



BEAMTEN -  
Bau- und Wohnungsverein eG

EMDEN



# GESCHÄFTSBERICHT 2016





## Inhaltsverzeichnis

# GESCHÄFTSBERICHT 2016

## Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

<b>WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	4
<b>LAGEBERICHT</b>	
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	
Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG .....	8
Organe der Genossenschaft .....	9
Geschäftsverlauf auf einen Blick .....	10
Vermietung .....	10
Investitionen .....	11
Betriebskostenmanagement .....	13
Mitgliederentwicklung und Betreuung .....	14
Arbeitnehmer .....	14
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage .....	15
Finanzlage .....	16
Kapitalflussrechnung .....	17
Finanzierungsmittel .....	18
Ertragslage .....	18
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen .....	20
Nachtragsbericht .....	21
Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	21
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
Bilanz .....	22
Gewinn- und Verlustrechnung .....	24
Anhang zum Jahresabschluss	
Allgemeine Angaben .....	25
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	25
Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung .....	26
Erläuterung zur Bilanz .....	26
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
Verbindlichkeitspiegel .....	28
Anlagenspiegel .....	30
Sonstige Angaben .....	32
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	34
Wohnungsbestand .....	35
<b>IMPRESSUM</b> .....	38



## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

#### WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

#### GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT WÄCHST UM 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbe- reichen gestiegen. Überdurchschnitt- lich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/ Kommunikation, Finanz-/Versicherungs- dienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöp- fung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunk- turabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirt-

schaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein posi- tives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowert- schöpfung von 307 Mrd. €.

#### EUROPÄISCHES UMFELD

Insgesamt hat sich die moderate Erho- lung auch in den EU-Ländern fortge- setzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Ita- lien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 % bzw. 20 %).

#### Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellen- länder (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zu- wachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 % | 2016 = 6,59 %).

Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien be- treibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Ent- wicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

#### PROGNOSE

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsfor- schungsinstitute in Deutschland im lau- fenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem lang- jährigen Schnitt.

#### ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHST- STAND / ARBEITSLOSEN- QUOTE SINKT / ZUWANDERUNG SINKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftslei- stung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wieder- vereinigung. Nach vorläufigen Be- rechnungen des Statistischen Bun- desamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjah- ren (2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeits- losenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Ef- fekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfte-

angebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeits- kräftepotenzials müsste die Nettozu- wanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufs- forschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zei- gen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und von 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswach- tum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Haupt- ziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlings- zuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

#### WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schlie- ßung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flücht- linge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rech- net das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flücht- lingsmigration sind u.a. Syrien, Afgha- nistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in

andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

#### BEVÖLKERUNG WÄCHST – ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutsch- land bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+1,2 % im Vorjahresvergleich). Die Ein- wohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölke- rungsentwicklung war wieder negativ (-188.000).

#### KONSUM WICHTIGSTER WACHSTUMSMOTOR

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlage- investitionen das Wachstum. Die pri- vaten Konsumausgaben lagen preisbe- reinigt um 2 % über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker.

Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resul- tierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deut- schen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvesti- tionen sowie sonstige Anlagen) stütz- ten das Wachstum und legten im Vor- jahresvergleich deutlich zu (+2,5 %).

#### WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beige- tragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwi- ckelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %).

Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlu- gen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbe- standes flossen rund 189,4 Mrd. €.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbe- dingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind wei- ter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für An- lagealternativen gering. Die Arbeits- markt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwan- derung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indika- toren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fort- gesetzt wird.

#### 2016 MEHR BAUGENEHMIGUNGEN

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen ge- nehmigt (+19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wieder- um am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+18 %).





## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv.

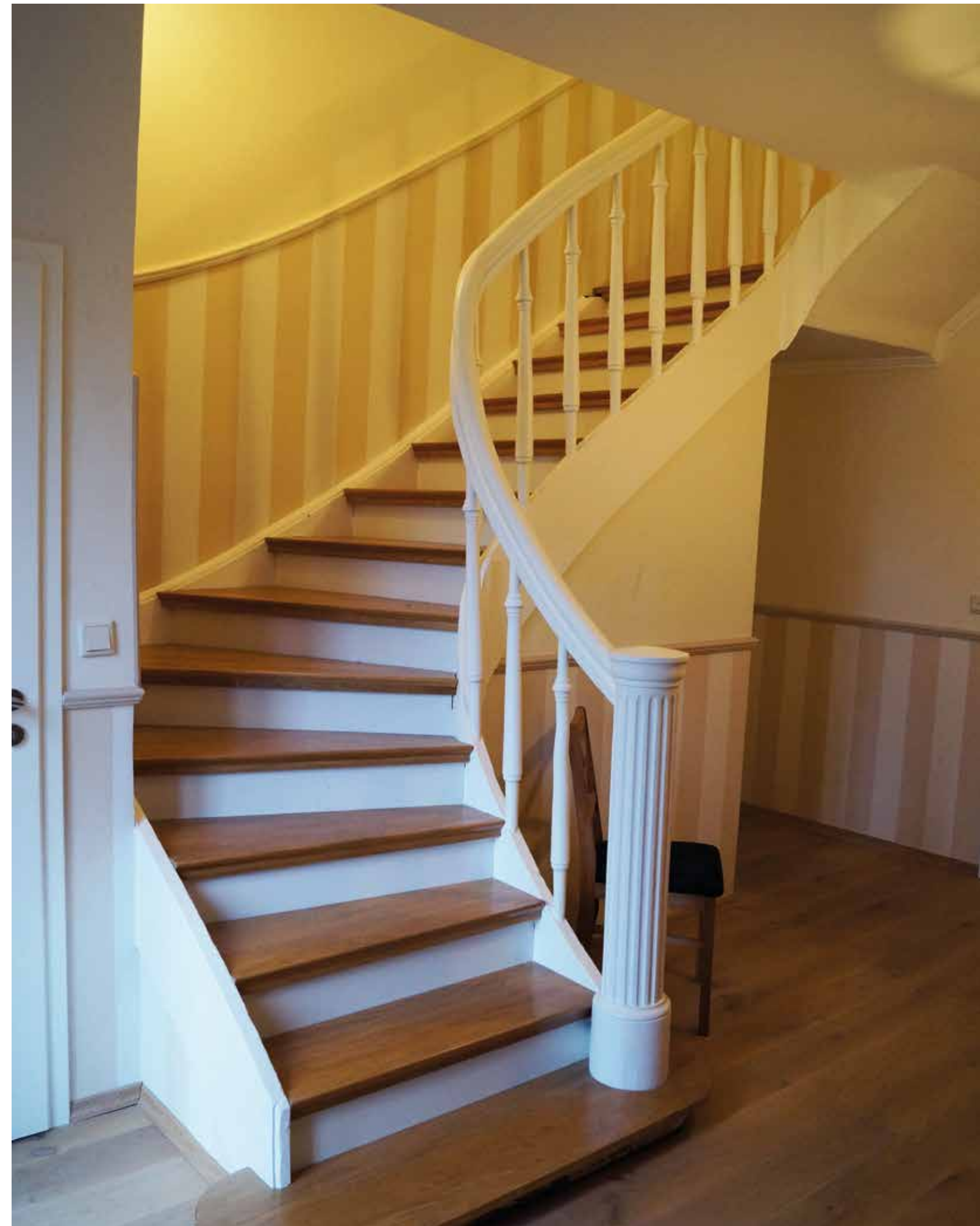
Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch.

2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

### FERTIGSTELLUNGEN UNTER BEDARF

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen

Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).



## LAGEBERICHT

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Emden wurde am 19.01.1902 gegründet und ist unter Nr. 100003 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung ist am 23.06.2008 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

*Verband der Wohnungswirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover*

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG verfügt per 31.12.2016 über 1.043 eigene Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von rund 77.739 m<sup>2</sup>, 2 Nichtwohneinheiten (Kinderkrippe und Physiotherapie noch im Umbau befindlich) mit ca. 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 110 Garagen, 76 Kfz-Stellplätzen, eine Garagenhalle mit 18 Kfz-Stellplätzen, eine Bürofläche für die Verwaltung der Genossenschaft und einem Werkstattgebäude für den

Regiebetrieb. Weiterhin befindet sich in Emden-Larrelt eine Grundstücksfläche von 4.701 m<sup>2</sup>, die ab Ende 2016 beginnend mit 28 Wohneinheiten bebaut wird, sowie in Emden-Borssum das Bauvorratsgelände mit 75.523 m<sup>2</sup>.

Der Ausbau einer Dachgeschosswohnung in der Richardstraße 14 in Emden wird in 2017 fertiggestellt werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses in der Friedrich-Naumann-Straße 27 in Emden ist in Planung (Baugenehmigung ist erteilt).

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.

Es werden weiterhin drei Wohnungen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet.

## LAGEBERICHT

### ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

#### MITGLIEDER DES VORSTANDES

##### **Heike Tobias-Broja, Emden**

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

##### **Bernfried Hollmann, Papenburg**

Bankkaufmann,  
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ..... hauptamtlich

##### **Werner Nörtker, Hinte**

Verwaltungsamtsrat der AOK ..... nebenamtlich

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

Städtischer Angestellter i.R. .... Vorsitzender

##### **Ingrid Reichert, Aurich**

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

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

Verwaltungsfachangestellter i.R. .... Schriftführer

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

Rechtsanwalt und Notar

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

Rentner (verstorben 04.05.2016)

##### **Günther Wahoff, Emden** <sup>2)</sup>

Beamter (gewählt 23.09.2016)

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

leitender Angestellter

Turnusgemäß scheiden folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2017 aus:

##### **Frau Ingrid Reichert und Herr Dieter van Hove**

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:

	2016 T€	geplant 2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	172	89	371
Umsatzerlöse aus Sollmieten	3.763	3.794	3.631
Instandhaltung, Aktivierung, Modernisierung, Neubau	-3.811	-4.280	-6.111
Abschreibungen	-671	-637	-615
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-216	-297	-229

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

Die aktivierungspflichtigen Kosten sind aufgrund der Verschiebung des Baubeginns des aktuellen Neubauvorhabens auf einen späteren Zeitpunkt als geplant geringer ausgefallen (im Folgejahr werden daher die Neubauinvestitionen höher ausfallen).

Dadurch vermindert sich auch die Gesamtleistung an Zinsen aufgrund von noch nicht voll abgeforderten Darlehenskontingenten für den Neubau. Weiterhin wirken sich die Zinsvergünstigungen der prolongierten Darlehen positiv aus.

Die Abschreibungssumme fällt in den Planungen geringer aus, da die hohen aktivierungspflichtigen Investitionen im Jahre 2016 zu zusätzlichen Abschreibungen führten.

Durch die weiterhin große Anzahl an außerplanmäßig fertigzustellenden und zu modernisierenden Wohnungen sind unvorhergesehene Leerstandzeiten zu beziffern. Hieraus resultieren leicht steigende Erlösschmälerungen gegenüber der Planung. Dieses wird jedoch durch die zu erwartenden 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 Emden eG. Die Aktivitäten der 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 Emden eG 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 Dauer zur Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Im abgelaufenen Jahr fanden 112 Wohnungswechsel (im Jahre 2015: 115 Wohnungswechsel) statt, dies entspricht einer Nutzerwechselrate von 10,75 % (Vorjahr 11,14 %) und stellt immer noch einen herausragenden Wert der Wohnungswirtschaft dar, zumal einige Nutzer der Genossenschaft 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

## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

aus Gründen durchzuführender Sanierungsmaßnahmen und weniger aufgrund Mieterfluktuation.

Per 31.12.2016 waren 32 Wohnungen leer stehend, davon 13 aufgrund normaler Fluktuation und 19 Wohnungen infolge durchzuführender Modernisierungen, somit eine Leerstandquote von 3,07 % (Vorjahr 2,13 % stichtagsbezogen).

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist äußerst günstig. Zum 31.12.2016 betrug die durchschnittliche Miete ca. 4,10 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr ca. 4,06 €/m<sup>2</sup>/Wfl.) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 74,55 m<sup>2</sup> (bezogen auf die vermietbare Gesamtwohn-/nutzfläche von 77.908 m<sup>2</sup>). Im Geschäftsjahr 2016 wurden lediglich modernisierungs- oder fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt. Generelle Mietanpassungen erfolgten nicht.

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

#### INVESTITIONEN

Im Investitionsjahr 2016 floss der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Mittel in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte und damit in das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Dabei blieb der Anteil des Investitionsvolumens in den Bestand über die letzten Jahre auf hohem Niveau konstant.

Die Investition in unser fertiggestelltes Neubauprojekt in der Auricher Straße 55 und der Dachgeschossausbau in der Richardstraße 14 in Emden runden das Wohnungsangebot ab.

Im Herbst 2016 wurde das Neubauprojekt mit 28 Wohneinheiten in der Lise-Meitner-Straße in Emden begonnen. Weiterhin wurde durch die Genossenschaft ein Objekt in der Friedrich-Naumann-Straße 29 in Emden mit 9 Wohn-/Nutzseinheiten nebst einer Halle (ehemalige „Coca-Cola-Halle“) mit 18 Kfz-Stellplätzen erworben.

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

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand der Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG für Bestandspflege, Modernisierung, Grundstückskäufe und Neubauten betragen im Jahre 2016 3.811 T€ inkl. der Eigenleistungen.

Davon betrug die Investitionstätigkeit hinsichtlich der aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (u. a. der Anbau von Balkonen und Rollläden sowie Gegensprechanlagen und Wohnungsmodernisierungen) insgesamt 1.106 T€ (Vorjahr 942 T€). Dies entspricht durchschnittlich 14,42 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr 12,43 €/m<sup>2</sup>/Wfl.).

Bei diesen Maßnahmen gingen u.a. 14 Wohnungsmodernisierungen umfangreich in die Aktivierung ein. Hierbei erfolgten im Wesentlichen die Erneuerungen der Heizungs-/Sanitär- und

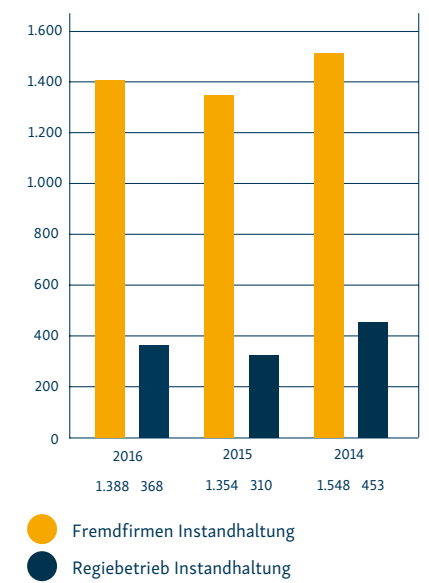
Elektroinstallationen. Des Weiteren die Modernisierungen der Bäder, Fenster und Türen sowie Schall- und Wärmedämmmaßnahmen.

Für Anlagen im Bau, Neubauten und Grundstückskäufe wurden im Berichtsjahr 949 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (Fremdleistungen) für das Geschäftsjahr wurden insgesamt 1.388 T€ (Vorjahr 1.355 T€) aufgewandt. Die Eigenleistungen des Regiebetriebes gingen mit 368 T€ in die Instandhaltung ein (Vorjahr 453 T€). Damit wurden rd. 1.756 T€ für Instandhaltung investiert. Dies entspricht durchschnittlich rd. 22,61 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (Vorjahr 26,42 €/m<sup>2</sup>/Wfl.).

In der Summe betragen die Gesamtinvestitionen zur Bestandspflege 2.862 T€ – entsprechend sind das 36,84 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 38,85 €/m<sup>2</sup>).

Aufwendungen in T€







**BALKONANBAUTEN  
STÖRTEBEKER STRASSE  
2-6 IN EMDEN**

**LAGEBERICHT**

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

**BETRIEBSKOSTEN**

Die Gesamtsumme in 2016 für die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller unserer Wohnobjekte betrug ca. 1.142 T€ (Vorjahr ca. 1.059 T€). Damit konnten die Betriebskosten zugunsten unserer Mitglieder stabil gehalten werden.

Ohne Heiz- und Warmwasserkosten betragen die Betriebskosten durchschnittlich ca. 1,23 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (Vorjahr ca. 1,22 €). Dem bundesweiten Durchschnitt gegenübergestellt 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 % 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 betragen im Jahre 2016 ca. 155 T€ (Vorjahr 161 T€) – Im Vergleich zum Vorjahr sind die Gesamtkosten je Wohneinheit günstiger geworden, da im Jahr 2016 das Neubauprojekt Auricher Straße 55 für die Versorgung mit Heizung im Gegensatz zum Vorjahr hinzuzurechnen ist.

Im Objekt Kiebitzstraße 5-9 in Aurich ist Ende 2016 eine neue, moderne Gas-Zentralheizungsanlage gegen Austausch der alten Ölheizung installiert worden.

Die Heizkosten betragen damit ca. 0,73 € (Vorjahr 0,92 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (inkl. Warmwasserversorgung).

Auch wenn die Kosten in den vergangenen Jahren gesunken sind, ist dennoch in den nächsten Jahren mit steigenden Energiepreisen zu rechnen.





## LAGEBERICHT

### GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

#### MITGLIEDERENTWICKLUNG UND BETREUUNG

Zum 31.12.2016 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.921 Mitglieder (Vorjahr 1.886). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 4.387 (Vorjahr 3.838). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 140.824,23 € gemehrt und betragen zum Stichtag 1.171.102,89 € (Vorjahr 1.030.278,66 €). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft steht satzungsgemäß im direkten Zusammenhang mit der Nutzung einer Wohnung aus dem Bestand. In den vergangenen Jahren wurden gerne auch, weil der allgemeine Markt zins eingebrochen ist, unter dem Gesichtspunkt der Rendite von

Dritten Genossenschaftsanteile gezeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat haben in Bezug auf § 4 der geltenden Satzung unserer Genossenschaft in 2015 per gemeinsamen Beschluss festgelegt, die Aufnahme von neuen Mitgliedern derart einzuschränken, dass außenstehenden nicht wohnungsnutzenden Kapitalanlegern die Zeichnung von neuen oder weiteren Genossenschaftsanteilen verwehrt werden kann. Für das Geschäftsjahr 2016 haben 7 Mitglieder auf die Maximalanzahl von 50 Geschäftsanteilen aufgestockt, 2 Mitglieder je 37 und weitere 2 Mitglieder je 18 Anteile gezeichnet.

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.

#### ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon 11 Handwerker, 4 weitere Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

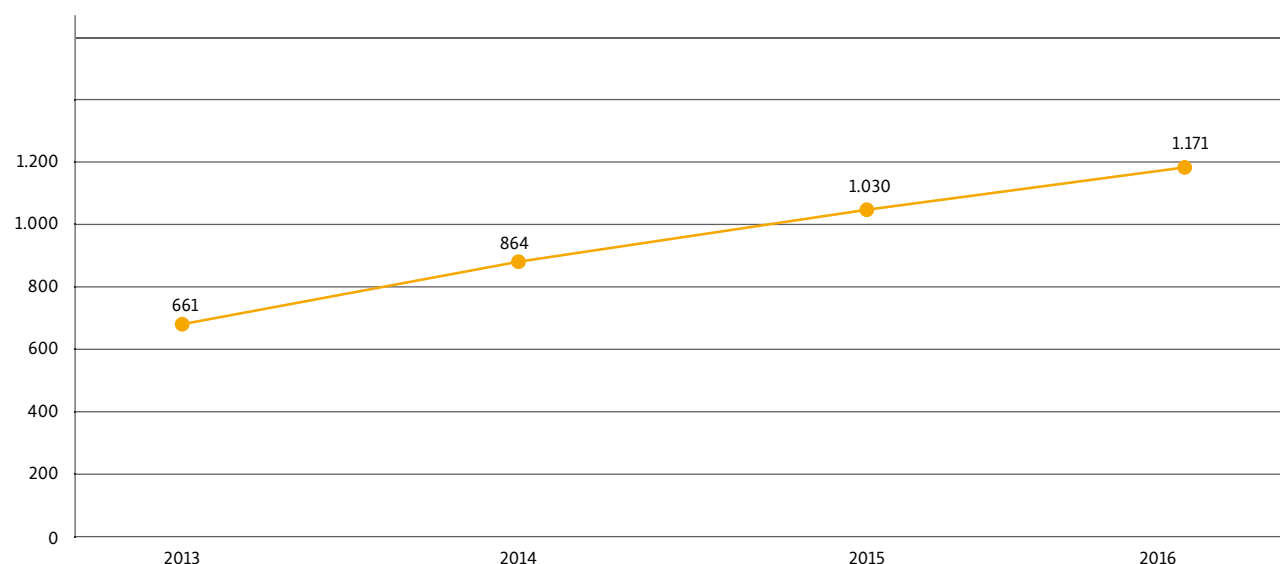
Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz, insbesondere für ihren Einsatz bei der Bewältigung der Sonderbelastungen angesichts unserer ambitionierten Projekte.

#### MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.01.2016	1.886	3.838
+ Zugänge	130	684
- Abgänge	95	135
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>1.921</b>	<b>4.387</b>

#### ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSGUTHABENS

(Angaben in T€)



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	20.417	92,4	19.089	90,8	1.328
Finanzanlagen	0		0		0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	1.690	7,6	1.944	9,2	-254
Aktive RAP	0		0		0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>22.107</b>	<b>100,0</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>	<b>1.074</b>
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	11.830	53,5	11.530	54,8	300
Eigenmittel (kurzfristig)	28	0,1	49	0,2	-21
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	389	1,8	406	1,9	-17
Rückstellungen (kurzfristig)	72	0,3	66	0,3	6
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	7.966	36,0	7.110	33,8	856
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.801	8,1	1.849	8,8	-48
Passive RAP (kurzfristig)	21	0,1	23	0,1	-2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>22.107</b>	<b>100,0</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>	<b>1.074</b>

Rund 92 % des Kapitals der Beamten-Bau- und Wohnungsvereins eG sind in Immobilien, Grundstücke und in das weitere Sachanlagevermögen investiert. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Auf die Zunahme der Eigenmittel entfallen 161 T€ auf die Mehrung der Rücklagen und 141 T€ auf die Einzahlungen zusätzlicher Geschäftsanteile gemindert um die Differenz von 23 T€

zwischen dem Bilanzgewinn des Vorjahres und des Geschäftsjahres.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf rund 8 % der Bilanzsumme. Größte Positionen sind die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 1.248 T€ und der Bestand an flüssigen Mitteln mit 293 T€.

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der Beamten- Bau- und Wohnungsverein 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 % gestiegener Bilanzsumme 53,6 % (Vorjahr 55,1 %).

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





## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### FINANZLAGE

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG 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 % auf die Geschäftsanteile ermöglicht werden.

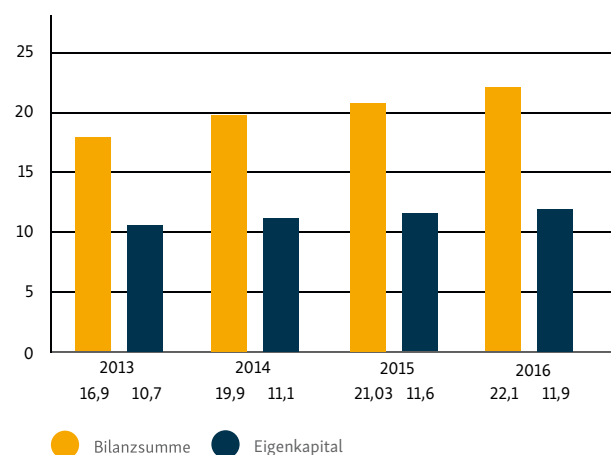
Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Dauerfinanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 15 Jahren.

Ein Kontingent an Terminkrediten wird derzeit regelmäßig zu einem äußerst attraktiven Zinssatz prolongiert. Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich. In 2016 musste dieses Kreditkon-

tingent jedoch nicht in Anspruch genommen werden. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Cabs oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr ca. 2,5 % nach rund 3 % im Vorjahr.

#### BILANZENTWICKLUNG



#### KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	11.858	53,6	11.579	55,1
Rückstellungen	461	2,1	471	2,2
Fremdkapital	9.767	44,2	8.960	42,6
RAP	21	0,1	23	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>22.107</b>	<b>100,0</b>	<b>21.033</b>	<b>100,0</b>

#### KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung der Finanzmittel im Berichtsjahr und im Vorjahr ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\*.

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG	2016 T€	2015 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	634,7	2.439,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	887,7	1.316,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.039,4	-3.483,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	769,4	361,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>252,4</b>	<b>634,7</b>

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELFONDS	2016 T€	2015 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	252,4	634,7
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	<b>252,4</b>	<b>634,7</b>

## LAGEBERICHT

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 T€	2015 T€
+/- Jahresergebnis	171,7	370,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	670,6	614,8
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-17,0	10,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3	40,3
<b>= Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>825,6</b>	<b>1.035,8</b>
-/+ Abnahme/Zunahme sonstige Aktiva	-87,3	-140,0
+/- Abnahme/Zunahme sonstige Passiva	-50,3	215,8
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	199,7	209,4
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0	-4,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0,1
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	0	-0,1
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>887,7</b>	<b>1.316,6</b>
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen	-1.998,9	-3.486,2
- Einzahlungen in Bausparverträge	-40,8	0,0
+ Erhaltene Zinsen	0,3	3,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.039,4</b>	<b>-3.483,2</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	140,8	166,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.076,3	690,0
- Planmäßige Tilgungen	-322,6	-256,2
- Außerplanmäßige Tilgungen	-892,1	0,0
- Gezahlte Zinsen	-199,8	-212,4
- Gezahlte Dividenden	-33,2	-25,7
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>769,4</b>	<b>361,7</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-382,3</b>	<b>-1.804,9</b>

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

(\*SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### KAPITALFLUSSRECHNUNG/ ANALYSE

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um 210,2 T€ gemindert. Er weist den Jahresüberschuss, korrigiert um die nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen und Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, aus.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 1.106 T€ auf aktivierungspflichtige Maßnahmen, 344 T€ auf den Erwerb des Grundstücks Friedrich-Naumann-Straße 29 in Emden und 29 T€ auf die Anschaffung von Soft- und Computerhardware sowie weiterer Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Für den Neubau in der Auricher Straße 55 in Emden wurden in 2016 noch 179 T€ aktiviert und für Anlagen im Bau (Lise-Meit-

ner-Straße) wurden 341 T€ (nach Abzug der Grundstückseinbuchung) investiert. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte, um die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % zu finanzieren, sondern darüber hinaus für weitere Investitionszahlungen zur Verfügung stand.

#### FINANZIERUNGSMITTEL

Zur Finanzierung ist für den Neubau an der Lise-Meitner-Straße ein Darlehenskontingent in Höhe von 4.800 T€ bereitgestellt worden. Hiervon wurden in 2016 knapp 366 T€ in Anspruch genommen.

Ein Darlehen in Höhe von 495 T€ wurde zu günstigeren Konditionen zwecks Ablösung von 14 auslaufenden Altdarlehen valutiert (Umfinanzierung).

Ein Forward-Darlehen mit 62 T€ wird 2017 zur Auszahlung kommen. Zur kurzfristigen Liquiditätsüberbrückung besteht ein Darlehenskontingent (sog. Terminkredit) von insgesamt 400 T€, welches in 2016 nicht in Anspruch genommen werden musste. Zur voraussichtlichen Refinanzierung von aktivierungspflichtigen Maßnahmen und Neubauvorhaben werden 2017 und 2018 weitere zusätzliche Fremdmittel von rund 3.000 T€ benötigt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet. Für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 sind derzeit aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten und für Bestandsobjekte mit einer Höhe von rund 7.500 T€ geplant.

#### ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	4.978	4.842	136	2,9
Zinserträge	0	3	-3	-65,2
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	479	577	-98	-18,5
<b>Zwischensumme Erlöse</b>	<b>5.457</b>	<b>5.422</b>		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.604	2.475	129	5,8
Abschreibungen	670	615	55	10,2
Personalaufwand	1.223	1.236	-13	-1,3
Zinsaufwand	216	229	-13	-9,1
Sonstige Aufwendungen	438	367	71	26,5
Steuern	134	129	5	4,1
<b>Zwischensumme Aufwendungen</b>	<b>5.285</b>	<b>5.052</b>		
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>172</b>	<b>371</b>		

## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Aufteilung der Umsatzerlöse im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2016	2015
	€	€
1. Sollmieterträge	3.857.129	3.710.544
Erlösschmälerungen	-93.684	-79.619
2. a) Betriebskosten-Vorausz.	1.043.670	1.051.762
b) Heizkosten-Vorausz.	156.832	70.433
Erlösschmälerungen	-22.201	-17.864
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
<b>Summe</b>	<b>4.941.746</b>	<b>4.735.256</b>

BETRIEBSFUNKTIONEN	2016	2015	Δ
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	220,7	323,6	-102,9
Sonstiger Geschäftsbereich	-49,1	47,1	-96,2
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,1	0,0
<b>Jahresüberschuss Summe</b>	<b>171,7</b>	<b>370,8</b>	<b>-199,1</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€	2016	2015
<b>Eigenkapitalquote</b>			
Bilanziertes Eigenkapital	11.858	53,6 %	55,1 %
Bilanzsumme	22.107		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>			
Jahresüberschuss + Ertragssteuern	172	1,5 %	3,2 %
Eigenkapital	11.858		
<b>Gesamrentabilität</b>			
Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	372	1,7 %	2,7 %
Bilanzsumme	22.107		
<b>Anlagendeckungsgrad</b>			
Eigenkapital + langfr. Rückstellungen + Dauerschulden	20.213	105,9 %	99,3 %
Anlagevermögen	19.089		
<b>Fremdkapitalkosteneinsatz</b>			
Fremdkapitalzinsen	200	2,5 %	3,0 %
Langfristiges Fremdkapital	7.966		
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>			
Dauerschulden	7.966	9,6	6,7
Cashflow nach DVFA/SG	826		
<b>Tilgungskraft</b>			
Cashflow nach DVFA/SG	826	2,6	4,0
Planmäßige Tilgungen	323		
<b>Tilgungsquote</b>			
Planmäßige Tilgungen	323	4,0	3,7
Durchschnittliche Dauerschulden	7.966		
<b>Umsatzrentabilität</b>			
Umsatzerlöse	4.943	41,7 %	40,9 %
Eigenkapital	11.858		
<b>Mietenmultiplikator</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten	19.762	5,3	5,2
Jahresmietensoll abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse	3.763		
<b>Erlösschmälerungsquote</b>			
Erlösschmälerungen	94	2,4 %	2,2 %
Jahresmietensoll + Aufwendungszuschüsse	3.857		
<b>Durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
		4,10 €	4,06 €
<b>Gesamtinvestitionen zur Bestandserhaltung je m<sup>2</sup>/Wfl./p. a.</b>			
		36,84 €	37,71 €

## LAGEBERICHT

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

#### NACHTRAGSBERICHT

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

#### PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Auch in den kommenden Jahren wird die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG 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 Herbst 2016 wurde das neue Bauvorhaben mit insgesamt 28 Wohneinheiten auf unserem Grundstück in der Lise-Meitner-Straße in Emden begonnen und voraussichtlich bis Herbst 2018 fertiggestellt sein. 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 Aus-

bauten im Bestand werden ab 2017 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 Prolongationen 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), bei weiteren nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung

und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Umsatzerlösen (Sollmieten) in Höhe von 3.863 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von 252 T€ und für Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit rund 3.995 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 151 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. 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 bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Im personellen Bereich wird sich in den nächsten 2 Jahren eine Mitarbeiterin aus dem kaufmännischen Bereich in den Ruhestand verabschieden. Ansonsten sind keine Veränderungen geplant.



## JAHRESABSCHLUSS

### BILANZ

## Aktiva

	€	31.12.2016 €	31.12.2015 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.604,00	5
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.392.033,84		18.357
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	115.672,54		119
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		376
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.510,51		116
6. Anlagen im Bau	548.436,54		31
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	20.412.198,54	85
		<b>20.416.802,54</b>	<b>19.089</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.247.665,57		1.212
2. Andere Vorräte	16.589,91	1.264.255,48	22
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	49.471,58		43
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	524,59		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	82.379,97	132.376,14	32
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	252.419,79		635
2. Bausparguthaben	40.776,48	293.196,27	0
		<b>1.689.827,89</b>	<b>1.944</b>
		<b>22.106.630,43</b>	<b>21.033</b>

## JAHRESABSCHLUSS

### BILANZ

## Passiva

	€	31.12.2016 €	31.12.2015 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.080,00		36
2. der verbleibenden Mitglieder	1.139.642,89		994
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzelzahlungen auf Geschäfts- anteile: € 977,11 (Vorjahr: € 3.481,34)	3.380,00	1.171.102,89	0
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.550.000,00		1.532
2. Bauerneuerungsrücklage	5.600.000,00		5.500
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.083.557,50	10.233.557,50	3.040
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	400.000,00		400
2. Jahresüberschuss	171.675,07		371
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	118.000,00	453.675,07	294
		<b>11.858.335,46</b>	<b>11.579</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	388.538,00		405
2. Sonstige Rückstellungen	72.479,00		66
		<b>461.017,00</b>	<b>471</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.132.785,45		6.214
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	833.105,57		897
3. Erhaltene Anzahlungen	1.331.831,95		1.268
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.096,00		48
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	332.772,19		427
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 53.016,94 €) davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	42.148,62	9.766.739,78	8.960
		<b>20.538,19</b>	<b>23</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>22.106.630,43</b>	<b>21.033</b>





## JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

	€	2016 €	2015 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.941.745,33		4.735
b) aus Betreuungstätigkeit	524,59		0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	623,43	4.942.893,35	0
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.397,18	108
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		358.342,56	410
4. Sonstige betriebliche Eigenleistungen		120.093,48	166
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.603.898,51	2.475
6. Rohergebnis		2.852.828,06	2.944
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	967.000,24		955
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung; davon für Altersvorsorge 61.949,52 € (Vorjahr: 87.733,83 €)	256.264,99	1.223.265,23	281
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		670.573,04	615
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		438.297,34	367
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		338,17	3
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen; davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 15.677,00 € (Vorjahr: 16.844,00 €)		215.728,65	229
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23,53	0
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		305.278,44	500
14. Sonstige Steuern		133.603,37	129
15. Jahresüberschuss		171.675,07	371
16. Gewinnvortrag		400.000,00	400
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		118.000,00	294
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>453.675,07</b>	<b>477</b>

## JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein ist eine eingetragene Genossenschaft und hat ihren Sitz in Emden. Sie ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich (Reg.-Nr. 100003) eingetragen.

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 17.07.2015 wurde beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden großenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 643,43 € ergeben.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3–5 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten werden auf der Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt.

Eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von 358.342,56 € (Vorjahr: 410.238,42 €) aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

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

- Wohnbauten 40–80 Jahre (Altbauten: linear mit 2,5 % p.a. / Neubauten: Restnutzungsdauermethode 80 Jahre)
- Geschäftsbauten 20 Jahre
- Außenanlagen 10–20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3–13 Jahre

Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen bei Neubauten über die Restnutzungsdauer und bei Altbauten mit 2,5 % p. a.

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.

#### Umlaufvermögen

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- bzw. Herstellungskosten der anderen Vorräte unter Anwendung der Durchschnittsmethode (Reparaturmaterial usw.) vorgenommen wird.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.247.665,57 €



## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

(Vorjahr: 1.212.268,39 €). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von 26.800,00 € (Vorjahr: 14.100,00 €) wertberichtigt.

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.

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. Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

#### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt 1.171.102,89 € (Vorjahr: 1.030.278,66 €).

#### Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

#### RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand	Jahresüberschuss	Bilanzgewinn	Stand
	01.01.2016	des Geschäftsjahres	des Vorjahres	31.12.2016
	2016	2016	2016	2016
	(2015)	(2015)	(2015)	(2015)
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.532.000,00 (1.454.000,00)	18.000,00 (78.000,00)	0,00 0,00	1.550.000,00 (1.532.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.500.000,00 (5.284.000,00)	100.000,00 (216.000,00)	0,00 0,00	5.600.000,00 (5.500.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.040.044,01 (3.008.277,01)	0,00 0,00	43.513,49 (31.767,00)	3.083.557,50 (3.040.044,01)
	<b>10.072.044,01</b> <b>(9.746.277,01)</b>	<b>118.000,00</b> <b>(294.000,00)</b>	<b>43.513,49</b> <b>(31.767,00)</b>	<b>10.233.557,50</b> <b>(10.072.044,01)</b>

#### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 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:

Gehaltstrend:	0,00 %
Rententrend:	1,50 %
Fluktuation:	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze:	65 Jahre
Zinssatz:	3,89 % am 01.01.2016 (7-Jahres-Durchschnitt/12/2015); 4,01 % am 31.12.2016 (10-Jahres-Durchschnitt/12/2016)

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 24.009,00 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	Vorjahr
	€	€
Urlaubsansprüche	39.529,00	29.433,13
Prüfung Jahresabschluss	13.500,00	12.900,00
Erstellung Jahresabschluss	11.500,00	7.500,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	6.000,00	4.000,00
Steuerberatungskosten	1.950,00	1.950,00
	<b>72.479,00</b>	<b>65.783,13</b>

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 7.965.891,02 € (Vorjahr: 7.110.980,70 €) durch Grundpfandrechte besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme noch nicht fälliger Darlehenszinsen in Höhe von 228,14 € (Vorjahr: 0,00 €) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

#### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

##### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2016	Vorjahr
	€	€
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	16.204,64	35.902,86
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	4.530,11	2.405,87
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	95,94	7.826,00
Erträge aus früheren Jahren	0,18	278,98
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 33.482,56	- 12.640,64
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 335,53	- 40.399,38

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 15.677,00 € (Vorjahr: 16.844,00 €) 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:

	GESAMT		DAVON			Art der Sicherheit*
		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahren	über 5 Jahre		
	2016 (2015) €	2016 (2015) €	2016 (2015) €	2016 (2015) €	2016 (2015) €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.132.785,45 (6.214.220,40)	307.012,18 (656.275,75)	1.296.462,96 (635.850,26)	5.529.310,31 (4.922.094,39)	7.132.785,45 (6.214.220,40)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	833.105,57 (896.760,30)	59.361,89 (63.654,67)	231.238,46 (242.536,13)	542.505,22 (590.569,50)	833.105,57 (896.760,30)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.331.831,95 (1.267.954,79)	1.331.831,95 (1.267.954,79)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.096,00 (47.536,98)	94.096,00 (47.536,98)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	332.772,19 (427.102,13)	332.772,19 (427.102,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	42.148,62 (106.298,86)	42.148,62 (106.298,86)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.766.739,78 (8.959.873,46)</b>	<b>2.167.222,83 (2.568.823,18)</b>	<b>1.527.701,42 (878.386,39)</b>	<b>6.071.815,53 (5.512.663,89)</b>	<b>7.965.891,02 (7.110.980,70)</b>	<b>GPR (GPR)</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht  
 ( ) = Vorjahr

## KOPFGEBÄUDE AURICHER STRASSE 55



## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

### ANLAGENSPIEGEL

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	URSPRÜNGLICHE ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN/TILGUNGEN				BUCHWERT	
	Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	(+/-) Umbuchungen €	Stand am 31.12.2016 €	Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2016 €	Stand am 31.12.2016 €	Stand am 31.12.2015 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	30.218,27	4.606,08	5.795,90	0,00	29.028,45	24.719,36	5.495,99	5.790,90	24.424,45	4.604,00	5.498,91
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.083.773,17	1.628.331,94	0,00	30.450,43	35.742.555,54	15.726.884,93	623.636,77	0,00	16.350.521,70	19.392.033,84	18.356.888,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	374.518,17	255.213,63	3.632,00	0,00	258.845,63	115.672,54	119.304,54
3. Grundstücke ohne Bauten	375.788,08	0,00	0,00	-122.242,97	253.545,11	0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11	375.788,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.461,35	0,00	0,00	0,00	3.461,35	3.461,35	0,00	0,00	3.461,35	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.105,44	24.614,09	34.165,63	0,00	372.553,90	266.070,21	37.808,28	33.835,10	270.043,39	102.510,51	116.035,23
6. Anlagen im Bau	30.450,43	341.439,61	0,00	176.546,50	548.436,54	0,00	0,00	0,00	0,00	548.436,54	30.450,43
7. Bauvorbereitungskosten	84.753,96	0,00	0,00	-84.753,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.753,96
	<b>35.334.850,60</b>	<b>1.994.385,64</b>	<b>34.165,63</b>	<b>0,00</b>	<b>37.295.070,61</b>	<b>16.251.630,12</b>	<b>665.077,05</b>	<b>33.835,10</b>	<b>16.882.872,07</b>	<b>20.412.198,54</b>	<b>19.083.220,48</b>
<b>Gesamt</b>	<b>35.365.068,87</b>	<b>1.998.991,72</b>	<b>39.961,53</b>	<b>0,00</b>	<b>37.324.099,06</b>	<b>16.276.349,48</b>	<b>670.573,04</b>	<b>39.626,00</b>	<b>16.907.296,52</b>	<b>20.416.802,54</b>	<b>19.088.719,39</b>





## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### SONSTIGE ANGABEN

##### Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

##### Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine nicht in der Bilanz 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.

##### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

##### 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 2016 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und vier Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

##### Mitgliederbewegung

Stand 1.01.2016	1.886
Zugänge	130
Abgänge	95
Stand 31.12.2016	1.921

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.387 Geschäftsanteilen zu je 260,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2016 um 145.244,23 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungsund Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.  
 Leibnizufer 19 | 30169 Hannover

#### MITGLIEDER DES VORSTANDES

##### Heike Tobias-Broja

Diplom-Ingenieur  
 Bau- und Umwelttechnik..... hauptamtlich

##### Bernfried Hollmann

Bankkaufmann, Fachwirt der  
 Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft ..... hauptamtlich

##### Werner Nörtker

Verwaltungsamtsrat der AOK ..... nebenamtlich

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

##### Hans-Erich Hoffmann

Städtischer Angestellter i.R. .... Vorsitzender

##### Ingrid Reichert

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

##### Peter Dolischnyj

Verwaltungsfachangestellter i.R. .... Schriftführer

##### Meinhard Eilers

Rentner (verstorben: 04.05.2016)

##### Dieter van Hove

Rechtsanwalt und Notar

##### Bernd van Ellen

Kaufmännischer Angestellter

##### Günther Wahoff

Beamter (gewählt: 23.09.2016)

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 171.675,07 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 18.000,00 €

in die gesetzliche Rücklage und 100.000,00 € in die Baurenewerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 400.000,00 € verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 453.675,07 €.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2016 in Höhe von 993.882,59 €

39.755,31 €

#### Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:

Andere Ergebnisrücklagen  
 Vortrag auf neue Rechnung

13.919,76 €  
 400.000,00 €

453.675,07 €

Emden, 16.05.2017

Der Vorstand:

  
 Heike Tobias-Broja

  
 Bernfried Hollmann

  
 Werner Nörtker



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft hat der Aufsichtsrat auch im Jahr 2016 eingehend begleitet. Die ihm aufgrund des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung vorgeschriebenen Aufgaben hat er wahrgenommen sowie seine Pflichten gewissenhaft erfüllt.

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 in 6 gemeinsamen Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftsführung wurden vorgetragen und eingehend beraten. Die vorgegebenen unternehmerischen Ziele im Interesse unserer Genossenschaft wurden beharrlich verfolgt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen im kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand und ließ sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informieren.

#### Weitere wichtige Beratungsschwerpunkte des Jahres 2016 waren:

- Kauf des Grundstücks in der Friedrich-Naumann-Straße 29 in Emden
- Ausschlussverfahren eines Genossenschaftsmitgliedes

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. Nach wie vor stehen für Vorstand und Aufsichtsrat gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder an vorderster Stelle.

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.

Als Nachfolger wählte die Mitgliederversammlung am 23.09.2016 Herrn Günther Wahoff in den Aufsichtsrat.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Ingrid Reichert und Herr Dieter van Hove aus. Die Wiederwahl der beiden Mitglieder wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover ist im Zeitraum vom 7.11. bis 18.11.2016 erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet werden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2016 geprüft und sich die Wirtschaftspläne für die Jahre 2017 bis 2025 darstellen lassen. Einstimmig ist der Jahresabschluss 2016 vom Aufsichtsrat genehmigt worden.

#### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2016 festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2015 anzunehmen,
- dem gemeinsamen Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 453.675,07 € für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftserfolg beigetragen hat.

Emden, 08.06.2017

Hans-Erich Hoffmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## WOHNUNGSBESTAND

### BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2016	Anzahl WE	Erstellt	Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2016	Anzahl WE	Erstellt
Am Lindengraben 15, 17, 19	15	1964	Gräfin-Anna-Straße 12, 14	3	1928
Am Südbahnhof 1-5	12	1914	Gräfin-Anna-Straße 19	1	1925
Am Südbahnhof 6, 7, 8, 9	8	1952	Gräfin-Anna-Straße 5-17, 23	12	1925
Am Treckfahrtstief 16	6	1955	Gräfin-Anna-Straße 8, 10	3	1924
August-Bebel-Straße 106, 107	8	1940	Greifswalder Straße 7	6	1993
Auricher Straße 55, 55 A-K	19	2015	Große Straße 88, 90	13	1961
Auricher Straße 30-34	3	1906	Jahnstraße 6	6	1959
Auricher Straße 39-53	8	1923	Kolberger Straße 11	2	1993
Auricher Straße 44-50	12	1929	Küstenbahnstraße 3	7	1915
Auricher Straße 52-58	12	1928	Küstenbahnstraße 4, 5	16	1950
Auricher Straße 60-66	12	1928	Küstenbahnstraße 6, 7, 8	16	1957
Auricher Straße 68-74	12	1931	Ligariusstraße 12, 14, 16	18	1903
Auricher Straße 78-80	4	1940	Ligariusstraße 10 a, b, c	4	1926
Bollwerkstraße 88	4	2007	Ligusterstraße 2-16	24	1997
Cirksenastraße 14-20	16	1931	Martin-Faber-Straße 16-20	7	1927
Cirksenastraße 22-30	27	1930	Martin-Faber-Straße 18	10	2014
Dodo-Wildvang-Straße 1, 3	6	1915	Martin-Faber-Straße 22, 24, 26	9	1902
Dodo-Wildvang-Straße 2	10	1950	Martin-Faber-Straße 24, DG	1	1991
Dodo-Wildvang-Straße 4, 6, 8	20	1956	Medmannstraße 3	1	1998
Dodo-Wildvang-Straße 5, 7	12	1954	Medmannstraße 3	4	1929
Douwesstraße 20, 22	6	1902	Möwensteert 51-65	12	1992
Filkuhlweg 25, 27	9	1959	Nesserlander Straße 10-22	21	1927
Fokko-Ukena-Straße 1-25	13	1924	Okko-Tom-Brook-Straße 1, 3	8	1923
Fokko-Ukena-Straße 14	8	1929	Okko-Tom-Brook-Straße 2, 4	8	1923
Fokko-Ukena-Straße 2	1	1926	Okko-Tom-Brook-Straße 27-33	5	1925
Fokko-Ukena-Straße 27	1	1966	Okko-Tom-Brook-Straße 30, 32	5	1952
Freiligrathstraße 21-47	34	1928	Okko-Tom-Brook-Straße 5-11	8	1928
Friedrich-Ebert-Straße 86	10	1989	Okko-Tom-Brook-Straße 6-10	12	1928
Friedrich-Naumann-Straße 29	9	1950	Petkumer Straße 22-61	40	1919
Friedrich-Naumann-Straße 19-23	6	1926	Petkumer Straße 62-81	39	1923
Friedrich-Naumann-Straße 25	4	1927	Richardstraße 14, DG	1	2016
Friedrich-Naumann-Straße 27	3	1902	Richardstraße 5, DG	1	1992
Fürbringerstraße 16-22	11	1929	Richardstraße 1-11	18	1902
Fürbringerstraße 24-28	3	1925	Richardstraße 2-14	14	1927
Fürbringerstraße 30-44	27	1928	Sachsenstraße 16-36	11	1974
Fürbringerstraße 8-14	8	1928	Sachsenstraße 21-29	27	1967
Geibelstraße 8-16	22	1940	Schnedermannstraße 121	4	1963
Godfried-Bueren-Straße 42-48	4	1990	Schwabenstraße 29-31	9	1971
Graf-Enno-Straße 47, 47a, 49, 49a	4	1990	Schwabenstraße 33-35	12	1971
Gräfin-Anna-Straße 1, 3	2	1925	Schweckendieckstraße 10-24	29	1923

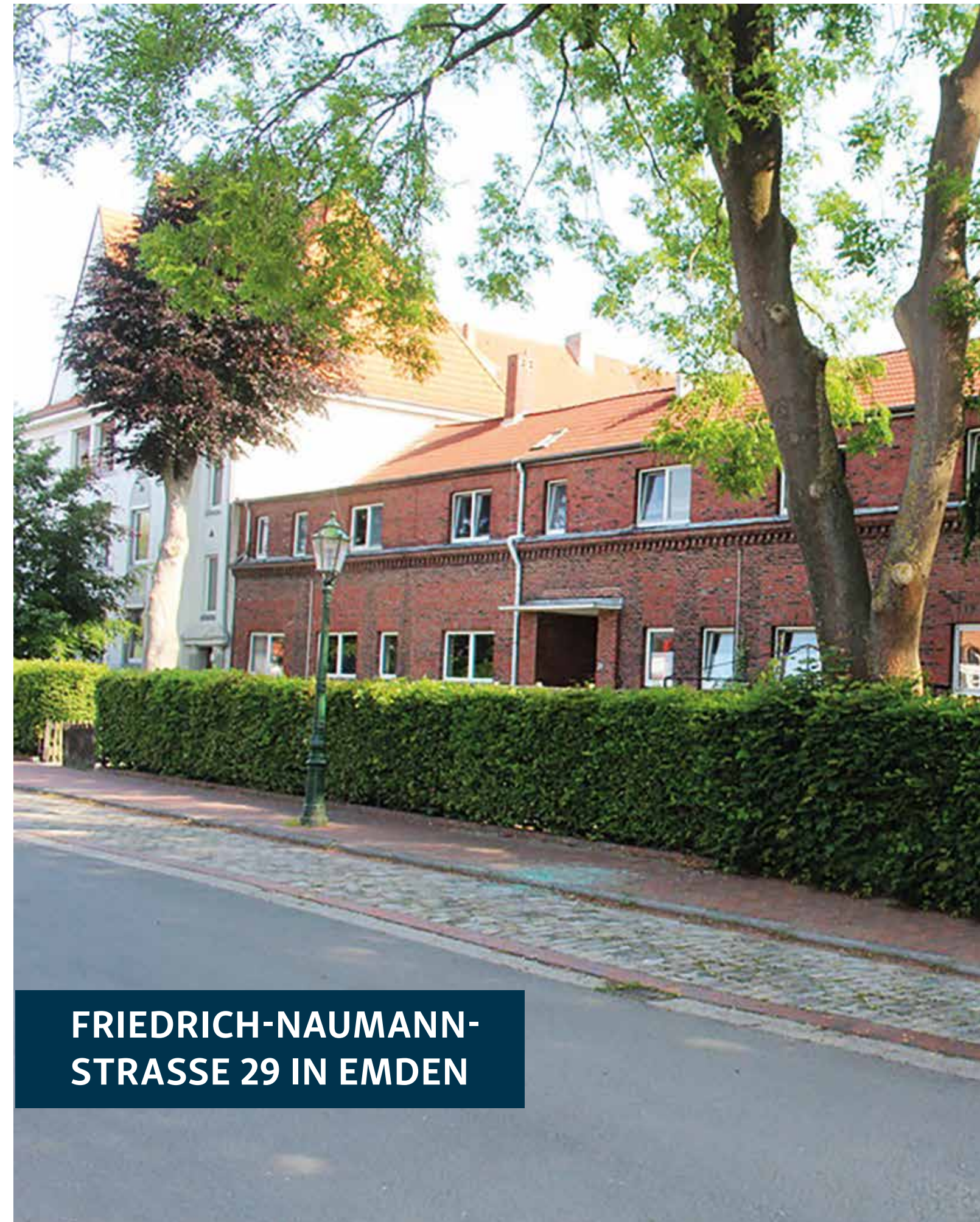




## WOHNUNGSBESTAND FORTSETZUNG

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2016	Anzahl WE	Erstellt	Wohnungsbestand Aurich zum 31.12.2016	Anzahl WE	Erstellt
Schweckendieckstraße 13–23	18	1953	Bgm.-Schwiening-Straße 18	1	1935
Schweckendieckstraße 23, DG	1	1997	Breiter Weg 47–53	9	1907
Schweckendieckstraße 25	12	1995	Fockenbollwerkstraße 24	2	1906
Schweckendieckstraße 26	3	1928	Graf-Enno-Straße 2, DG-Ausbau	1	1988
Schweckendieckstraße 4, 6, 8	12	1923	Graf-Enno-Straße 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21	16	1907
Schweckendieckstraße 7	6	1930	Kiebitzstraße 5, 7, 9	18	1967
Seumestraße 1, 3	9	1955	Kirchdorfer Straße 29–31	4	1906
Seumestraße 32	6	1902			
Seumestraße 33, 34, 35	18	1903			
Störtebekerstraße 1–19	20	1928			
Störtebekerstraße 2–6	15	1939			
Störtebekerstraße 8	2	1929			
Upstalsboomstraße 2–12	24	1929			



**FRIEDRICH-NAUMANN-  
STRASSE 29 IN EMDEN**



## IMPRESSUM

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

# GESCHÄFTSBERICHT 2016

### 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: 06/2017

### 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)