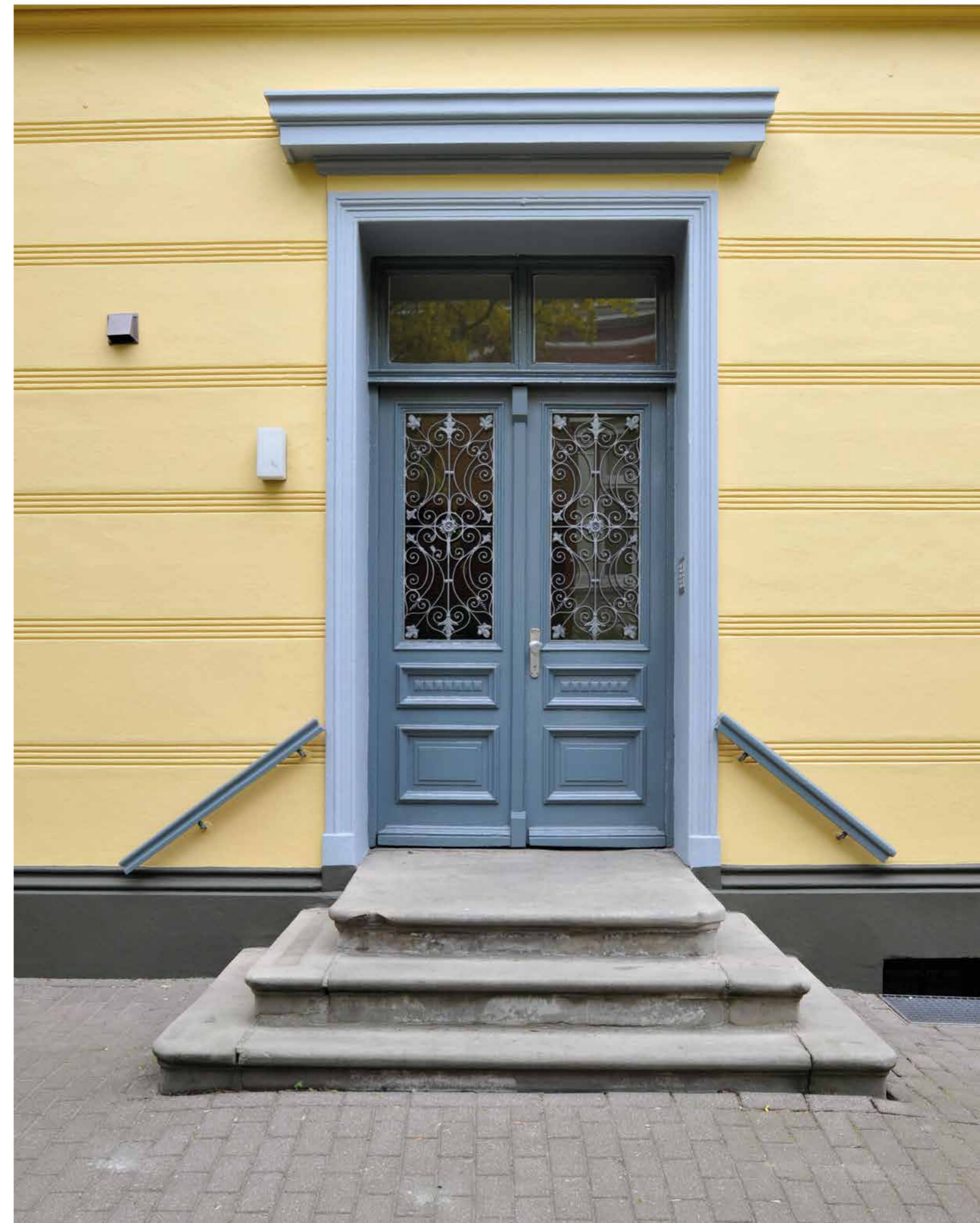
### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

	bis zu 1 Jahr 2015 (2014) €	von 1-5 Jahren 2015 (2014) €	mehr als 5 Jahre 2015 (2014) €	Gesamt 2015 (2014) €	Gesichert 2015 (2014) €	Art der Sicherung* 2015 (2014) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	656.275,75 (213.236,47)	635.850,26 (1.163.320,62)	4.922.094,39 (4.559.550,69)	6.214.220,40 (5.936.107,78)	6.214.220,40 (5.936.107,78)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.654,67 (48.691,89)	242.536,13 (215.911,02)	590.569,50 (481.894,90)	896.760,30 (746.497,81)	896.760,30 (746.497,81)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.267.954,79 (1.111.326,23)			1.267.954,79 (1.111.326,23)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.536,98 (49.482,84)			47.536,98 (49.482,84)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	427.102,13 (412.456,71)			427.102,13 (412.456,71)		
Sonstige Verbindlichkeiten	106.298,86 (56.528,35)			106.298,86 (56.528,35)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.568.823,18 (1.891.722,49)</b>	<b>878.386,39 (1.379.231,64)</b>	<b>5.512.663,89 (5.041.445,59)</b>	<b>8.959.873,46 (8.312.399,72)</b>	<b>7.110.980,70 (6.682.605,59)</b>	<b>GPR (GPR)</b>

\*) GPR= Grundpfandrecht  
 ( )= Vorjahr



**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015**

## ANLAGENSPIEGEL

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	30.218,27	0,00	0,00	0,00	24.719,36	5.498,91	5.444,09
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	29.330.350,61	1.215.689,45	0,00	3.537.733,11	15.726.884,93	18.356.888,24	567.864,04
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	255.213,63	119.304,54	3.632,60
3. Grundstücke ohne Bauten	375.788,08	0,00	0,00	0,00	0,00	375.788,08	0,00
4. Maschinen	3.461,35	50.673,78	50.673,78	0,00	3.461,35	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.268,92	34.431,15	23.594,63	0,00	266.070,21	116.035,23	37.866,96
6 . Anlagen im Bau	1.467.584,63	2.105.052,91	4.454,00	-3.537.733,11	0,00	30.450,43	0,00
7 . Bauvorbereitungskosten	0,00	84.753,96	0,00	0,00	0,00	84.753,96	0,00
<b>II. Zwischensumme Sachanlagen</b>	<b>31.922.971,76</b>	<b>3.490.601,25</b>	<b>78.722,41</b>	<b>0,00</b>	<b>16.251.630,12</b>	<b>19.083.220,48</b>	<b>609.363,60</b>
<b>Gesamt</b>	<b>31.953.190,03</b>	<b>3.490.601,25</b>	<b>78.722,41</b>	<b>0,00</b>	<b>16.276.349,48</b>	<b>19.088.719,39</b>	<b>614.807,69</b>



## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### SONSTIGE ANGABEN

##### Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

##### Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine, in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Verpflichtungen aus außerbilanziellen Verpflichtungen bestehen ebenfalls nicht.

##### 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 wesentlichen Geschäfte.

##### 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.

##### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 20 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und fünf Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

##### Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2015	1.831
Zugänge	182
Abgänge	127
Stand 31. Dezember 2015	<u>1.886</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 178.914,90 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19  
 30169 Hannover

#### WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 476.756,84 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2015 in Höhe von 831.083,76 €

33.243,35 €

##### Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:

Andere Ergebnisrücklagen

43.513,49 €

Vortrag auf neue Rechnung

400.000,00 €

476.756,84 €

  
 Heike Tobias-Broja

  
 Bernfried Hollmann

  
 Werner Nörtker



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

### DIE BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen regelmäßig informiert und hat dazu aufgrund schriftlicher Vorlagen, mündlicher Berichte und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist der Aufsichtsrat durch den Prüfungsausschuss unterstützt worden. Über die Inhalte und Ergebnisse der jeweiligen Prüfungsausschusssitzungen wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet. Für Vorstand und Aufsichtsrat stehen gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder an vorderster Stelle.

Wichtige Beratungsschwerpunkte waren:

- die Fertigstellung der Neubauten in der Auricher Straße 55
- die Planungen für den Bau neuer Wohneinheiten im Stadtteil Larrelt

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch den

Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw-Hannover) ist erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Der Vorstand hat den Lagebericht und den zum 31.12.2015 aufgestellten Jahresabschluss dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt und zu besonderen Bemerkungen keinen Anlass gesehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2015 festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2014 anzunehmen,
- dem gemeinsamen Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 476.756,84 € für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Altersbedingt schied Herr Hero Jansen nach 36-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat aus diesem Gremium 2015 aus. Als Nachfolger wählte die Mitglieder-

versammlung am 25.06.2015 Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Bernd van Ellen in den Aufsichtsrat.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusgemäß das Aufsichtsratsmitglied Herr Hans-Erich Hoffmann aus.

Die Wiederwahl für Herrn Hans-Erich Hoffmann wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Im Mai 2016 verstarb plötzlich und unerwartet unser Aufsichtsratsmitglied Meinhard Eilers nach 13-jähriger Tätigkeit in diesem Gremium. Meinhard Eilers zeichnete sich insbesondere als verlässlicher Ansprechpartner für unsere Mitglieder aus und war darüber hinaus Mitglied im Prüfungsausschuss. Für die von ihm geleisteten Dienste für die Genossenschaft werden wir ihn dankbar in Erinnerung behalten.

Auf der folgenden Mitgliederversammlung wird über seine Nachfolge entschieden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und ihrer Einsatz- und Leistungsbereitschaft sowie allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Emden, den 8. September 2016  
Hans-Erich Hoffmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## IMPRESSUM GESCHÄFTSBERICHT 2015

Herausgeber  
Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG  
Gräfin-Anna-Straße 23  
26721 Emden

Redaktion:  
Layout und Konzeption: Werbeagentur Schneider, Emden  
Fotos: Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

Druck: Druckkontor Emden

Stand: 09/2016

Sonstiges  
Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +1/-1 Einheit (€, %, ...) auftreten. Bei dem Anhang handelt es sich aus Übersichtlichkeitsgründen um eine leicht geänderte Fassung. Der testierte Anhang wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.



Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG  
Gräfin-Anna-Straße 23  
26721 Emden

Fon 04921 9177-0  
Fax 04921 9177-22

[info@beamten-bau-emden.de](mailto:info@beamten-bau-emden.de)  
[www.beamten-bau-emden.de](http://www.beamten-bau-emden.de)