



BEAMTEN -
Bau- und Wohnungsverein eG

EMDEN



GESCHÄFTSBERICHT 2017



Inhaltsverzeichnis

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und Entwicklung der Branche	4
---	---

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der 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.....	16
Finanzierungsmittel.....	16
Ertragslage	18
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen.....	20

Nachtragsbericht	21
------------------------	----

Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
---	----

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	22
--------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung	24
-----------------------------------	----

Anhang zum Jahresabschluss	25
----------------------------------	----

Allgemeine Angaben.....	25
-------------------------	----

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	25
--	----

Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Bilanz.....	25
-------------------------------	----

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
--	----

Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel.....	29
-----------------------------	----

Anlagespiegel.....	30
--------------------	----

Sonstige Angaben.....	32
-----------------------	----

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns.....	33
---	----

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
---	-----------

WOHNUNGSBESTAND	35
------------------------------	-----------

IMPRESSUM	38
------------------------	-----------



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 rechnerisch 3 Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit +1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt +3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen / Geräte / Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+1,9 %) fort. 2014 / 2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkraften.

GRUNDSTÜCKS-UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WÄCHST

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschafts-

bereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft / Fischerei (-0,7 %) und Finanzen / Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe um +2,2 % (nach +2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel / Verkehr / Gastgewerbe (+2,9 %) sowie Information / Kommunikation (+3,9 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. € (nach 308,9 Mrd. € im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. € bzw. +6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. € (+7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. €. Rund 73 Mrd. € entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. €).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 392 Mrd. € gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. €. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung / Modernisierung verschiebt.

Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der Öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 WENIGER BAUGENEHMIGUNGEN

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (-7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (-5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (-0,4 %).

Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit -5,3 % bzw. -2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (-4 %). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen / bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER UNTER BEDARF

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das

zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400).

Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 326.200 Baugenehmigungen bei 348.300 im Vorjahr. 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).

Globales Umfeld

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3 % im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten 6 Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an (+6,77% | 2007 = 14,2 % | 2010 = 10,6 % | 2016 = 6,7 %). Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015 / 2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+1,8 % bzw.

+0,75 %). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik, insbesondere in den USA (+2,18 % zu +1,49 % im Vorjahr), werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %) des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 % und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u. a. Preisaufrtrieb).

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015 / 2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 % steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Arbeitsmarkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = +1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Auch in diesem Jahr wird mit rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit.

Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus in Höhe von 498.000 Personen ab (gleichwohl -56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Dabei ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

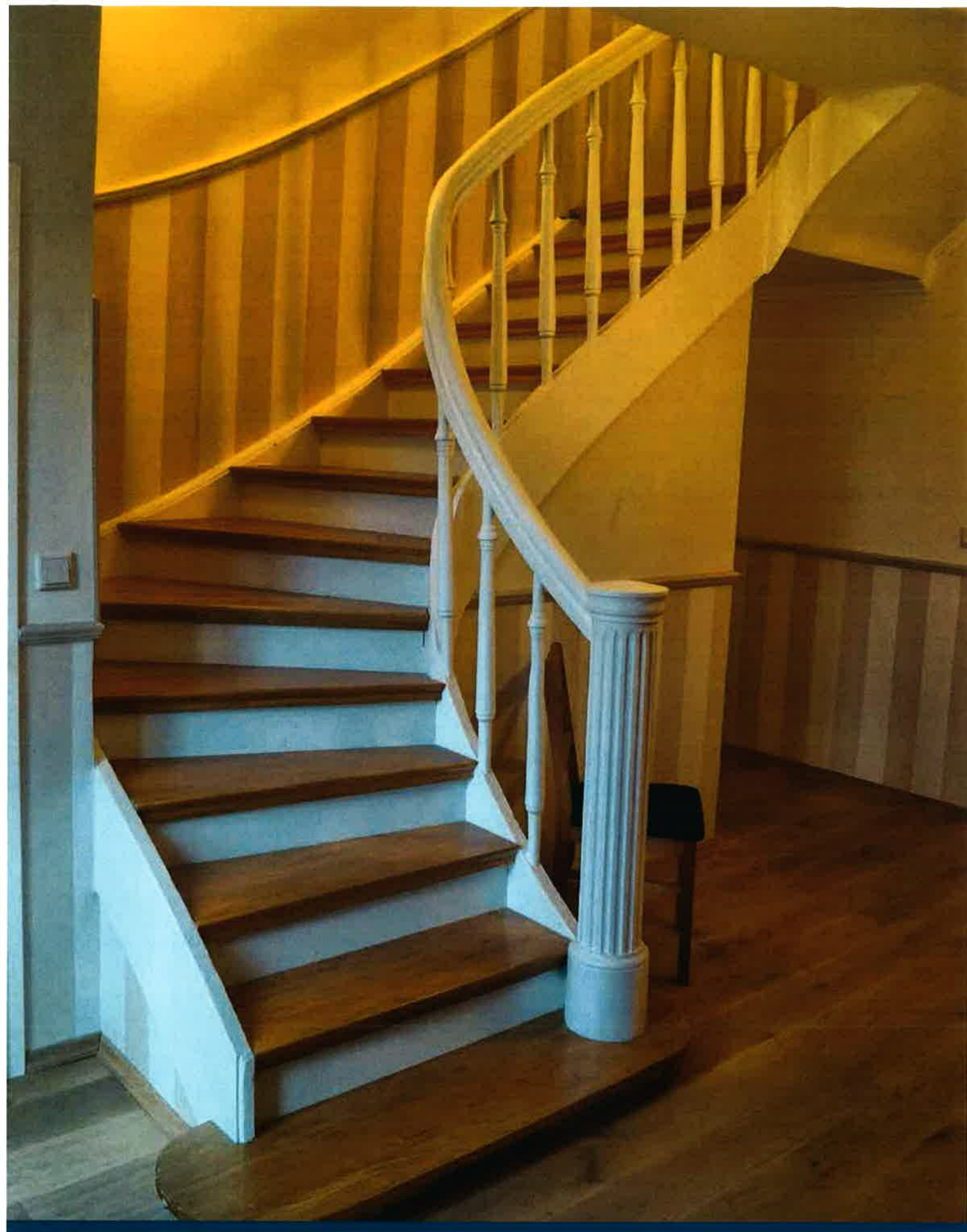
Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % – 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert: Syrien, Irak, Afghanistan, Irak, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Millionen erhöht (+346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Millionen ausländische Staatsbürger in Deutschland (+6,6 %) sowie 73,3 Millionen Deutsche (-0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %.

Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Millionen Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Millionen ansteigen. Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.



LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Emden wurde am 19. Januar 1902 gegründet und ist unter der 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

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

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG verfügt per 31. Dezember 2017 über 1.045 eigene Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von rund 77.930 m², davon eine Physiotherapiepraxis mit ca. 61 m² Nutzfläche. Weiterhin sind 110 Garagen, 76 Kfz-Stellplätze, eine Garagenhalle mit 18 Kfz-Stellplätzen, eine Bürofläche für die Verwaltung der Genossenschaft und ein Werkstattgebäude für den Regiebetrieb vorhanden.

In Emden-Larrelt wird derzeit eine Grundstücksfläche von 4.701 m² mit 28 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 2.176 m² bebaut.

In Emden-Borssum befindet sich das Bauvorratsgelände mit 75.523 m².

Der Ausbau einer Dachgeschosswohnung in der Richardstraße 14 in Emden ist 2017 fertiggestellt worden. Der Ausbau des Dachgeschosses in der Friedrich-Naumann-Straße 27 in Emden (Nachbargebäude) 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 wurde bis auf Weiteres verschoben.

Es werden weiterhin 3 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, Moormerland

Bankkaufmann,

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hauptamtlich

Werner Nörtker, Hinte

Verwaltungsamtsrat der AOK nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter i. R. Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich

Verwaltungsangestellte i. R. stellv. Vorsitzende

Peter Dolischnyj, Emden ¹⁾

Verwaltungsfachangestellter i. R. Schriftführer

Dieter van Hove, Emden ¹⁾

Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen, Emden ²⁾

Leitender Angestellter

Günther Wahoff, Emden ²⁾

Beamter (gewählt 23.09.2016)

Turnusgemäß scheiden folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2018 aus:

Herr Peter Dolischnyj und Herr Bernd van Ellen

Die Wiederwahl ist zulässig.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss



LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK:

	2017 T€	geplant 2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	42	148	172
Umsatzerlöse aus Sollmieten	3.829	3.839	3.763
Aktivierung, Modernisierung, Neubau	2.424	2.950	2.472
Instandhaltung	1.347	1.550	1.388
Abschreibungen	972	637	671
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	303	397	216

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 leichte Erhöhungen bei den Zinsbelastungen ergeben.

Die aktivierungspflichtigen Kosten sind aufgrund der Verschiebung des Baubeginns des aktuellen Neubauvorhabens auf einen späteren Zeitpunkt geringer ausgefallen als geplant (daher verschieben sich die geplanten Neubauinvestitionen ins Folgejahr). Somit waren wegen noch nicht voll abgeforderter Darlehenskontingente für den Neubau Bereitstellungszinsen zu entrichten.

Die Abschreibungssumme fällt in den Planungen geringer aus, da die Aktivierungspflichtigen Investitionen im Jahr 2017 zu höheren Abschreibungen führten. Insbesondere wurde auf Empfehlung des Prüfungsverbandes (vdw) für das aktuelle Neubauvorhaben im Vorfeld eine bilanzielle Wertberichtigung vorgenommen, damit eine transparente Relation in Bezug auf das günstige Mietniveau erreicht wird.

Durch die auch weiterhin im Geschäftsjahr hohe Anzahl an außerplanmäßig fertigzustellenden und zu modernisierenden Wohnungen sind unvorhergesehene Leerstandzeiten zu beziffern. Hieraus resultieren weiterhin 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 hegen. Im abgelaufenen Jahr fanden 129 Wohnungswechsel (im Jahre 2016: 112 Wohnungswechsel) statt, dies entspricht einer Nutzerwechselrate von 12,34 % (Vorjahr 10,75 %) und stellt immer noch einen guten Wert in 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 aus Gründen durchzuführender Sanierungsmaßnahmen und weniger aufgrund Mieterfluktuation.

LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

Per 31. Dezember 2017 waren 32 Wohnungen leer stehend, davon 5 aufgrund normaler Fluktuation und 23 Wohnungen infolge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen. Bei einer Wohnung wurde eine Brandsanierung durchgeführt und 3 Wohnungen werden einem vorgesehenen Neubau durch Abriss weichen müssen. Somit beträgt die stichtagsbezogene Leerstandquote 3,06 % (Vorjahr 3,07 %). Leider waren im Jahre 2017 zwei Zwangsräumungen zu beklagen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist äußerst günstig. Zum 31.12.2017 betrug die durchschnittliche Miete ca. 4,22 €/m²/Wfl. (Vorjahr ca. 4,10 €/m²/Wfl.) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 74,57 m² (bezogen auf die vermietbare Gesamtwohn-/nutzfläche von 77.930 m²). Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 unsere Neubauprojekte sowie die Erweiterung des Wohnungsbe-

standes durch Dachgeschossausbauten runden das Wohnungsangebot ab.

Im Herbst 2016 wurde das Neubauprojekt mit 28 Wohneinheiten in der Lise-Meitner-Straße in Emden begonnen und wird voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2018 fertiggestellt.

In dem 2016 erworbenen Objekt in der Friedrich-Naumann-Straße 29 in Emden mit 9 Wohn-/Nutzeinheiten nebst einer Halle (ehemalige „Coca-Cola-Halle“) mit 18 Kfz-Stellplätzen wurden von unserer Genossenschaft umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierdurch konnte eine gute Nachfrage nach diesen Wohnungen und eine hohe Nutzerzufriedenheit erreicht werden.

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 2017 2.404 T€ inkl. der Eigenleistungen.

Darin enthalten sind Investitionstätigkeiten hinsichtlich der aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (u. a. der Anbau von Balkonen und Rollläden sowie Gegensprechanlagen und Wohnungsmodernisierungen) von insgesamt 1.286 T€ (Vorjahr 1.106 T€). Damit haben wir durchschnittlich 16,50 €/m²/Wfl. (Vorjahr 14,42 €/m²/Wfl.) investiert.

Bei diesen Maßnahmen gingen u. a. 18 Wohnungsmodernisierungen umfänglich

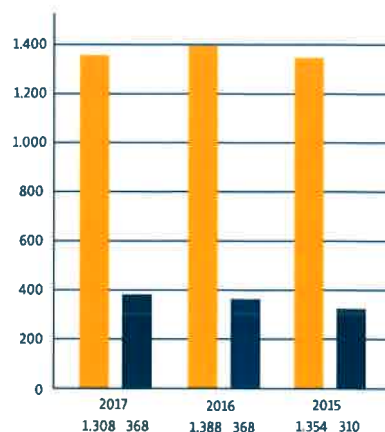
in die Aktivierung ein. Hierbei erfolgten im Wesentlichen die Erneuerungen der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Des Weiteren erfolgten die Modernisierungen der Bäder, Fenster und Türen sowie Schall- und Wärmedämmmaßnahmen.

Für Anlagen im Bau, Neubauten und Grundstückskäufe wurden im Berichtsjahr 862 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (Fremdleistungen) im Geschäftsjahr wurden insgesamt 1.347 T€ (Vorjahr 1.388 T€) aufgewandt. Die Eigenleistungen des Regiebetriebes gingen mit 368 T€ in die Instandhaltung ein (Vorjahr 368 T€). Damit wurden rund 1.676 T€ für Instandhaltung investiert. Dies entspricht durchschnittlich rund 21,51 €/m²/Wfl. (Vorjahr 22,61 €/m²/Wfl.).

Damit betragen die Gesamtinvestitionen zur Bestandspflege 2.962 T€ (inkl. dem aktivierungspflichtigen Maßnahmen) – entsprechend sind das 38,02 €/m² (Vorjahr 36,84 €/m²).

Angaben in T€



● Fremdfirmen Instandhaltung
● Regiebetrieb Instandhaltung





LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

BETRIEBSKOSTEN

Die Gesamtsumme im Jahr 2017 für die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller unserer Wohnobjekte betrug ca. 1.109 T€ (Vorjahr 1.142 T€).

Damit konnten die Betriebskosten zugunsten unserer Mitglieder weiterhin stabil gehalten werden.

Ohne Heiz- und Warmwasserkosten betragen die Betriebskosten durchschnittlich ca. 1,19 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (Vorjahr ca. 1,23 €). 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 % 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

Jahr 2016 ca. 131 T€ (Vorjahr 155 T€) – im Vergleich zum Vorjahr sind die Gesamtkosten je Wohneinheit weiterhin günstiger geworden.

Insbesondere zeigen die regelmäßigen Modernisierungen unserer Zentralheizungsanlagen positive Auswirkungen.

Die Heizkosten betragen damit ca. 0,62 € (Vorjahr 0,73 €) je Quadratmeter 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. Dezember 2017 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.960 Mitglieder (Vorjahr 1.921). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 4.522 (Vorjahr 4.387). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 76.565,04 € gemehrt und betragen zum Stichtag 1.247.667,93 € (Vorjahr 1.171.102,89 €). 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 Marktzins 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. Im Geschäftsjahr 2017 haben 2 in unseren Objekten wohnende Mitglieder auf die Maximalanzahl von 50 Geschäftsanteilen und je ein Mitglied auf 20 und 15 Geschäftsanteile aufgestockt.

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.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.01.2017	1.921	4.387
+ Zugänge	167	438
- Abgänge	-128	-303
Stand 31.12.2017	1.960	4.522

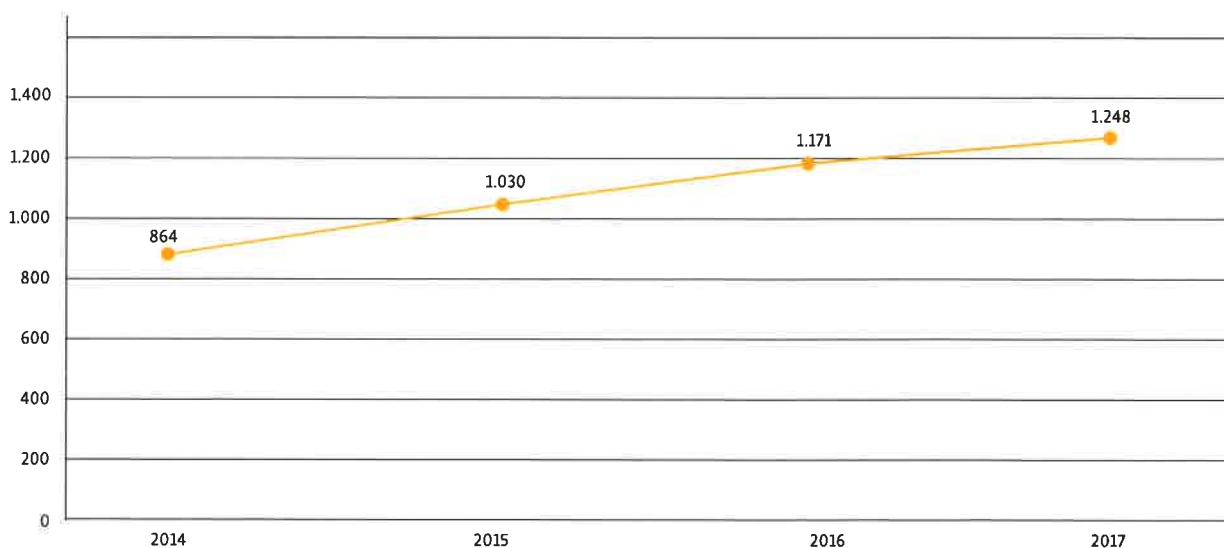
ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 neben 2 hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied durchschnittlich 20 Arbeitnehmer (davon 10 Handwerker und 4 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.

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSGUTHABENS

Angaben in T€



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.576	93,1	20.417	92,4	1.159
Finanzanlagen	0		0		0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	1.588	6,9	1.690	7,6	-102
Aktive RAP	0		0		0
Gesamtvermögen	23.164	100,0	22.107	100,0	1.057
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	11.887	51,3	11.830	53,5	57
Eigenmittel (kurzfristig)	50	0,2	28	0,1	22
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	385	1,7	389	1,8	-4
Rückstellungen (kurzfristig)	71	0,3	72	0,3	-1
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	8.811	38,0	7.966	36,0	845
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.942	8,4	1.801	8,1	141
Passive RAP (kurzfristig)	18	0,1	21	0,1	-3
Gesamtkapital	23.164	100,0	22.107	100,0	1.057

Rund 93 % des Kapitals der Beamten-Bau- und Wohnungsvereins eG sind in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Auf die Zunahme der Eigenmittel entfallen 19 T€ auf die Mehrung der Rücklagen und 77 T€ auf die Einzahlungen zusätzlicher Geschäftsanteile.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf rund 7 % der Bilanzsumme.

Größte Positionen sind die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 1.239 T€ und der Bestand an flüssigen Mitteln mit 278 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 Finanzie-

rung unserer Investitionen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rund 5 % gestiegener Bilanzsumme 51,3 % (Vorjahr 53,6 %). Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

FINANZLAGE

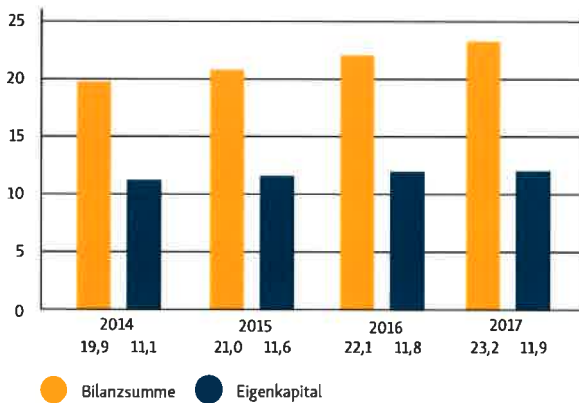
Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG erzielt aus der Hausbewirtschaftung stetig einen finanziellen Überschuss, um aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Schuldentilgung tragen zu können. Weiterhin kann auch die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile ermöglicht werden.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Dauerfinanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 29 Jahren. Ein Kontingent an Terminkrediten wird derzeit regelmäßig zu einem äußerst attraktiven Zinssatz prolongiert. Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich. In 2017 wurde dieses Kreditkontingent für 6 Monate in Anspruch genommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Cabs oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr macht die durchschnittliche Gesamtzinsbelastung, bezogen auf die valutierenden Darlehen, ca. 3,27 % aus, da für nicht in Anspruch genommene Mittel Bereitstellungszinsen zu entrichten waren. Entsprechend betrug die Quote für in Anspruch genommene Darlehen 2,29 %.

BILANZENTWICKLUNG

Angaben in Mio. €



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	11.937	51,5	11.858	53,6
Rückstellungen	456	2,0	461	2,1
Fremdkapital	10.753	46,4	9.767	44,2
RAP	18	0,1	21	0,1
Gesamtkapital	23.164	100,0	22.107	100,0

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017 T€	2016 T€	ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELFONDS	2017 T€	2016 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	252,4	634,7	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	169,1	252,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.503,5	887,7	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.198,5	-2.039,4			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	611,7	769,4			
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	169,1	252,4		169,1	252,4

LAGEBERICHT

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017	2016
	T€	T€
+/- Jahresergebnis	42,1	171,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	972,5	670,6
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-3,9	-17,0
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	0,3
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.009,70	825,6
-/+ Abnahme / Zunahme sonstige Aktiva	67,5	-87,3
+/- Abnahme / Zunahme sonstige Passiva	-138,0	-50,3
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	288,3	199,7
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	0,0
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.503,50	887,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen	-2.131,6	-1.998,9
- Einzahlungen in Bausparverträge	-68,0	-40,8
+ Erhaltene Zinsen	0,1	0,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.198,5	-2.039,4
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	76,6	140,8
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.616,2	2.076,3
- Planmäßige Tilgungen	-357,1	-322,6
- Außerplanmäßige Tilgungen	-400,0	-892,1
- Gezahlte Zinsen	-284,2	-199,8
- Gezahlte Dividenden	-39,8	-33,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	611,7	769,4
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-83,3	-382,3

(*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 184,1 T€ erhöht. Er weist den Jahresüberschuss korrigiert um die nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen und Veränderungen der langfristigen Rückstellungen aus.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 1.286 T€ auf aktivierungspflichtige Maßnahmen (hierin sind für den Neubau in der Auricher Straße 55 in Emden noch 35 T€ aktivierungspflichtige Maßnahmen enthalten), für Anlagen im Bau (Lise-Meitner-Straße) wurden 827 T€ investiert und die Anschaffung von Soft- und Computerhardware, Lizenzen sowie weiterer Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit rund 19 T€ aktiviert.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts-

tätigkeit 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 des Neubaus an der Lise-Meitner-Straße steht ein Darlehenskontingent in Höhe von insgesamt 4.800 T€ zur Verfügung. Hiervon wurden 2016 bereits 366 T€ und 2017 rund 846 T€ in Anspruch genommen.

Ein Darlehen in Höhe von 69 T€ wurde zwecks Prolongation eines bestehenden Darlehens zu günstigeren Konditionen valutiert. Weiterhin wurden zur Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und eines Grundstücksankaufs Fremdmittel in Höhe von 370 T€ aufgenommen. Zur kurzfristigen Liquiditätsüberbrückung besteht ein Darle-

henskontingent (sog. Terminkredit) von insgesamt 400 T€, welches in 2017 für 6 Monate in voller Höhe in Anspruch genommen wurde.

Zur voraussichtlichen Refinanzierung von aktivierungspflichtigen Maßnahmen und Neubauvorhaben werden 2018 und 2019 weitere zusätzliche Fremdmittel von rund 4.273 T€ benötigt. Hierin ist ein Darlehen in Höhe von 700 T€ enthalten, das Anfang 2018 zur Auszahlung kommt.

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

Für die Geschäftsjahre 2018–2020 sind derzeit aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten und für Modernisierungen in den Bestandsobjekten von rund 10 Mio. € geplant.

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	5.038	4.978	60	1,3
Zinserträge	0	0	-	-
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	464	479	-15	-2,8
Zwischensumme Erlöse	5.502	5.457		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.522	2.604	-82	-3,7
Abschreibungen	972	670	302	55,9
Personalaufwand	1.194	1.223	-29	-2,9
Zinsaufwand	303	216	87	60,0
Sonstige Aufwendungen	333	438	-105	-39,2
Steuern	136	134	2	1,7
Zwischensumme Aufwendungen	5.460	5.285		
Jahresüberschuss	42	172		

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Aufteilung der Umsatzerlöse im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2017 €	2016 €
1. Sollmieterträge	3.947.452	3.857.129
Erlösschmälerungen	-117.743	-93.684
2. a) Betriebskosten-Vorauszahlung	1.093.332	1.043.670
b) Heizkosten-Vorauszahlung	152.309	156.832
Erlösschmälerungen	-29.253	-22.201
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.046.097	4.941.746

BETRIEBSFUNKTIONEN	2017 T€	2016 T€	Δ T€
Hausbewirtschaftung	217,5	220,7	-3,2
Sonstiger Geschäftsbereich	94,5	-49,1	143,6
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,1	0,0
Außerplanmäßige Abschreibung	-270,0	0,0	-270,0
Jahresüberschuss Summe	42,1	171,7	-129,6

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

KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT	2017 T€		Kennzahlen 2017	2016
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital	11.937			
Bilanzsumme	23.164	%	51,5	53,6
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss + Ertragssteuern	42			
Eigenkapital	11.937	%	0,4	1,5
Gesamrentabilität				
Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	330			
Bilanzsumme	23.164	%	1,4	1,7
Anlagendeckungsgrad				
Eigenkapital + langfr. Rückstellungen + Dauerschulden	21.136			
Anlagevermögen	21.576	%	98,0	99,0
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Fremdkapitalzinsen	288			
Langfristiges Fremdkapital	8.810	%	3,3	2,5
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Dauerfremdfinanzierungsmittel	8.810			
Cashflow nach DVFA/SG	1.010	Jahre	9	10
Tilgungskraft				
Cashflow nach DVFA/SG	1.010			
Planmäßige Tilgungen	377	Faktor	2,7	2,6
Tilgungsquote				
Planmäßige Tilgungen	377			
Durchschnittliche Dauerschulden	8.810	%	4,3	4,1
Umsatzrentabilität				
Umsatzerlöse	5.046			
Eigenkapital	11.937	%	42,3	41,7
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Anzahl der Wohneinheiten (stichtagsbezogen)		Anzahl	1.045	1.043
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)		m ²	77.930	77.670
Mietenmultiplikator				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten	20.382			
Jahresmietensoll abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse	3.829	Faktor	5,3	5,3
Erlösschmälerungsquote				
Erlösschmälerungen	118			
Jahresmietensoll + Aufwendungszuschüsse	3.947	%	3,0	2,4
Durchschnittliche Miete per 31.12.17				
		€/m ² /mtl.	4,22	4,10
Gesamtinvestitionen zur Bestandserhaltung je m²/Wfl./p. a.				
		€/m ² /p.a.	37,49	36,84

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 wird 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 Ausbauten im Bestand werden ab 2018 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 den 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 aufgrund der zu erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen 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 veranschlagen wir für 2018 Umsatzerlöse (Sollmieten) in Höhe

von 4.008 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von 393 T€ sowie Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit rund 5.904 T€. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag von 158 T€ gerechnet. 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. Wohnungs- und Grundstücksverkäufe werden je nach Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen.

Im personellen Bereich wird sich in 2018 eine langjährige Mitarbeiterin in den Ruhestand verabschieden. Eine Neubesetzung der Stelle ist noch nicht geplant. Zwei neue Mitarbeiter werden den Bereich der Finanzbuchhaltung verstärken. Diesen Bereich wird ein Mitarbeiter im Jahr 2018 verlassen. Im Regiebetrieb wird ein weiterer Handwerker eingestellt.

Emden, 23. Mai 2018

Der Vorstand:



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

Aktiva

	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.260,00	5
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.016.031,84		19.392
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	112.040,54		116
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		254
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.667,51		102
6. Anlagen im Bau	1.104.970,05		548
7. Bauvorbereitungskosten	269,50	21.570.524,55	0
		21.575.784,55	20.417
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.239.236,94		1.248
2. Andere Vorräte	16.523,39	1.255.760,33	17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.237,43		50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	18.499,71	54.737,14	82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	169.066,96		252
2. Bausparguthaben	108.759,60	277.826,56	41
		1.588.324,03	1.690
		23.164.108,58	22.107

Passiva

	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.180,00		28
2. der verbleibenden Mitglieder	1.174.607,93		1.140
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzelzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.112,07 € (Vorjahr 977,11 €)	<u>22.880,00</u>	1.247.667,93	3
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.555.000,00		1.550
2. Bauerneuerungsrücklage	5.600.000,00		5.600
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.097.477,26</u>	10.252.477,26	3.083
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	400.000,00		400
2. Jahresüberschuss	42.058,34		172
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>5.000,00</u>	437.058,34	118
		11.937.203,53	11.858
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	384.619,00		389
2. Sonstige Rückstellungen	<u>71.407,00</u>		72
		456.026,00	461
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.036.661,98		7.133
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	773.743,68		833
3. Erhaltene Anzahlungen	1.406.333,67		1.332
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.696,90		94
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	443.429,05		333
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	<u>39.102,40</u>	10.752.967,68	<u>9.767</u>
		17.911,37	21
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		<u>23.164.108,58</u>	<u>22.107</u>



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

	€	2016 €	2015 T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.046.096,88		4.942
b) aus Betreuungstätigkeit	524,59		1
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>578,73</u>	5.047.200,20	1
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-8.428,63	35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		291.885,65	358
4. Sonstige betriebliche Erträge		172.172,21	120
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.521.626,67</u>	2.604
6. Rohergebnis		2.981.202,76	2.853
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	927.180,92		967
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung; davon für Altersvorsorge 77.337,66 € (Vorjahr 61.949,52 €)	<u>266.749,13</u>	1.193.930,05	256
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		972.486,65	671
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		333.323,20	438
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		107,32	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen; davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 14.867,00 € (Vorjahr 15.677,00 €)		303.272,51	216
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>178.297,67</u>	305
14. Sonstige Steuern		136.239,33	133
15. Jahresüberschuss		42.058,34	172
16. Gewinnvortrag		400.000,00	400
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		5.000,00	118
18. Bilanzgewinn		<u><u>437.058,34</u></u>	<u><u>454</u></u>

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beamten-Bau- und Wohnungsgenossenschaft in Emden eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Emden und 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. Juli 2015 wurde beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

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

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 291.885,65 € (Vorjahr 358.342,56 €) 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau in Höhe von 270.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

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 5 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.



JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.239.236,94 € (Vorjahr 1.247.665,57 €). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von 37.000,00 € (Vorjahr 26.800,00 €) 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 1.247.667,93 € (Vorjahr 1.171.102,89 €).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand 01.01.2017	Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2017
	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €
Gesetzliche Rücklage	1.550.000,00 (1.532.000,00)	5.000,00 (18.000,00)	0,00 (0,00)	1.555.000,00 (1.550.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.600.000,00 (5.500.000,00)	0,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	5.600.000,00 (5.600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.083.557,50 (3.040.044,01)	0,00 (0,00)	13.919,76 (43.513,49)	3.097.477,26 (3.083.557,50)
	10.233.557,50 (10.072.044,01)	5.000,00 (118.000,00)	13.919,76 (43.513,49)	10.252.477,26 (10.233.557,50)

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:	4,01 % am 1.01.2017 (7-Jahres-Durchschnitt/12/2016); 3,68 % am 31.12.2017 (10-Jahres-Durchschnitt/12/2017)

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 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 26.904,00 € (Vorjahr 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:

	2017 €	2016 €
Urlaubsansprüche	41.157,00	39.529,00
Prüfung Jahresabschluss	14.000,00	13.500,00
Erstellung Jahresabschluss	9.500,00	11.500,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	6.000,00	6.000,00
Steuerberatungskosten	750,00	1.950,00
	71.407,00	72.479,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 8.810.405,66 € (Vorjahr 7.965.891,02 €) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme noch nicht fälliger Darlehenszinsen in Höhe von 207,37 € (Vorjahr 228,14 €) 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.



JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2017 €	2016 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	8.893,66	4.530,11
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2.498,04	16.204,64
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-9.265,18	-22,71
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-8.823,74	-33.482,56
Aufwendungen für frühere Jahre	-7.309,49	0,00

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Anlagen im Bau in Höhe von 270.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) außerplanmäßig abgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 14.867,00 € (Vorjahr 15.677,00 €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen.

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE ZUM ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	GESAMT		DAVON			GESICHERT	Art der Sicherung
			RESTLAUFZEIT				
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1-5 Jahren	über 5 Jahre		
2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	2017 (2016) €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.036.661,98 (7.132.785,45)	337.395,79 (307.012,18)	1.273.273,68 (1.296.462,96)	6.425.992,51 (5.529.310,31)	8.036.661,98 (7.132.785,45)		GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	773.743,68 (833.105,57)	61.917,74 (59.361,89)	210.255,29 (231.238,46)	501.570,65 (542.505,22)	773.743,68 (833.105,57)		GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.406.333,67 (1.331.831,95)	1.406.333,67 (1.331.831,95)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.696,90 (94.096,00)	53.696,90 (94.096,00)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	443.429,05 (332.772,19)	443.429,05 (332.772,19)					
Sonstige Verbindlichkeiten	39.102,40 (42.148,62)	39.102,40 (42.148,62)					
Gesamtbetrag	10.752.967,68 (9.766.739,78)	2.341.875,55 (2.167.222,83)	1.483.528,97 (1.527.701,42)	6.927.563,16 (6.071.815,53)	8.810.405,66 (7.965.891,02)		GPR* (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahr



ANLAGE ZUM ANHANG ZUM JAHRESSCHLUSS

ANLAGESPIEGEL

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

URSPRÜNGLICHE ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	(+/-) Umbuchungen €	Stand am 31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	29.028,45	3.570,00	0,00	0,00	32.598,45
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.742.555,54	1.285.897,65	0,00	0,00	37.028.453,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	374.518,17
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.461,35	0,00	0,00	0,00	3.461,35
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.553,90	15.205,00	28.515,76	0,00	359.243,14
6. Anlagen im Bau	548.436,54	826.533,51	0,00	0,00	1.374.970,05
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	269,50	0,00	0,00	269,50
	37.295.070,61	2.127.905,66	28.515,76	0,00	39.394.460,51
Gesamt	37.324.099,06	2.131.475,66	28.515,76	0,00	39.427.058,96

ABSCHREIBUNGEN / TILGUNGEN
BUCHWERT

Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2016 €
24.424,45	2.914,00	0,00	27.338,45	5.260,00	4.604,00
16.350.521,70	661.899,65	0,00	17.012.421,35	20.016.031,84	19.392.033,84
258.845,63	3.632,00	0,00	262.477,63	112.040,54	115.672,54
0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11	253.545,11
3.461,35	0,00	0,00	3.461,35	0,00	0,00
270.043,39	34.041,00	28.508,76	275.575,63	83.667,51	102.510,51
0,00	270.000,00	0,00	270.000,00	1.104.970,05	548.436,54
0,00	0,00	0,00	0,00	269,50	0,00
16.882.872,07	969.572,65	28.508,76	17.823.935,96	21.570.524,55	20.412.198,54
16.907.296,52	972.486,65	28.508,76	17.851.274,41	21.575.784,55	20.416.802,54



JAHRESABSCHLUSS

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus geschlossenen Bauverträgen für Neubauvorhaben mit einer Summe in Höhe von 2.424 T€. Verpflichtungen aus außerbilanziellen Verpflichtungen bestehen 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 2017 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 2017 neben 2 hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 20 Arbeitnehmer (davon 10 Handwerker und 4 Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2017	1.921
Zugänge	167
Abgänge	128
Stand 31. Dezember 2017	<u>1.960</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.522 Geschäftsanteilen zu je 260,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2017 um 34.965,04 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. 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

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja

Diplom-Ingenieurhauptamtlich

Bernfried Hollmann

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschafthauptamtlich

Werner Nörtker

Verwaltungsamtsratnebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann

Städtischer Angestellter i. R. Vorsitzender

Ingrid Reichert

Verwaltungsangestellte i. R. stellv. Vorsitzende

Peter Dolischnyj

Verwaltungsfachangestellter i. R. Schriftführer

Dieter van Hove

Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen

Kaufmännischer Angestellter

Günther Wahoff

Beamter

JAHRESABSCHLUSS

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 42.058,34 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 5.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 400.000,00 € verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 437.058,34 €.

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 1. Januar 2017 in Höhe von 1.137.566,82 €	45.502,68 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:	
Andere Ergebnisrücklagen	41.555,66 €
Vortrag auf neue Rechnung	350.000,00 €
	437.058,34 €

Emden, 23. Mai 2018

Der Vorstand:




BERICHT DES AUFSICHRATES

DIE BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat in unveränderter personeller Zusammensetzung die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

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 erforderliche Beschlüsse gefasst. Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftsführung wurden vorgetragen und eingehend beraten.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung überwacht. Von den Ordnungsmäßigkeiten der Geschäftsführung hat er sich überzeugt.

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.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Hannover ist erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet. Der Vorstand hat den Lagebericht und den zum 31. Dezember 2017 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. Dezember 2017 festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 anzunehmen,
- dem gemeinsamen Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 437.058,34 € für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Erfreulicherweise erlaubt uns die Finanz- und Ertragslage, die bisher in erheblichem Umfang aufgewendeten Mittel für notwendige Maßnahmen an unserem Althausbestand auch weiterhin einzusetzen.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat die Herren Peter Dolischnij und Bernd van Ellen aus. Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl der ausscheidenden Mitglieder vor.

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

Emden, 24. Mai 2018

Hans-Erich Hoffmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSBESTAND

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2017	Anzahl WE	Erstellt	Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2017	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	6	1927
Cirksenastraße 22–30	27	1930	Martin-Faber-Straße 18	1	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	10	1929	Richardstraße 1–11	18	1902
Fürbringerstraße 24–28	3	1925	Richardstraße 2–14	15	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, 49 a	4	1990	Schwabenstraße 33–35	12	1971
Gräfin-Anna-Straße 1, 3	2	1925	Schweckendieckstraße 10–24	29	1923

Fortsetzung auf nächster Seite.



WOHNUNGSBESTAND FORTSETZUNG

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2017	Anzahl WE	Erstellt
Schweckendieckstraße 13–23	18	1953
Schweckendieckstraße 23, DG	1	1997
Schweckendieckstraße 25	12	1995
Schweckendieckstraße 26	3	1928
Schweckendieckstraße 4, 6, 8	12	1923
Schweckendieckstraße 7	6	1930
Seumestraße 1, 3	9	1955
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

Wohnungsbestand Aurich zum 31.12.2017	Anzahl WE	Erstellt
Bgm.-Schwiening-Straße 18	1	1935
Breiter Weg 47–53	9	1907
Fockenbollwerkstraße 24	2	1906
Graf-Enno-Straße 2, DG-Ausbau	1	1988
Graf-Enno-Straße 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21	16	1907
Kiebitzstraße 5, 7, 9	18	1967
Kirchdorfer Straße 29–31	4	1906



IMPRESSUM

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

GESCHÄFTSBERICHT 2017

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: 06/2018

Sonstiges

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





www.beamtentur-schraem.de - Emden



Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden
Fon 04921 9177-0
Fax 04921 9177-22
info@beamten-bau-empden.de
www.beamten-bau-empden.de